



aktiv.

Hasselvegen 11, 3658 MILAND

**Meget pen og tiltalende enebolig
fra 2014 med gjennomgående
høy standard og dobbel garasje**



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

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

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 200 000,-
Omkostn.:	Kr 181 350,-
Total ink omk.:	Kr 7 381 350,-
Selger:	Dan Roger Pedersen-Hemma
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2014
BRA-i/BRA Total	261/373 kvm
Tomtstr.:	1287.2 m²
Soverom:	4
Antall rom:	8
Gnr./bnr.	Gnr. 114, bnr. 171
Oppdragsnr.:	1307250068

Velkommen til Hasselvegen 11!

En moderne og romslig enebolig som kombinerer høy kvalitet, gjennomført design og naturnær beliggenhet. Boligen ble oppført i 2014 og utmerker seg med en standard, utførelse og romfølelse man sjelden ser tilgjengelig i markedet. Den fremstår som usedvanlig gjennomført, med solide materialvalg, tidløst uttrykk og løsninger som gir både komfort og funksjonalitet i hverdagen.

Planløsningen er romslig og gjennomtenkt, med store og lyse oppholdsrom som skaper en behagelig atmosfære. Her får du god plass til både familieliv og sosiale sammenkomster, og fleksible rom gir mulighet for å tilpasse boligen etter behov og livsfaser.

Eiendommen har en ny og romslig dobbel garasje med loft og mulighet for å innrede andre etasje med gjesterom, oppholdsrom og toalettrom – en fleksibel løsning som gir ekstra bruksverdi. Den tekniske verdien er beregnet til 12 000 000 kr, noe som gir en sjelden mulighet til å sikre seg et topp moderne hjem til en langt lavere pris enn det ville kostet å bygge tilsvarende i dag.

Boligen ligger på en romslig tomt med storslått utsikt mot Gaustatoppen. Hasselvegen er en koselig gate sentralt på Miland – rolig og barnevennlig uten gjennomgangstrafikk.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen30

Nabolagsprofil.....40

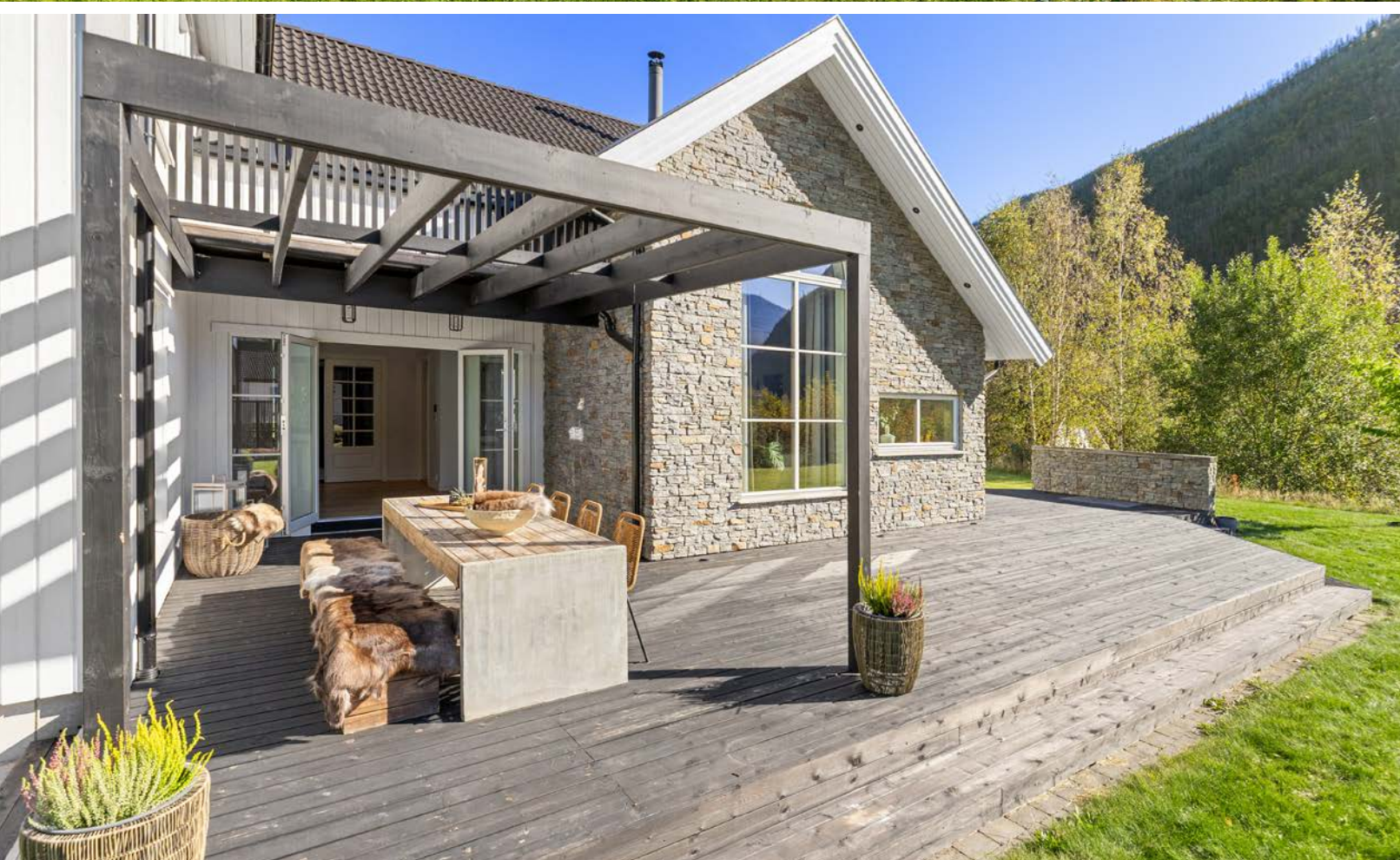
Tilstandsrapport43

Egenerklæring73

Forbrukerinformasjon 114

Budskjema 115

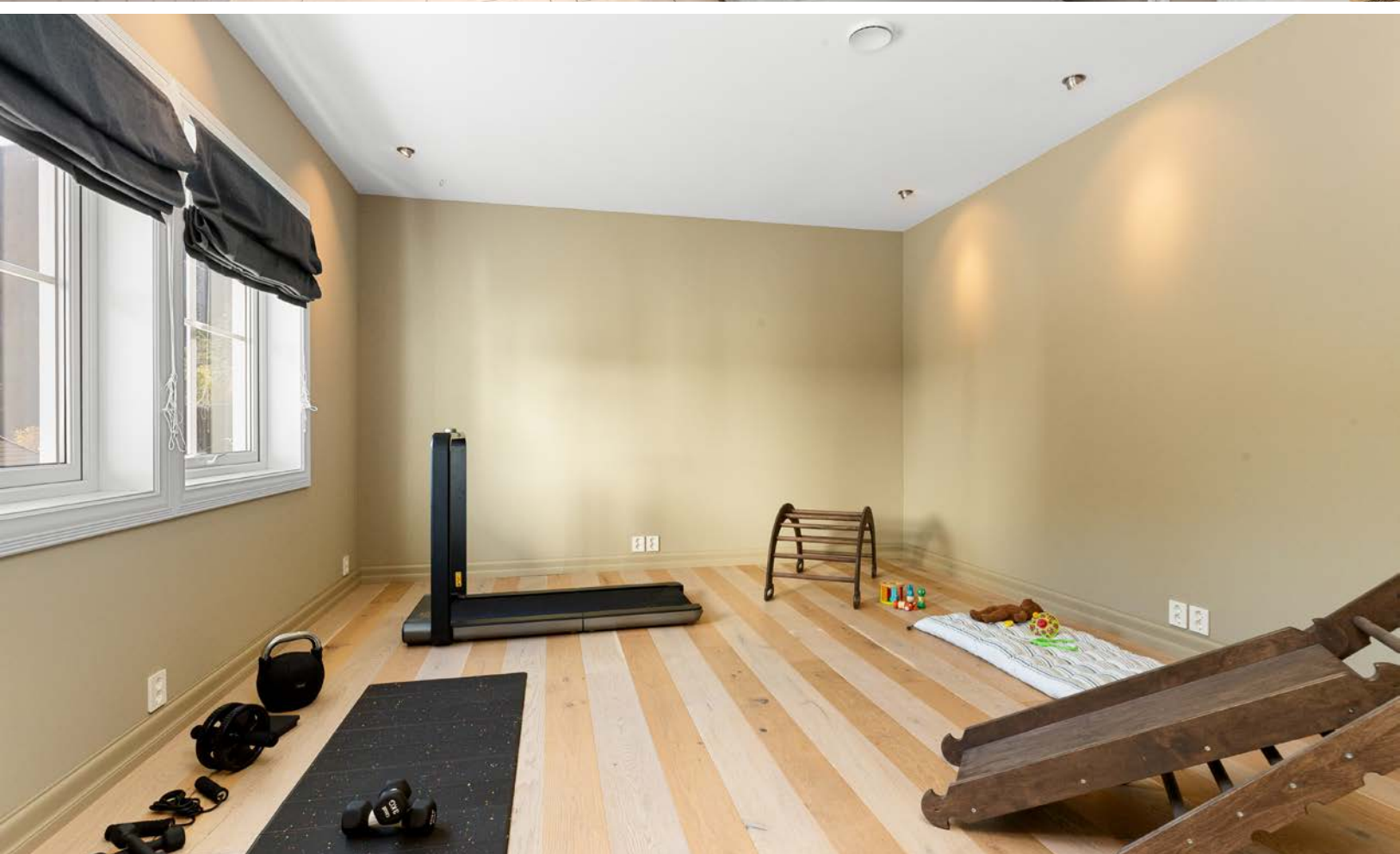


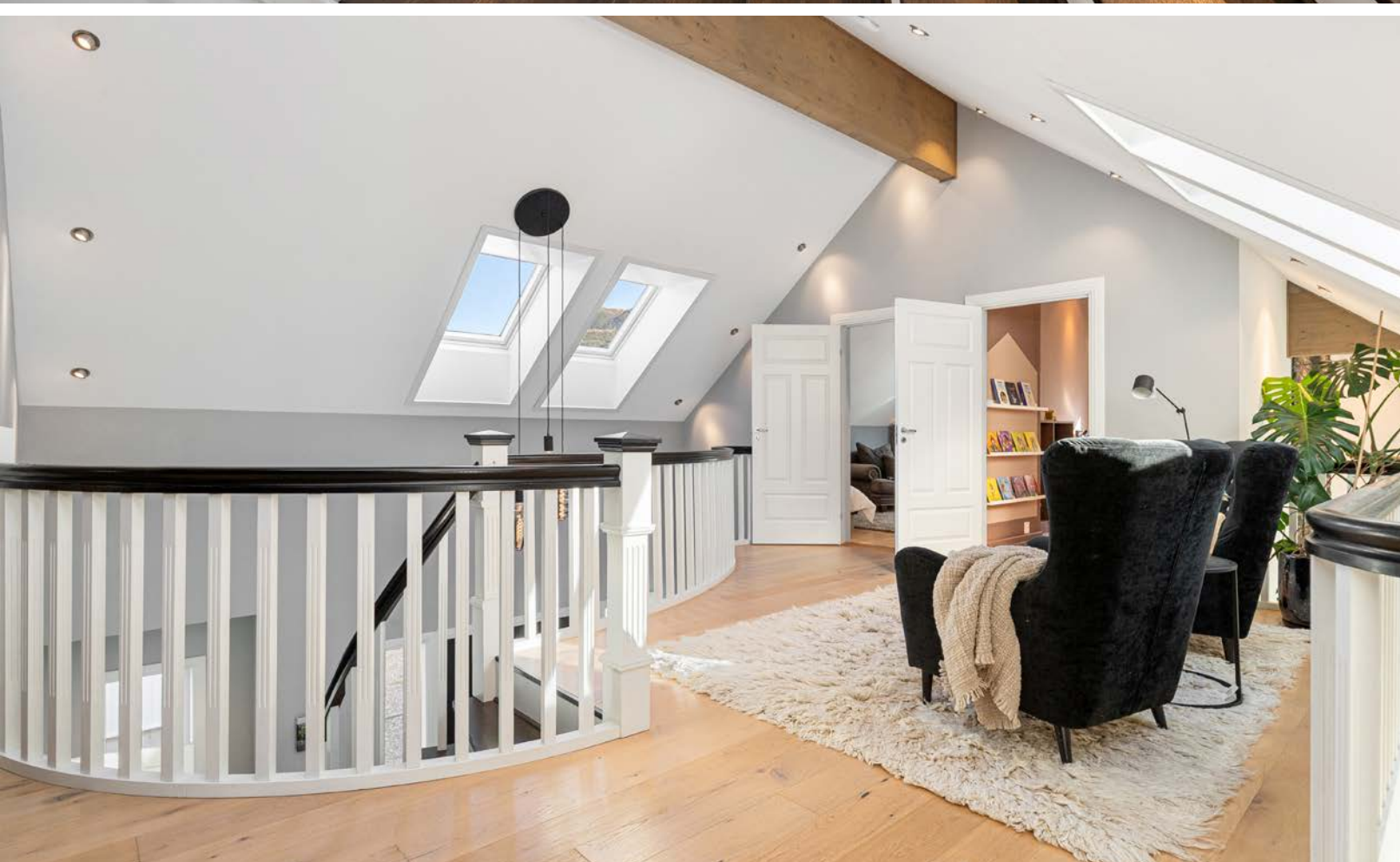








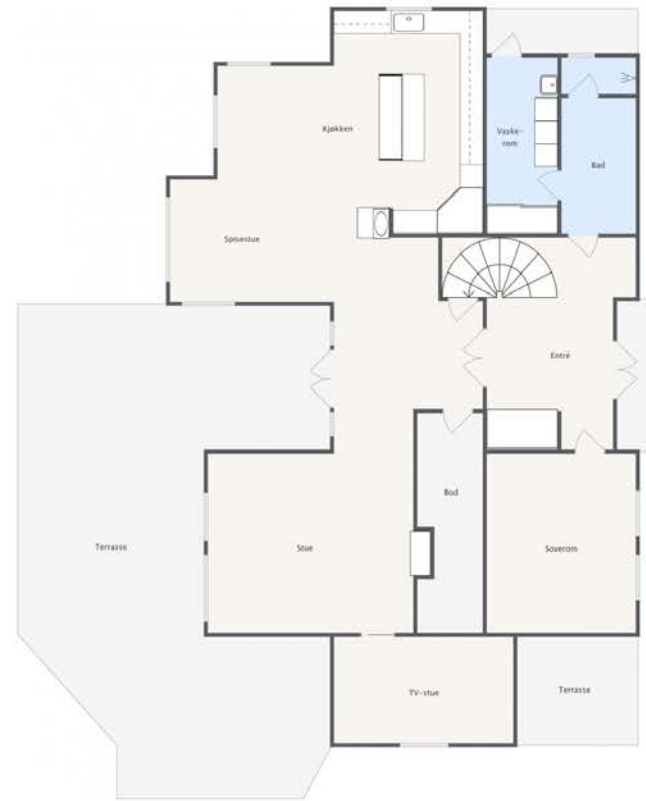








1. etasje



2. etasje



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







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Velkommen til Tinn og Rjukan!

Tinn tilbyr en unik kombinasjon av norsk industri- og krigshistorie, samt muligheter for en rekke naturaktiviteter. Med bl.a. Gaustatoppen, Hardangervidda og Vemork har kommunen flere av de mest besøkte attraksjonene i Norge. I 2015 ble for øvrig Rjukan-Notodden industriarv ført opp på UNESCOs verdensarvliste.

Tinn er rett og slett et opplevelsessenter. Uansett om du foretrekker flotte naturopplevelser, eller vil fordype deg i kultur og historie: Tinn er stedet for deg som ønsker å oppleve mer, året rundt!



Natur og utendørsaktiviteter

Med vakker og spektakulær natur og uendelig med aktivitetsmuligheter er Tinn et av Norges viktigste sentre for utendørsaktiviteter. Gaustatoppen troner majestetisk over Rjukan, som også er den sørlige inngangsporten til Hardangervidda. Hardangervidda er Europas største høyfjellsplatå og et eldorado for friluftsliv.

Gausta-området og Gausta skisenter har blitt kraftig oppgradert de siste årene og er blant de mest populære i Norge. Med sine varierte skibakker, langrennsløyper, lekne barneområder, terrengparker og offpistmuligheter fra Gaustatoppen er området en helårsdestinasjon som passer for hele familien. Tinn har også en rekke andre aktiviteter og opplevelser å by på, som bl.a. isklatring, strikkhopp, fine bademuligheter, sykkel- og fotturer, samt gode jakt- og fiskemuligheter. Her er det noe for alle!

Kultur og historie

Gründeren Sam Eydes visjon om å “sette fossen til å gjøre nyttig arbeid for menneskene”, var starten på det som skulle bli Hydro og et industrieventyr Norge ikke har sett maken til. Med sin kombinasjon av unik industri- og krigshistorie er Rjukan et «must visit» for historieinteresserte fra inn- og utland.

I Tinn er det flere flotte bygder som omkranser Rjukan, og hvor det er et stort fokus på bevaring av kultur og tradisjoner. Det er mange store og små arrangementer igjennom hele året som beriker kulturlivet. Og flere lokale kunstnere krydrer destinasjonen.



Rjukan

I Rjukan sentrum kan du rusle rundt i historiske gater og besøke unike butikker.

Rjukan sentrum har vært en møteplass for handel siden det ble bygget et helt nytt industrisamfunn på tidlig 1900-tallet. På bare 10 år ble bygd forvandlet til by, og et moderne bysamfunn med over 10.000 innbyggere vokste frem.

I dag ser Rjukan litt annerledes ut, med et litt mindre folketall, men med en helt spesiell historisk atmosfære. I Rjukan sentrum finner du nemlig de små intime butikkene, koselige spisestedene og sosiale treffpunktene. Alt dette er med på å gjøre byen til en helt spesiell plass. Byen har også et flott, moderne badeland.

På Svadde industriområde finner du varehus som Møbelringen med Princess, Carlsen & Fritzøe, Rjukan VVS & Elektro, samt Maxbo.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 261 m²
BRA - e: 112 m²
BRA totalt: 373 m²
TBA: 55 m²

Eneboligen

Bruksareal fordelt på etasje:
1. etasje: BRA-i: 171 m²
2. etasje: BRA-i: 90 m²

TBA fordelt på etasje:
1. etasje: 55 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje:
1. etasje: BRA-e: 63 m²
2. etasje: BRA-e: 44 m²

Bod

BRA-e: 5 m²

Ikke målbare arealer

Ifølge tilstandsrapporten er 30 m² i andre etasje i boligen ikke måleverdig areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealene er tatt ut etter oppgitt areal på tegning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1287.2 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt med attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område. Tomten er relativt flat og er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i et attraktivt boligområde sentralt på Miland. Hasselvegen er en koselig liten gate som er rolig og barnevennlig, uten gjennomgangstrafikk. Rett ved er det for øvrig en liten lekeplass.

Miland er et trivelig lite tettsted som bl.a. er kjent for sin praktfulle utsikt mot Gaustatoppen. På Miland finner man mange forskjellig tilbud, bl.a. golfbane, ballbinge, tennisbane og lysløype, samt at Rjukan med alle sine fasiliteter kun er en 15 minutters kjøretur unna. Veien er heller ikke lang til skianleggene i Gaustaområdet (ca. 20 minutters kjøring), og liker man mer urørt natur er Hardangervidda og høyfjellet også innenfor ca. 30 minutters kjøring fra eiendommen. Foretrekker man bading, fiske eller båtliv er den flotte Tinnsjøen kun et par kilometer unna. Man har altså mange forskjellige rekreasjonsmuligheter i nærområdet, sommer som vinter!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veietablert boligområde som hovedsaklig består av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen har fasade med stående kledning og fasadestein. Taktekkingen er av betongtakstein. De innvendige overflatene består i hovedsak av vegger med tapet og malte plater, samt gulver med parkett og fliser. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 7 200 000

Innhold

Svært romslig og god enebolig over 2 plan som inneholder følgende rom:
1. etasje: Hall, bad, vaskerom, soverom, stue, tv-stue, kjøkken/spisestue, teknisk rom og bod under trapp.
2. etasje: Galleri, kontor, bad, garderobe/walk-in-closet og 3 soverom.

Utover selve boligen inneholder eiendommen en dobbel garasje og en utvendig bod.

Standard

Boligen fremstår meget pen og tiltalende med gjennomgående god standard. Ifølge tilstandsrapporten har den også en høy grad av detaljering i utførelse og materialkvaliteter. Boligen er bl.a. utstyrt med balansert ventilasjon, vannbåren varme og har installert KNX-anlegg for styring av lys og varme (dette kan styres digitalt gjennom smartsystem med app).

Når man entrer boligen kommer man inn i en stor hall som er åpen opp mot galleriet i 2. etasje. Dette gir rommet en god takhøyde og flott romfølelse. Gjennom en herskkelig dobbel innerdør kan man gå videre inn til oppholdsrommene og kjøkkenet. Stuen er naturlig delt i spisestuedel og dagligstue (se plantegning), og fra begge disse har man store vinduer med praktfull utsikt mot Gaustatoppen i sørvest. Begge stuedelene er for øvrig utstyrt med peisinnsatser.

Det er åpen løsning mellom spisestuen og kjøkkenet. Kjøkkenet har en stilren innredning med profilerte fronter og benkeplater av stein. Mot spisestuen er det en stor og praktisk kjøkkenøy. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, og hvitevarene medfølger ved salg.

I overgangen mellom kjøkken/spisestue og dagligstuen er det egen utgang til den store plattingen og det fine uteområdet. Plattingen ligger vestvendt med gode solforhold vår og sommer. Det er også en trivelig liten platting på sørøst-siden av boligen hvor man kan hygge seg med morgenkaffen.

Dagligstuen er delvis åpen opp mot galleriet i 2. etasje og har en svært god takhøyde. Her er det rikelig med plass til sofagruppe eller det man måtte ønske. Innenfor dagligstuen er det en lun og trivelig TV-stue (angitt som "bibliotek" i byggetegning).

Badet i 1. etasje er flislagt og er utstyrt med dusj, veggmontert toalett, samt en stor og pen innredning med nedfelt servant. Innenfor badet er det et praktisk vaskerom/teknisk rom med egen inngang.

I 1. etasje finner man også et romslig og godt rom

som i dag benyttes som treningsrom. Dette rommet er angitt som "lekerom" på byggetegning, men kan også fritt brukes som soverom dersom det er ønskelig (definert som soverom i tilstandsrapporten og salgsoppgaven).

Fra hallen i 1. etasje går det en flott trapp opp til galleriet i 2. etasje. Her har man takvinduer som slipper inn godt med naturlig lys. Fra galleriet har man videre tilgang til bad, kontor og 3 soverom. Hovedsoverommet er svært romslig og ligger vestvendt med storslått utsikt mot Gaustatoppen. I tilknytning til rommet er det for øvrig en egen luftebalkong. Det er også verdt å merke seg at det er etablert et praktisk garderoberom mellom hovedsoverommet og badet i 2. etasje (se plantegning).

Badet i 2. etasje er flislagt og er utstyrt med både dusj og badekar, samt veggmontert WC og en flott innredning med 2 servanter.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt salgsoppgaven). 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:

Pipe og ildsted
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Nedløp og beslag
- Nedløp har frostska

Innvendige overflater
- Det er observert mindre knirk i gulv på enkelte områder i 1. og 2. etg.

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

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

Grunnmur og fundamenter
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er sprekker i fasadeplater til ringmurselementer.

Overflater vegger og himling (bad 1. etg.)
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Utover dette medfølger også hvitevarene på kjøkkenet, fastmontert hylle på stuevegg, samt lekestativ i hagen.

Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr

medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

En del møblement, lamper m.v. kan kjøpes separat dersom ønskelig.

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

Parkering
Dobbel garasje og gode parkeringsmuligheter på egen tomt/gårdsplass.

Solforhold
Gode solforhold vår og sommer, men området er solløst deler av året (sen høst og vinter).

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
82262297

Radonmåling
Ifølge selger foretok entreprenør radonmåling samtidig med tetthetskontroll under oppføring, og det er montert radonduk m/radonbrønn som kan kobles på utenfor yttervegg. Det ble ikke avdekket verdier som tilsa at brønn måtte føres over tak (ref. selgers egenerklæring). Dokumentasjon på målingen foreligger ikke.

Ifølge tilstandsrapporten er bygget utført med forskriftsmessig radonsperre.

Interessenter gjøres oppmerksom på at dersom det som resultat av fremtidige målinger vil bli nødvendig å treffe ytterligere radonreduserende tiltak, vil slike

tiltak måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Energi

Oppvarming
Det er vannbåren varme i alle gulv med unntak av galleriet. Varmepumpe luft-til-vann sørger for oppvarming av både vannbåren varme og tappevann.

Det er også peisinnsatser i stuen og kjøkken/spisestue.

Energikarakter
B

Energifarge
Gul

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at

opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no. Eier har energimerket boligen og komplett energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 7 200 000

Kommunale avgifter
Kr 27 951

Kommunale avgifter år
2025

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

Formuesverdi primær
Kr 1 011 068

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 044 271

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale

avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 114, bruksnummer 171 i Tinn kommune.

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

4026/114/171:
17.06.2013 - Dokumentnr: 491783 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Tinn Kommune
Org.nr: 864 963 552
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

17.06.2013 - Dokumentnr: 491783 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Tinn Energi Og Fiber AS
Org.nr: 982 173 329
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

17.06.2013 - Dokumentnr: 491783 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Tinn Energi Installasjon AS
Org.nr: 986 443 185
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

17.06.2013 - Dokumentnr: 491783 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

17.06.2013 - Dokumentnr: 491783 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Canal Digital Kabel Tv AS
Org.nr: 958 957 106
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

20.09.1996 - Dokumentnr: 2935 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4026 Gnr:114 Bnr:39

01.07.2003 - Dokumentnr: 1989 - Målebrev

29.10.2012 - Dokumentnr: 903365 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0826 Gnr:114 Bnr:172

08.05.2013 - Dokumentnr: 370008 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:4026 Gnr:114 Bnr:168
Vederlag: NOK 6 930
Omsetningstype: Fritt salg
Overført 141 kvm

01.01.2020 - Dokumentnr: 998262 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:114 Bnr:171

01.01.2024 - Dokumentnr: 600600 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:114 Bnr:171

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for boligen datert 02.12.2014. Byggetegninger og tillatelse til tiltak fra kommunen følger vedlagt.

Garasjen er oppført i 2025. Byggetegninger, situasjonskart, samt tillatelse til tiltak fra kommunen følger vedlagt. Ferdigattest/ brukstillatelse på garasjen foreligger ikke p.t., men selger vil forsøke å få på plass midlertidig brukstillatelse innen overtagelse. Det gis imidlertid ingen garantier for dette. 2. etasje i garasjen vil ikke bli ferdigstilt og overtas som den står. Det er nedgravd og lagt vannrør fra garasjen og bort til utsiden av vaskerommet ved boligen. Det er således klargjort for tilkobling, men selve tilkoblingen (på begge sider) må eventuelt gjøres og bekostes av kjøper.

Oppføring av garasjen har ført til at grensen på 20% bebygd areal på tomten er oversteget (ref. reguleringsplan), men kommunen har gitt dispensasjon til dette, ref. vedlagt tillatelse til tiltak. Det foreligger imidlertid ikke tegninger eller dokumentasjon på at utvendig bod er innmeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kart og reguleringsbestemmelser til Reguleringsplan Miland følger vedlagt prospektet.

Se også Kommunedelplan Vestfjorddalen og Arealdelen til Kommuneplan. Planene er tilgjengelig hos Tinn Kommune.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
180 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

181 350 (Omkostninger totalt)
197 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
200 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 381 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 397 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 400 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 181 350

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke salgsforberedelser kr

9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Salgsoppgavedato
03.10.2025

Nabolagsprofil

Hasselvegen 11 - Nabolaget Miland - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

Miland indre 8 min 0.7 km
Linje 209

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 12 min 10.2 km
182 elever, 14 klasser

Atrå barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 12 min 13.5 km
175 elever, 11 klasser

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 10 min 9.2 km
101 elever, 6 klasser

Rjukan videregående skole 16 min 12.2 km
215 elever, 15 klasser

Vest-Telemark vgs - avd. Seljord 1 t 8 min 82.9 km
130 elever, 9 klasser



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

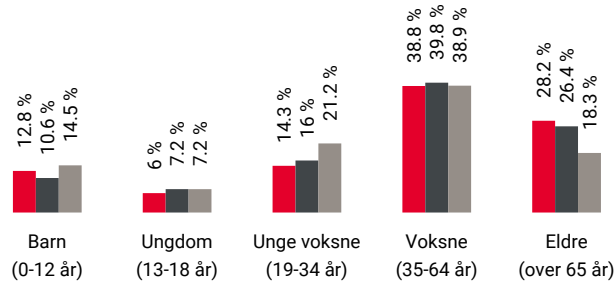
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Miland	575	343
Tinn kommune	5 512	3 671
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 8 min 8.4 km
25 barn

Øverland barnehage (1-5 år) 9 min 8.1 km
32 barn

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 11 min 9.8 km
47 barn

Dagligvare

Kiwi Rjukan 10 min 8.8 km
PostNord, søndagsåpent

Kiwi Rjukan Sentrum 14 min 11.7 km
Søndagsåpent

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

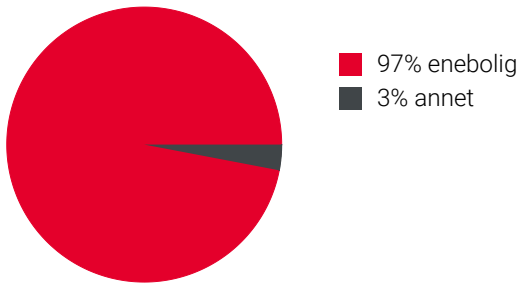
Sport

Miland aktivitetsområde 9 min 0.8 km
Ballspill, fotball

Roll aktivitetsområde - Fotballbane 6 min 4 km
Fotball

Rjukanbadet/Trimrom 13 min

Boligmasse

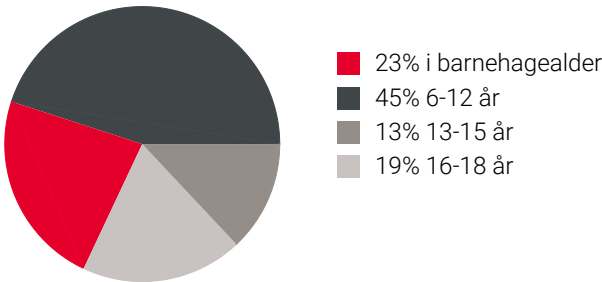


Varer/Tjenester

Handelshuset Rjukan 14 min

Vitusapotek Rjukan 14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

Miland
Tinn kommune
Norge

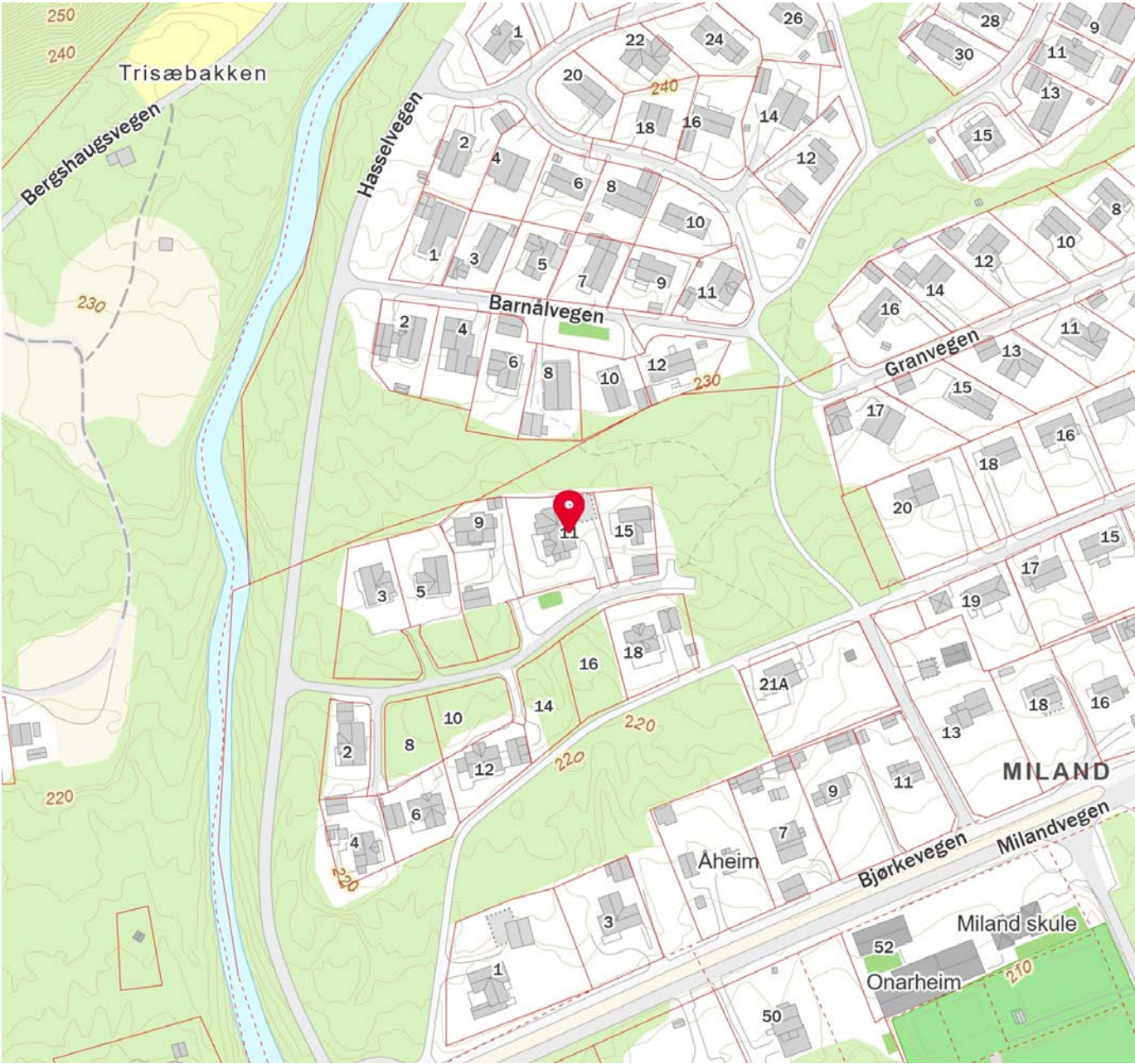
Sivilstand

Gift 37% 33%

Ikke gift 49% 54%

Separert 9% 9%

Enke/Enkemann 5% 4%





Tilstandsrapport

Enebolig
Hasselvegen 11, 3658 MILAND
TINN kommune
gnr. 114, bnr. 171

Markedsverdi
7 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 373 m² BRA-i: 261 m²



Befaringsdato: 20.09.2025 Rapportdato: 24.09.2025 Oppdragsnr.: 20330-1603 Referansenummer: CA1446
Autorisert foretak: Prosjektform AS Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



prosjektform

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

Norsk takst

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



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

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

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

Prosjektform as

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

Prosjektform tilbyr takserings tjenester:.

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

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no



Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen

Arnt Ivar Hvammen

Uavhengig Takstingeniør

post@prosjektform.no

971 10 535



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Unik enebolig med særegen arkitektur. Boligen er levert av Hellevik Hus med høy grad av detaljering i utførelse og materialkvaliteter.

Når det gjelder tilstanden henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og pålimt fasadestein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og biingang. Malt balkongdør i tre. Det er bygd terrengplattning med utgang fra stue og terreng. Terrengplattning ved syd østre hjørne av bolig. Det er etablert betongtrapp ved hoevdinggang som er flislagt. Inngang til vaskerom med trapp i tre. Det er tilbygd en veranda i 2.etg med utgang fra soverom. I 1.etg til veranda er det etablert pergola i front av verandadør.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke og tre i plan 2. Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Boligen har isolert stålpipe og peis med innsatser. Her i stue og kjøkken. Boligen har betongtrapp med innlagt beiset eikeplank. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har veggmontert stålkum og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i 1 vegg fra walking closeth mot dusjnisje.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskuffer med integrert isbitmaskin, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert dobbel varmtvannstank til forbruksvann og gulvvarme. Det er kablet nettverk i boligen. Det er vannbåren varme i alle gulv. Nedstøpte rør i hovedetasje og i silencio plater i 2.etg. Det er fra vaskerom lagt ut trekekrør for energibrønn Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg. Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 2014. Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn. Øvrig fuksikring ikke nødvendig. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Forstøtningsmurer er av granittstein Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	373 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	261 m²
Totalpris	7 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 12 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje med loft

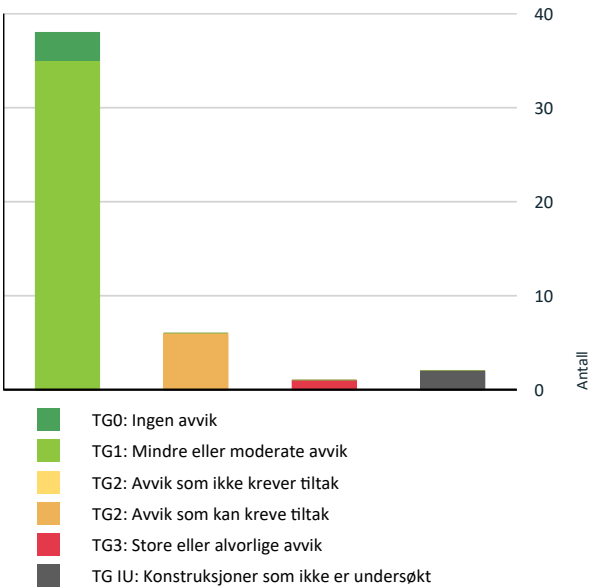
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

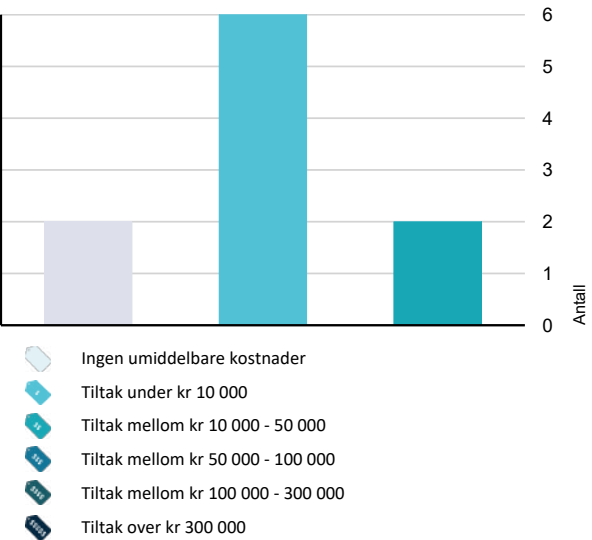
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2014

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Nedløp av frostskaider

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedløp bør skiftes og avrenning bør sjekkes

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning og pålimt fasadestein.



Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og biingang. Malt balkongdør i tre.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygd terrengplattning med utgang fra stue og terreng.
Terrengplattning ved syd østre hjørne av bolig.



Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Det er etablert betongtrapp ved hoevdinggang som er flislagt. Inngang til vaskerom med trapp i tre.



TG 1 Andre utvendige forhold

Det er tilbygd en veranda i 2.etg med utgang fra soverom. I 1.etg til veranda er det etablert pergola i front av verandadør.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert mindre knirk i gulv på enkelte områder i 1. og 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulver justeres langs vegg slik at vandring i gulvet kan skje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og tre i plan 2.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og peis med innsatser. Her i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken



Stue

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp med innlagt beiset eikeplank.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

Generell

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

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

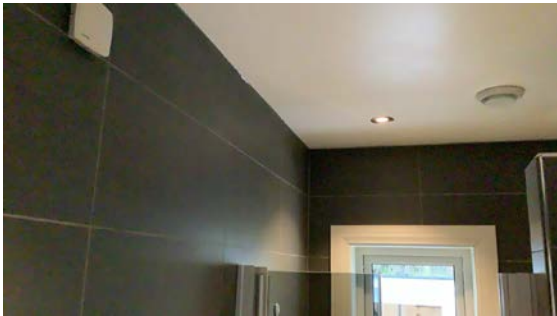
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

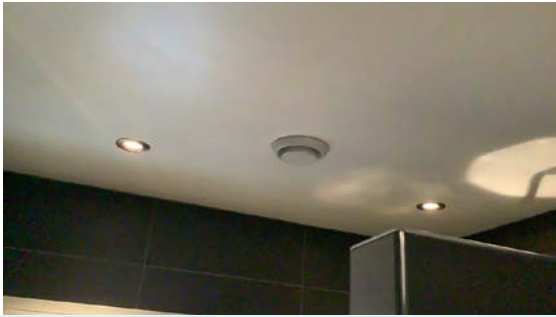
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

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

1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.



1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Tilstandsrapport



1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

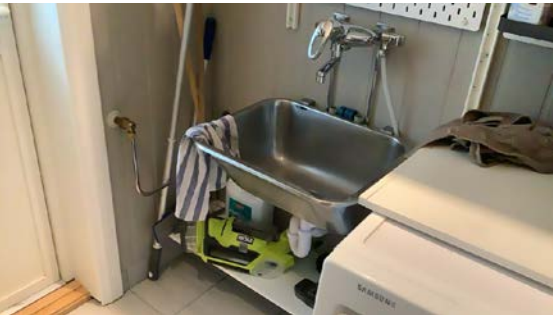
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert stålkum og opplegg for vaskemaskin.



1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Våtsonene ligger på yttervegg og mot vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ANDRE ETASJER > BAD

Generell

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

ANDRE ETASJER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ANDRE ETASJER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

ANDRE ETASJER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

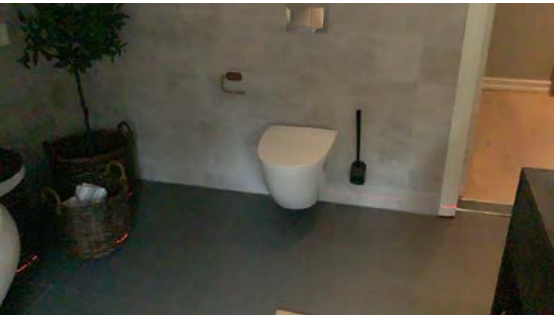
Tilstandsrapport



ANDRE ETASJER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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



ANDRE ETASJER > BAD

Ventilasjon

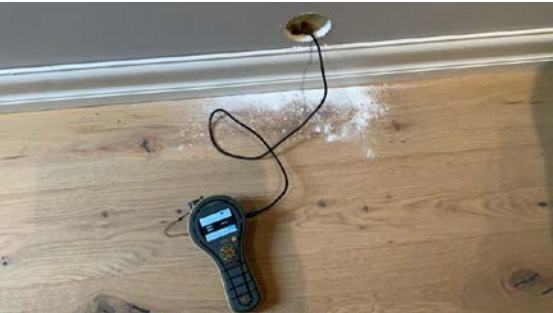
Det er balansert ventilasjon.



ANDRE ETASJER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i i vegg fra walking closeth mot dusjnisse.



KJØKKEN

1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjølfryseskuffer med integrert isbitmaskin, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, komfyrvakt og vannstoppsystem.



Tilstandsrapport



1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

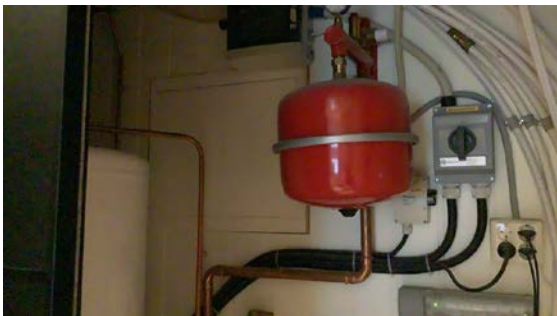
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Det er installert dobbel varmtvannstank til forbruksvann og gulvvarme

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre installasjoner

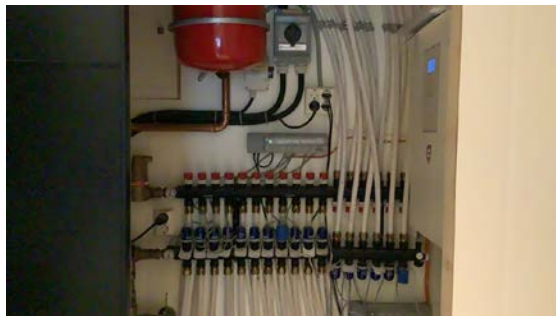
Det er kablet nettverk i boligen.



TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i alle gulv.
Nedstøpte rør i hovedetasje og i silencio plater i 2.etg.

Det er fra vaskerom lagt ut trekekrør for energibrønn



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 2014.
Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.
Øvrig fuksikring ikke nødvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er sprekker i fasadeplater til ringmurselementer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av granittstein

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghorhold

Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje med loft



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med loft.
Bygningen er oppført på sprengsteinsfylling med betongstøpt gulv.
Hovedkonstruksjon over mur av bindingsverk. Utvendig pålagt vindsperre og kledd med stående kledning. Isolert.
Tak oppført som saltak med fabrikkframstilte sperrer. Utvendig pålagt taktro, underpapp, sløyfer, lekter og takstein som taktekke.
Langs takfot er det montert takrenner med nedløp langs vegger.
I front med kjøreport i aluminium. El- styring av port.
Loft med inndeling for soverom, oppholdsrom og toalett. Alle overflater er isolert og pålagt gips.
Vann og avløp er fremført til toalettrom.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod
Bygningen er oppført på sprengsteinsmasser med betongstøpt gulv.
Hovedkonstruksjon over mur av bindingsverk. Utvendig pålagt stående kledning.
Tak oppført som pulttak. Utvendig pålagt papp som taktekke.
I front med stor åpning for inntransport av utstyr..

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 261 m ² /261 m ²	Markedsverdi Kr 7 200 000
<i>Enebolig:</i> Hall m/trapp, 2 Soverom, 2 Bad, Stue, Kjøkken, TV-stue, Vaskerom, Bod, Teknisk rom, Hall, Arbeidsrom, Walk-in closet	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg:</i> Garasje med loft, Bod <i>Bruksareal andre bygg:</i> 112 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 12 000 000 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 7 200 000 Konklusjon markedsverdi 7 200 000
---	--

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

Sammenlignbare salg							
EIENDOM		SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hasselvegen 4 ,3658 MILAND 135 m² 1996 4 sov	26-05-2020	2 850 000	3 000 000		3 000 000	22 222
2	Orevegen 20 ,3658 MILAND 181 m² 1983 3 sov	22-09-2022	3 290 000	3 175 000		3 175 000	17 541
3	Hasselvegen 12 ,3658 MILAND 227 m² 2001 4 sov	26-06-2022	3 490 000	3 300 000		3 300 000	14 537
4	Granvegen 2 ,3658 MILAND 147 m² 1982 2 sov	12-09-2024	1 990 000	2 200 000		2 200 000	13 665
5	Briskevegen 15 ,3658 MILAND 142 m² 1981 2 sov	03-01-2023	1 700 000	1 800 000		1 800 000	12 676
6	Furuvegen 12 ,3658 MILAND 138 m² 1973 3 sov	10-10-2022	1 550 000	1 700 000		1 700 000	12 319
7	Orevegen 9 ,3658 MILAND 224 m² 1982 3 sov	12-06-2024	2 800 000	3 200 000		3 200 000	11 111

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		
Årlige kommunale utgifter	Kr.	28 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	10 300 000
Garasje med loft		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 410 000
Sum teknisk verdi - Garasje med loft	Kr.	1 200 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	11 520 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	12 000 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

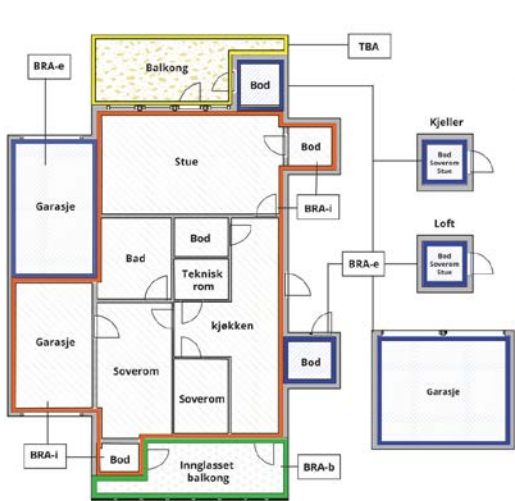
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg. Hovedplan	171			171	55		171
Andre etasjer	90			90		30	120
SUM	261				55	30	291
SUM BRA	261						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg. Hovedplan	Hall m/trapp, 1 stk soverom, bad, stue, kjøkken, tv-stue, vaskerom, bod under trapp, teknisk rom		
Andre etasjer	Galleri, 3 stk soverom, bad, arbeidsrom, walk-in closet		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealene er tatt ut etter oppgitt areal på tegning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje med loft

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg. Hovedplan		63		63	
Loft		44		44	
SUM		107			
SUM BRA	107				

Arealer

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg. Hovedplan		Garasje, vindfang	
Loft		Trapperom, klargjort som soverom, klargjort som toalettrom, klargjort som oppholdsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	251	10
Garasje med loft	0	107
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2025	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Dan Roger Pedersen-Hemma	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	114	171		0	1287.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hasselvegen 11							
Hjemmelshaver							
Pedersen-Hemma Dan Roger							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Særegen enebolig med bygninger beliggende i Hasselvegen på Miland. Tinn kommune. Stor tomt med flott beliggenhet og utsikt til Gaustatoppen. Svært barnevennlig bomiljø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 100 000	2018	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	24.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	
2	24.09.2025	
3	25.09.2025	
4	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CA1446>
- KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1307250068

Selger 1 navn

Dan Roger Pedersen-Hemma

Gateadresse

Hasselvegen 11

Poststed

MILAND

Postnr

3658

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalennr.

82262297

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: DRP

Document reference: 1307250068

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	
	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Huset ble bygd nytt i 2014 hvor Rjukan VVS var ansvarlig for rørleggerarbeidene
	Arbeid utført av	Rjukan VVS og elektro
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Huset ble bygd nytt i 2014 hvor Rjukan VVS var ansvarlig for rørleggerarbeidene
2.2	Er arbeidet byggemeldt?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Huset ble bygd nytt i 2014 hvor Rjukan VVS var ansvarlig for rørleggerarbeidene
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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	
	☒ Nei ☐ Ja	
6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	
	☒ Nei ☐ Ja	
7	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?	
	☒ Nei ☐ Ja	
8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	
	☒ Nei ☐ Ja	
9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?	
	☒ Nei ☐ Ja	
10	Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Har oppdaget sjeggkre som er blitt behandlet gjennom forsikringselskapet. Ikke avdekket nye tiffeller etter behandling.
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	Huset ble bygd nytt i 2014 hvor Oppland Elektro var ansvarlig for elektroarbeidene
	Arbeid utført av	Oppland Elektro AS
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	Obligatorisk tilsyn er gjennomført av Stannum
13	Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Montert 1stk. el-bilader

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Under oppføring av huset i 2014 var jeg selv ansvarlig selvbygger på ikke-bærende konstruksjoner og overflatearbeid. Oppføring av selve huset til "elektroklar" leveranse ble utført av Midt Telemark Entreprenør AS.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppføring av ny garasje i 2025 er utført som selvbygger. Elektro er utført av Oppland Elektro AS, Rørlegging er utført av Rjukan VVS AS

Arbeid utført av

Oppland Elektro AS, Rjukan VVS 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

Beskrivelse

Entreprenør foretok radonmåling samtidig med tetthetskontroll under oppføring. Er montert radonduk m/radonbrønn som er kan kobles på utenfor yttervegg. Ble ikke avdekket verdier som tilsa at brønn måtte føres over tak.

21.1 Radonmåling

År

2014

Verdi

?

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

Tilleggskommentar

Boligen bly bygd ny i 2014 og har eid boligen siden byggår. Garasje er bygd ny i 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1307250068

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dan Roger Pedersen Hemma	2ba0b0f40cab81ce4d15b bf8308f0a9ad19aecda	23.09.2025 10:37:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1307250068

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



Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 18.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 114 **Bruksnr.:** 171
Adresse: Hasselvegen 11, 3658 MILAND
Referanse: 1307250068

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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



Tinn kommune

Kommunale avgifter for gnr. 114 bnr. 171, Hasselvegen 11. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 261 m2.

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

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025:

VANNAVGIFT (m/mva):

Vann etter grunnlag kr. 6483,24,-
Fastandel vann kr. 2172,35,-

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Kloakk etter grunnlag kr. 10 805,10,-
Fastandel kloakk kr. 2693,30,-

RENOVASJON (m/mva):

Full renovasjon kr. 5382,50,-

FEIEAVGIFT (mva fritak):

Privat tilsyn pipe/ ildsted kr. 106,-
Privat feieavgift kr. 309,-

Hilsen Servicetorget





29.09.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/114/171/0/0
Adresse: Hasselvegen 11, 3658 Miland

Merknader til ordre nr: 8762683

Ingen registrerte avvik.

Siste skorsteinsfeing: 29.09.2025

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Magne Gunleiksrud

Forebyggende avd. brann

Fareområder

Ingen fareområder er registrert for eiendommen 114/171



Kommune: 4026 Tinn
Eiendom: 4026/114/171/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 18.9.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer



REGULERINGSPLAN MILAND

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1 Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrenser. I områdene B4 og B5 skal bygningene plasseres som vist på plankartet.

§2 Områder for småhusbebyggelse (B1, B2, B3, B4, B6, B9).

- Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- Bygningens grunnflate inklusive garasje må ikke overstige 20 prosent av tomtens nettoareal.
- Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje.

Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 kvadratmeter og skal være tilpasset bolig- huset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasje kan også oppføres med langvegg i reguleringsgrense mot veg.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygnings- rådet. Plassering av garasje skal være vist på situa- sjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasjer skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

- d) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- e) Bygningene i felt B4 og B5 skal ha møteretning som vist på planen.
- f) Bygninger kan plasseres med vindusløs vegg inntil 1 m fra nabogrense forutsatt at avstanden til nærmeste bygning ikke blir mindre enn 8 m.

§4 Områder for konsentrert bebyggelse (B7, B8)

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. For øvrig må det for hvert av feltene utarbeides bebyggelsesplaner/reguleringsplaner med reguleringsbestemmelser.

§5 Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg - E

- a) Forretningsbygg skal oppføres som vist på planen og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Hver bedrift skal på egen brunn ha plass for parkering samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§6 Friområder F1, F2, F3, F4

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. garderobebebyggelse med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§7 Fellesbestemmelser

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart i størst mulig grad
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær og busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Godkjent ved Fylkesmannens skriv av 27.9.77.



Midt Telemark Entreprenør AS

Televegen 5

3802 BØ I TELEMARK

Tillatelse til tiltak

Delegert sak nr. 37/13

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2013/1763-2	Svein Olav Hagen, tlf.:35 08 25 43	114/171	19.04.2013

Tillatelse til tiltak - 114/171 Hasselveien 11 - Oppføring av bolig

Søknad, datert 26.03.2013 om tillatelse til tiltak.

Saksopplysninger:				
Gnr 114	Bnr 171	Fnr	Eiendom navn Hasselveien 11, 3658 MILAND	
Tiltakshaver Dan Roger Pedersen			Adresse	Poststed 3658 MILAND
Ansvarlig søker Midt Telemark Entreprenør AS			Adresse Televegen 5	Poststed 3802 BØ I TELEMARK
Søknad Nytt bygg - beboelsesformål - over 70 m²				
Plantype: Vedtak er gjort i samsvar med gjeldende bebyggelsesplan				Plan navn: Miland B9

Delegert vedtak
- Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til Nytt bygg - beboelsesformål - over 70 m² på gnr. 114 bnr. 171, Hasselveien 11, 3658 MILAND etter innsendt søknad. - Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelsene om kun en etasje i reguleringsplan for Miland slik at det kan bygges med 2 etasjer der 2. etasje ikke har full vegg høyde. - Beliggenhet i høyde tillates slik at 1. etg golvplan kan plasseres opp imot 1. etg golvplan i Hasselveien 9. - Søknader om ansvarsrett/lokal godkjenning for foretakene som er nevnt under ansvarsfordeling godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 22-1 og 22-3 slik det er beskrevet i saksframstillingen. - Beliggenhetskontroll skal være utført før ferdigattest blir gitt

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 med endringer, sist ved lov av 08 mai 2009 nr. 27 og delegasjonsreglementet for Tinn kommune.

Ansvar.

Jf pbl §§ 23-4 til 23-7, gis det ansvarsrett for tiltaket til:

Funksjon	Foretak	Org Nr
KON	Byggmester T. A. Gustavsen AS	991 558 101
Tiltaksklasse 1	Våtrom	Sentral godkj.
PRO, UTF	Dan Roger Pedersen	Privat
Tiltaksklasse 1	Grunn-, mur- og betongarbeider. Tømrerarbeider ikke bærende konstruksjon	Lokal godkj.
PRO	Midt Telemark Entreprenør AS	963 670 834
Tiltaksklasse 1	Situasjon, utforming, byggteknikk og energikrav	Sentral godkj.
SØK	Midt Telemark Entreprenør AS	963 670 834
Tiltaksklasse 1	Hele tiltaket	Sentral godkj.
UTF	Midt Telemark Entreprenør AS	963 670 834
Tiltaksklasse 1	Tømrerarbeid for bærende konstr. med isolasjon / tetthet	Sentral godkj.
PRO, UTF	Rjukan VVS & Elektro A/S	982 142 601
Tiltaksklasse 1	Sanitærinstallasjoner	Sentral godkj.

Selvbygger gis lokal godkjenning for ansvarsområdene. Lokal godkjenning gjelder bare dette tiltaket. I søknaden er det vist tilstrekkelig utdanning og praksis til at det kan gis ansvarsrett.

Utforming:

Etasje	BRA Bolig	Areal annet	sum	Tillegg TEK	T_BRA	Bygg nr	Bygg type
H01	0 m²	171 m²	171 m²			300366118	111
H02	0 m²	90 m²	90 m²				

Bruksenheter:

Inngang	BoligNr		BRA	Rom	Kjøkken	Bad	WC	Adresse	
	Etasje	Leil						Gate	Husnr
01	H01	01	0 m²	0	0	0	0	2110 Hasselveien	11

Planer og saksgang:

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling ifm. plan- og bygningslovens § 21-3. Det er ikke kommet merknader til saken.

Vi gjør oppmerksom på at det er store mengder radon i kommunen. Dette må tas hensyn til ved prosjektering og utførelse.

Nye energikrav i Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK) setter krav til isolasjon eller energibruk. Denne boligen kommer inn under disse kravene.

Reguleringsplan for Miland har bestemmelser om at det tillates kun bygninger i 1 etasje. På den tiden var det lovlig begrep med 1 ½ etasje, og 5 av naboene er bygget i 1 ½ etasje. Noen av disse har tilsvarende mønehøyde. I dag er det 2 etasjer dersom det er målbart areal i 2. planet. Bestemmelsene i reguleringsplanen er ikke oppdatert etter denne tolkingen av etasjeantall. Bygningen har 2 utbygg mot vest. Det nordligste av disse har tilnærmet full vegg høyde i to fasader. Denne delen er smal, og vil trolig ikke gjøre så mye av seg. Det er derfor ikke betenkelig å dispensere fra planbestemmelsene slik at det bygges med det man tidligere kalte 1 ½ etasje.

Beliggenheten i høyde må tilpasses nabobebyggelsen. Det er ikke angitt høyde over havet for noen del av bygningen, men det er angitt med illustrasjon av eksisterende terreng. Ut fra dette kan vi tolke at golvplan i 1. etasje blir liggende på kote + 226,5. Dette gir møne på +233,6. Dette er noe lavere enn nabobygningene. Det er uvisst om dette er tilsiktet. For å harmonisere med omkringliggende

bebyggelse kan det tillates at nedre gulyplan legges på samme nivå som gulyplanet i Hasselveien 9. Fra høyden på taket i flyfoto og høyde fra takrenne til gulv fra byggesøknad, er denne beregnet til +227.2. Hasselveien 11 vil dermed få litt høyere mønehøyde enn Hasselveien 9, men litt mindre enn Hasselveien 15.

Beliggenhetskontroll:

Plan- og bygningsloven krever at det for søknadspliktige tiltak skal foretas plasserings- og beliggenhetskontroll. Arbeidet skal utføres av foretak som kan godkjennes for slikt arbeid. Kommunen anbefaler at kontrollen utføres på fundament eller forskalling før tiltaket er kommet så langt at eventuell feil blir kostbare å rette. Kontrollen skal senest legges ved begjæring om ferdigattest.

Tiltaket ligger i FKB sone B som betyr at måling skal skje med koordinater med presisjon bedre enn 10 cm. Det må altså måles med teodolitt eller 2-frekvent GPS utstyr som måler fase (ikke håndholdt). Koordinater skal være i EUREF -89.

GENERELLE BESTEMMELSER:

- Før arbeidene startes, skal alle vilkår i saken være oppfylt og alle gebyrer være betalt.
- Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år, eller innstilles for lengre tid enn 2 år, etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.
- Arbeidene må utføres forskriftsmessig. De som har fått godkjenning er ansvarlig for at byggearbeidene utføres i samsvar med plan og bygningsloven med underliggende regelverk.
- Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest er utstedt. Denne utstedes når kontrollerklæringer for utførelsen er innsendt med beliggenhetskontroll og godkjent av bygningsmyndighetene.
- Vedtaket kan påklages i henhold til Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at underretning om vedtaket er kommet frem.

Med hilsen

Eli Samuelsen
fagleder plan

Svein Olav Hagen
ingeniør

Kopi til:

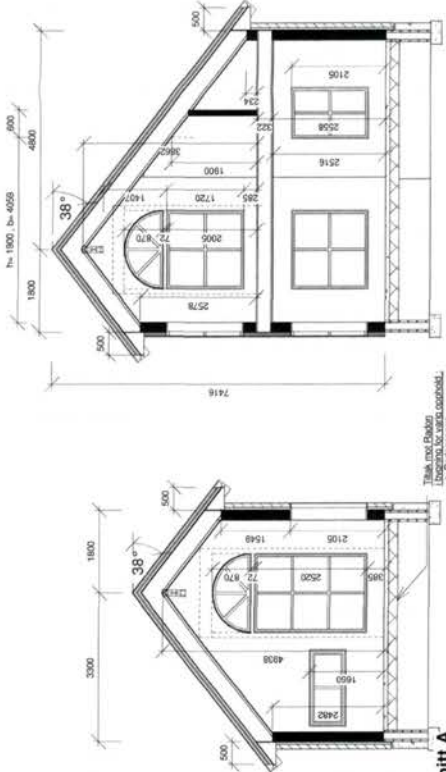
Byggmester T. A. Gustavsen AS	Svartdal	3841	FLATDAL
Dan Roger Pedersen		3658	MILAND
Rjukan VVS & Elektro A/S	Svaddeveien 147	3660	Rjukan





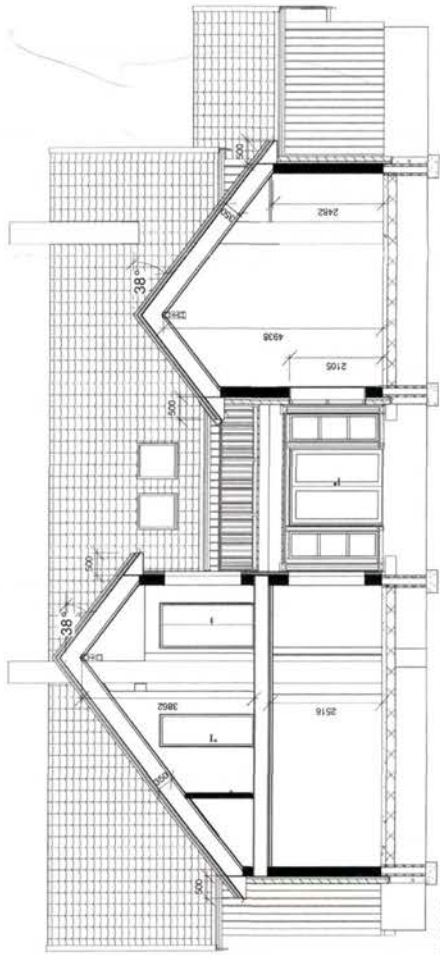
27

MOTTATT
26 MAR 2013
TINN KOMMUNE



Snitt A
1 : 100

Snitt C
1 : 100



Snitt B
1 : 100

Snitt D
1 : 100

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder
3	25.10.12	oh	Ny planløsning bad rom 207
2	23.10.12	oh	Dusj rom 207, buvinduer, tett trapp
1	26.09.12	oh	Diverse

TILTAK

Tilaksnavn	Dan Roger Pedersen
Byggesaks	Rjukan
Kommune	Tinn
Prosjekt	Enebolig

Grunn. Brev.	Prosjekt
--------------	----------



BYGGEFIRMA

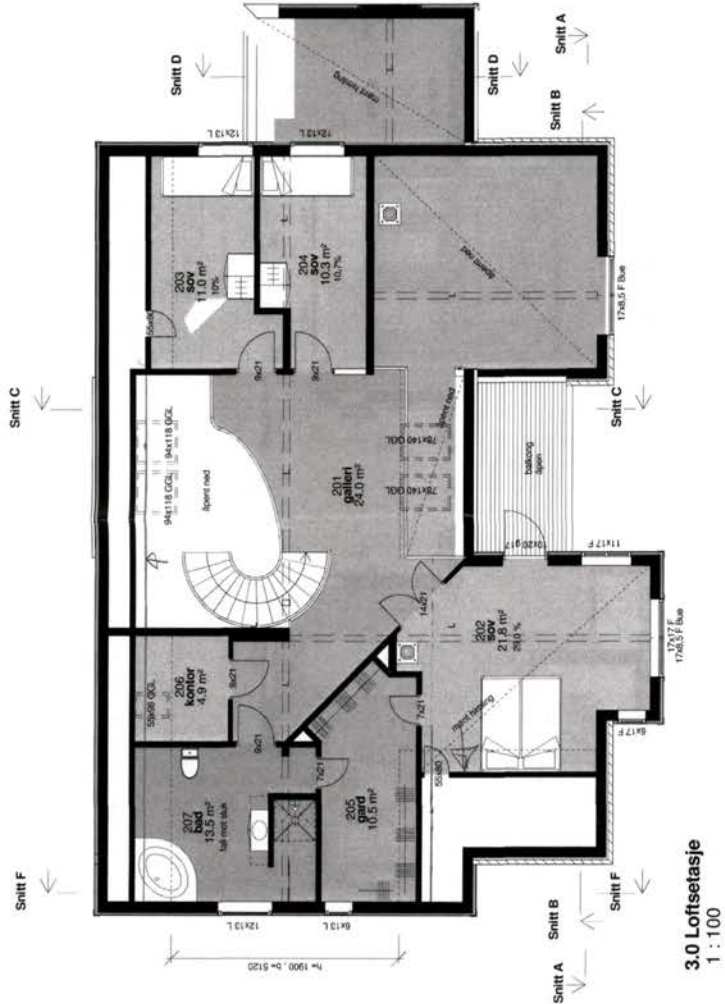
Formid.	Midi-Telemark Entreprenør AS
Adresse	Televægen 5, 3800 Bø
Telefon	35 06 00 24
E post	georg@nte.no

TEGNING

Tittel	Snitt	Dato	21.11.11
Tegnet av	Ing	Maassak	11.385
Kontrollert av	oh	Tegning nr	1 : 100
Original	Trend 355+		A105

28

MOTTATT
26 MAR 2013
TINN KOMMUNE



3.0 Loftsetasje
1 : 100

BR = 89,7

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder
3	25.10.12	oh	Ny planløsning bad rom 207
2	23.10.12	oh	Dusj rom 207, buvinduer, tett trapp
1	26.09.12	oh	Diverse

TILTAK

Tilaksnavn	Dan Roger Pedersen
Byggesaks	Rjukan
Kommune	Tinn
Prosjekt	Enebolig

Grunn. Brev.	Prosjekt
--------------	----------



BYGGEFIRMA

Formid.	Midi-Telemark Entreprenør AS
Adresse	Televægen 5, 3800 Bø
Telefon	35 06 00 24
E post	georg@nte.no

TEGNING

Tittel	Loftsetasje	Dato	21.11.11
Tegnet av	Ing	Maassak	11.385
Kontrollert av	oh	Tegning nr	1 : 100
Original	Trend 355+		A104



Marte og Dan Roger Pedersen-Hemma
Hasselvegen 11
3658 Miland

Deres ref

Vår ref
2020/2250 - 3
Saksbehandler
Svein Olav Hagen
Tlf - 954 28 325
Arkivkode
114/171
Dato
25.06.2020
Unntatt off. paragraf

Administrativt vedtak byggesak - nr. 166/2020

Tillatelse til tiltak - Garasje - Hasselvegen 11 - 114/171

Saksnr - Sakstittel: 2020/2250 - 114/171 Hasselvegen 11 - Ny garasje				
Gnr 114	Bnr 171	Fnr	Snr	Eiendom Hasselvegen 11, 3658 Miland
Ansvarlig søker (SØK): Marte og Dan Roger Pedersen-Hemma				
Tiltakshaver Marte og Dan Roger Pedersen-Hemma				
Plan ID 4204	Plannavn Bebyggelsesplan B9			
4202	Reguleringsplan Miland			

Søknad mottatt: 18.06.2020

Vedtak ett trinns behandling

- Vi gir tillatelse til ny garasje ved Hasselvegen 11. Du har søkt om ett trinns tiltak som beskrevet i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3. Kommunen gir tillatelse etter pbl § 21-4.
- Tillatelsen er basert på bygningstegninger med høyder og situasjonskart datert 06.04.2020.
- Tinn kommune gir dispensasjon slik at det kan bygges større enn angitt i grad av utnyttning samt i to plan. Plan- og bygningsloven (pbl) §19-2 gir kommunen anledning til å vurdere dispensasjon. Hensikten bak bestemmelsene i planener ikke tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon er ikke større enn ulemper.
- Tiltakshaver godkjennes for ansvarsrett. Saksbehandlingsforskriften § 6-8 gir kommunen anledning til å godkjenne personlig ansvarsrett.
-

Vilkår og rettigheter for tillatelsen

- Før arbeidene startes, skal alle vilkår i saken være oppfylt og alle gebyrer være betalt.
- Du (ansvarlige foretak og tiltakshaver) er ansvarlig for at arbeidene som utføres er innenfor den tillatelsen som er gitt og gjeldende lover og forskrifter.
- Før tiltaket kan tas i bruk skal det være gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
- Beliggenhet skal kontrolleres før ferdigattest blir gitt. Bygg skal måles inn slik at kart kan oppdateres.
- Hvis du ikke har startet arbeidene innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidene stanses i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 1. ledd.
- Du kan klage på vedtaket innen 3 uker etter at du har mottatt dette. Dette følger av forvaltningsloven § 28. En eventuell klage sendes skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at underretning om vedtaket er kommet frem. Fylkesmannen er klageinstans.

Postadresse
Postboks 14, 3661 Rjukan
E-post
postmottak@tinn.kommune.no

Sikker post til kommunen
[edialog](mailto:edialog@tinn.kommune.no)
www.tinn.kommune.no

Tlf
35 08 26 00
Fax
35 08 26 05

Org.nr
00864963552
Bankgiro skatt
6345.06.08264

Utforming

Arealer til for etasjer og grad av utnyttning på eiendom:

Etasje	BRA	BTA	BYA	Overbygget	Parkering	Grad av utnyttning
H01	63,4 m²	72,4 m²	72,4 m²			72,4 m²
H02	44,3 m²	51,2 m²				

Eventuelt fratrekk for areal i kjeller:

Grad av utnyttning er 22% slik det er beskrevet i dispensasjon.

Boenheter til matrikkelen (tilleggs)

BoligNr		BRA	Rom	Kjøkken	Bad	WC	Adresse Husnr
Etasje	Leil						
H01	01	107,7 m²	3	Nei	1	1	

Plan og saksgang

Naboene som er varslet om tiltaket har ikke kommet med merknader til søknaden.

Vi gjør oppmerksom på at det er store mengder radon i kommunen. Det er ikke dokumentert at tiltak mot radon kan utelates. Derfor må det gjøres tiltak mot radon.

Tiltakshaver søker om ansvar for komplette arbeider med bygninger og installasjoner utenom sanitærinstallasjoner. Det er vist til tilstrekkelig kompetanse i søknaden.

fremmet følgende forslag:

SINTEF Byggforsk anbefaler at dimensjonerende snølast økes for Tinn. Utgangspunktet endres fra 4,5 til 5,5 kN / m². Ansvarlig prosjekterende må ta hensyn til lokale forhold. Rapporten fra SINTEF Byggforsk er nr 102003348 fra 30.05.2013.

Dispensasjon

For at kommunen skal kunne gi dispensasjon må to forhold være oppfylt:

- a) Bakgrunnen for reglene må ikke tilsidesettes.
- b) Fordelen med dispensasjon må være større enn ulemper.

Vurdering av dispensasjon i forhold til 20% grunnflate og krav om kun 1 etasje i garasjen.: Hensikten bak bestemmelsene er identifisert til å være behovet for å sikre enhetlig utbygging i området og gi området ønsket preg. Grunnflate (Bebygget areal, BYA) sammen med krav til antall etasjer bestemmer bygningenes volum. Bebyggelsen på tomte er gjort med en oppdelt bygningssmasse som reduserer inntrykk av volum. Høyder og volumer har medført at bygningene faller godt sammen med tiltakene på nabotomtene og feltet generelt. Naboeiendommene er utbygget med 22% og 23% BYA. Det er ikke urimelig å tillate 22% på denne tomte. Bakgrunnen til bestemmelsene vurderes ikke å være tilsidesatt.

Det er ikke påvist ulemper ved bygging av garasje. Fordelene er at garasjen føyer seg godt i bygningsfluktene i området. Gjeldende eiendom er bebygget noe seinere enn de to naboene. Naboboligene hadde allerede bolighus i to etasjer. Gjeldende eiendom har et litt høyere bolighus, og en garasje i to plan vil være det beste løsningen visuelt.

Ansvar

Det er mottatt erklæring om ansvarsrett for følgende:

Org. Nr - Funksjon - Foretak - Ansvarsområde + (tiltaksklasse)

	Marte og Dan Roger Pedersen-Hemma	TH	
	Marte og Dan Roger Pedersen-Hemma	PRO	Grunn- og terrengarbeider og tømrerarbeider
	Marte og Dan Roger Pedersen-Hemma	SØK	
	Marte og Dan Roger Pedersen-Hemma	UTF	Grunn- og terrengarbeider og tømrerarbeider
982142601	RJUKAN VVS & ELEKTRO AS	PRO	Sanitærinstallasjoner og stikkledninger
982142601	RJUKAN VVS & ELEKTRO AS	UTF	Sanitærinstallasjoner og stikkledninger

Biologisk mangfold

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal legges til grunn i alle saker som berører naturmangfoldet. Garasjen plasseres på opparbeidet tomt, og naturmangfold synes ikke berørt.

Beliggenhet

Plassering av tiltaket skal dokumenteres før kommunen kan gi ferdigattest. Kommunen bruker dette til kontroll og oppdatering av kart. Det må dokumenteres beliggenhet av bygninger. Vi anbefaler kontrollmåling på forskalling før feil blir uopprettelige.

Innmålingene må være minst like nøyaktige som kommunens kart for tomte. Måledata skal være i UTF sone 32 (Euref 89) med høyde. Kommunen kan motta data i SOSI eller KOF filformat. Annet format kun etter avtale.

Med hilsen

Eli Samuelsen
fagleder , Planavdelingen

Svein Olav Hagen
ingeniør

Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen signatur.

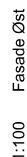
Kopi til:
RJUKAN VVS & ELEKTRO AS
Servicetorg

Svaddevegen 147
Postboks 14

3660

RJUKAN



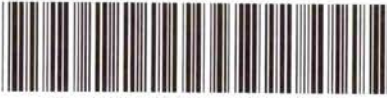


1:100 Fasade Sør

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontst.
		Prosjektfase: SYKKELVEIEN SYKKELVEIEN SYKKELVEIEN			Dato: 06.04.20
		Prosjekt: GARSJØE HASSELVEGEN 11, MILAND-TINN KOMMUNE			
		Prosjekt nr.: TILKJØP AV			
		Prosjekt nr.: MARTE OG DAN			
		Prosjekt nr.: -			
		Prosjekt nr.: USB			
		Tegning: Tegning: Ser og Gist			
		Tegning: Fisside Ser og Gist			
		Tegning: A40-02			

Attestert kopi av dok.nr. 2013/491783/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 14:01

Side 1 av 8

Rekvirentens navn Tinn kommune			Plass for tinglysingsstempel		
Adresse Postboks 14			 Doknr: 491783 Tinglyst: 17.06.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		
Postnr. 3661	Poststed Rjukan				
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 958029349		Ref.nr.			
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken					
1. Eiendommen(e)³⁾					
Kommunenr. 0826	Kommunenavn TINN	Gnr. 114	Bnr. 171	Festenr.	Seksjonsnr. 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja	
Beskaffenhetsnr. ☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd					
Bruk av grunn ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet					
Type bolig ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehuskjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet					
2. Kjøpesum					
kr 127.200,-				Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet					
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte					
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾					
kr					
4. Overdras fra					
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 864963552		Navn Tinn kommune		Ideell andel 1/1	
5. Til					
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 260387		Navn Pedersen, Dan Roger		Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei	
Ideell andel 1/1					
6. Særskilte avtaler					
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses					
Selgeren eller den til enhver tid ansvarshavende har rett til vederlagsfri adkomst og rett til å føre ledninger og kabler av ethvert slag over tomten enten i luften eller i bakken i forbindelse med fremføring av vann, kloakk, strøm, telefon, kabel-tv eller lignende. Rettighetshaveren har også rett til vederlagsfri adkomst og rett til vedlikehold og inspeksjon av ledningene/kablene i fremtiden. Dersom det er nødvendig (forts. på tilleggsark)					
Dato 08.05.13		Utstederens underskrift 			
GA-5400 B Godkj. (12.08) Elektronisk utgave					
Skjøte					
Side 1 av					

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
Kjøpekontrakt mellom selger og kjøper av i dag.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁸⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato

Sted

Kjøpers/erverters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.⁸⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato

Sted

08.05.2013

Rjukan

Utstедers underskrift⁷⁾

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Steinar Bergslund

Tinn kommune

Steinar Bergslund

Ordfører

TINN KOMMUNE

ORDFØRER

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Dato

Utstederens underskrift

08.05.13

Steinar Bergslund

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 3

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/491783/200
Attestingstidspunkt 2025-09-18 14:01

Side 5 av 8

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver⁷⁾

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.

Underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk, Tinglysing, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysingsgebyret vil bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato

Utstederens underskrift

08.05.13

Steinar Bergslund

GA-5400 B

Skjøte

Side 3 av 3

108

109

Forts. av skjøtets pkt. 6. Særlige avtaler.

med gravearbeider på tomten i forbindelse med de ovennevnte arbeider, skal den ansvarshavende rydde pent opp etter seg.

Rettighetshavere etter hele denne heftelsen er:

Tinn kommune org. nr. 864 963 552
Tinn Energi AS org. nr. 982 173 329
Tinn Energi Installasjon AS org. nr. 986 443 185
Telenor ASA org. nr. 982 463 718
Canal Digital Kabel-TV AS org. nr. 958 957 106

Rjukan, den 08.05.2013

Steinar Bergsland
Steinar Bergsland
Ordfører
Tinn kommune



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 eignedom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hasselvegen 11
3658 MILAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre