



aktiv.

Telemarksgata 1, 3660 RJUKAN

**Eldre enebolig med attraktiv  
beliggenhet på Tveito, oppgradert  
uteområde - renoveringsobjekt**



Eiendomsmegler

## Marie Langseth

**Mobil** 975 54 902

**E-post** marie.langseth@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 050 000,-  
**Omkostn.:** Kr 27 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 077 490,-  
**Selger:** Roy Harald Johansen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1925  
**P-rom/BRA** 107/147 kvm  
**Tomtstr.:** 489.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 123, bnr. 50  
**Oppdragsnr.:** 1307240077

# Eldre enebolig med atteraktiv beliggenhet på Tveito, oppgradert uteområde

Enebolig oppført i 1925 med oppgraderingsbehov. Boligen inneholder blant annet stue, kjøkken, toalettrom, gang, tre soverom, bad og kott, fordelt over to etasjer i tillegg til kjeller. Det opplyses om oppgraderinger på 1970-tallet med bl.a vinduer. Nåværende eier har åpnet opp kjeller, det er gjort til gruset gårdsplass, utvidet garasjen og det er lagt nye vann- og strømledninger inn til huset.

Fin beliggenhet på Tveito, et av Rjukans mest populære boligområder ca. 2 km øst for sentrum. Til tross for en sentral beliggenhet oppleves området som rolig og barnevennlig. Fra eiendommen er det kort vei til barnehager, barneskole, ungdomsskole og butikker, samt nærhet til den populære Tveitoparken og gangavstand til sentrums fasiliteter.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	59
Nabolagsprofil .....	70
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 147kvm  
P-rom 107kvm  
BTA 180

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

489.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen og busker. Det er gruset parkeringsplass foran garasjen.

### Beliggenhet

Fin beliggenhet på Tveito, et av Rjukans mest populære boligområder ca. 2 km øst for sentrum. Til tross for en sentral beliggenhet oppleves området som rolig og barnevennlig. Fra eiendommen er det kort vei til barnehager, barneskole, ungdomsskole og butikker, samt nærhet til den populære Tveitoparken og gangavstand til sentrums fasiliteter. Telemarksgata er en sidegate til hovedveien gjennom Vestfjorddalen (Sam Eydes gate) og noe gjennomgangstrafikk må påregnes.

### Adkomst

Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

### Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen

### Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon har sperrekonstruksjon.

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

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking

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

Takkonstruksjon/loft

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

Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dører

- Det er dårlig isolerte egenskaper på dør.

Innvendig overflater

- Knirk i gulv. Slitte overflater.
- Det er fuktsvelling i skjøter og skade på laminatgulv i kjøkken.

Radon

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

Pipe og ildsted

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

Rom under terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur.

Krypkjeller

- Relativ fuktighet er den samme som i "rom under terreng".

Innvendige trapper

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Skade på dørblad til toalettrom, noe slark i enkelte låsekasser, mangler dørblad mellom gang/stue og gang/kjøkken.

#### Kjøkken

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

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Toalettrom

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Vannledninger

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

#### Avløpsrør

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

#### Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Drenering

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

#### Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Terrengforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

#### Utvendig vann- og avløpsledninger

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

#### TG3 (avvik som krever tiltak):

##### Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

#### Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

#### Utvendige trapper

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet.

#### Våtrom

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

#### Kjeller - vaskerom

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Elektrisk anlegg

- El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

#### **Verditakst**

Kr 1 000 000

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

#### **Innhold**

1.etasje: Vindfang, toalettrom, gang, kjøkken, trapperom og stue.

2.etasje: Gang, bad, tre soverom og kott.

Kjeller: Gang, vaskerom og bod.

#### **Standard**

Innvendige overflater består av belegg og laminat på gulv. Vegger er med panel og malte flater på vegger. Himling er med malte plater og himlingsplater. Boligen er å anse som et renoveringsobjekt.

Kjøkkenet er med eldre innredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er montert noe ny innredning med micro. Romslig kjøkken med godt plass til en spisegruppe.

Badet ligger i 2.etasje og er med båtromsbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Badet er eldre, og er innredet med servant på vegg, gulvmontert toalett og dusjhjørne. I tillegg har boligen et toalettrom i 1.etasje innredet med gulvmontert toalett og servant.

I 1.etasje ligger en romslig stue hvor man fint får plass til en sofagruppe. Fra stua har man videre adkomst til kjøkkenet.

Boligen har tre soverom, som ligger i 2.etasje.

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

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Parkering i gruset gårds plass på tomten.

### **Forsikringsselskap**

Eika

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte



etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Eiendommen blir ikke ytterligere vasket eller rengjort enn som fremvist på visning.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming er basert på elektrisitet.

Vedovn i stua.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

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

Kr 1 050 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 21 413

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

### **Formuesverdi primær**

Kr 391 822

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 488 923

**Formuesverdi sekundær år**  
2022

**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 123, bruksnummer 50 i Tinn kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4026/123/50:

24.04.1915 - Dokumentnr: 900079 - Forkjøpsrett  
RETTIGHETSHAVER: RJUKAN SALPETERVERK AS  
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

24.04.1915 - Dokumentnr: 900079 - Erklæring/avtale  
BESTEMMELSER OM VEG/VANN/KLOAKK/ELEKTRISKE LEDNINGER M.V.

23.05.1914 - Dokumentnr: 900049 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4026 Gnr:123 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 59826 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0826 Gnr:123 Bnr:50

01.01.2024 - Dokumentnr: 603676 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3818 Gnr:123 Bnr:50

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

### **Regulerings og arealplaner**

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

Kommunedelplan Rjukan og Arealdelen til kommuneplanen kan fås ved hevendelse til Tinn kommune eller til megler.

Eiendommen ligger forøvrig innenfor et verdensarvområde og det kan derfor være spesielle bestemmelser med tanke på endring av bebyggelsen mv. Kontakt Tinn kommunes planavdeling for nærmere informasjon

### **Adgang til utleie**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 050 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

26 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

27 490 (Omkostninger totalt)

42 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

45 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 077 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 092 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 095 390 (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 27 490

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 1 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 379,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, utskrift servitutt og servitutt. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Marie Langseth  
Eiendomsmegler  
[marie.langseth@aktiv.no](mailto:marie.langseth@aktiv.no)

Tlf: 975 54 902

**Ansvarlig megler**

Marie Langseth

Eiendomsmegler

marie.langseth@aktiv.no

Tlf: 975 54 902

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn, Sam Eydes gate 89

3660 Rjukan

Tlf: 476 52 500

**Salgsoppgavedato**

26.11.2024



















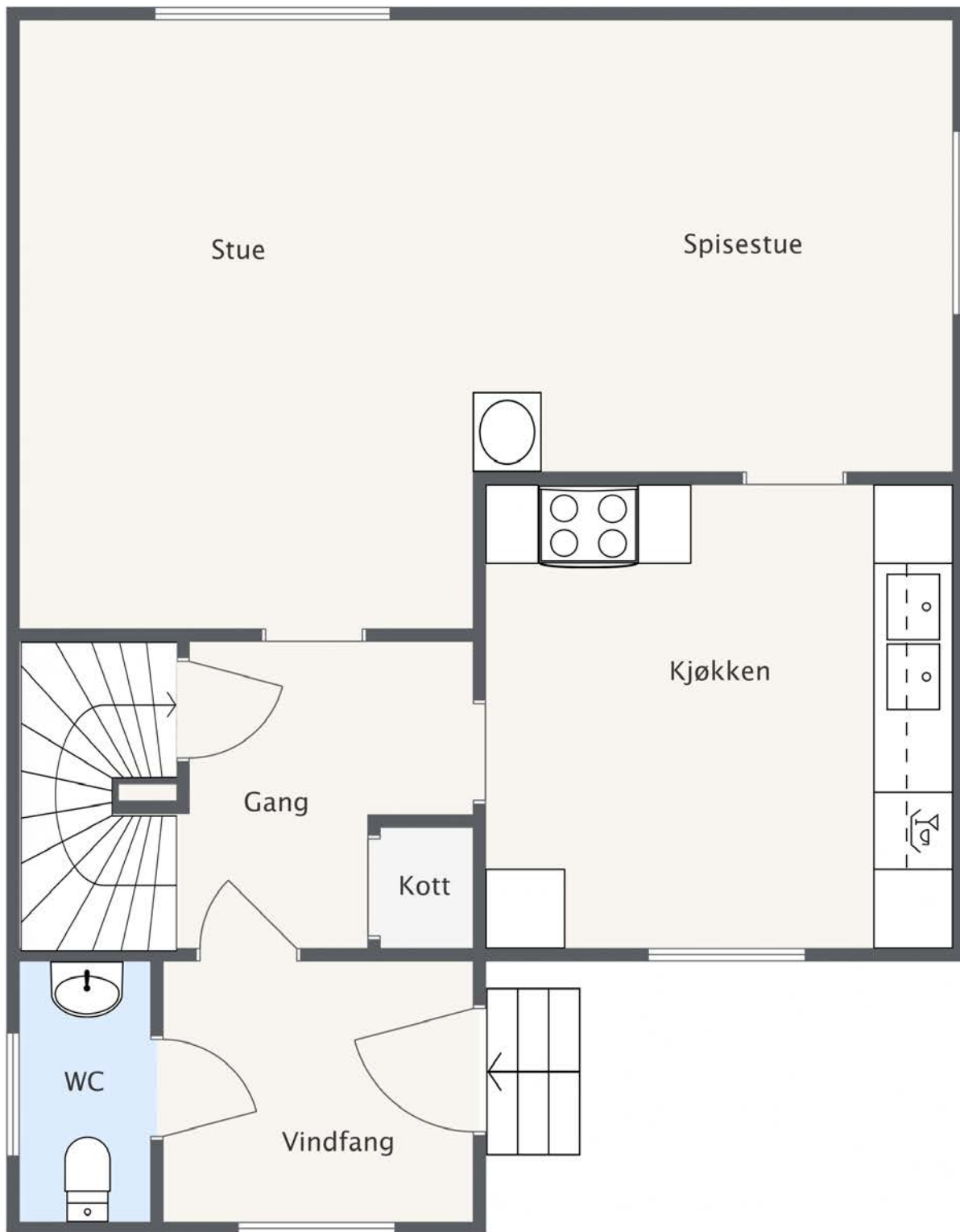








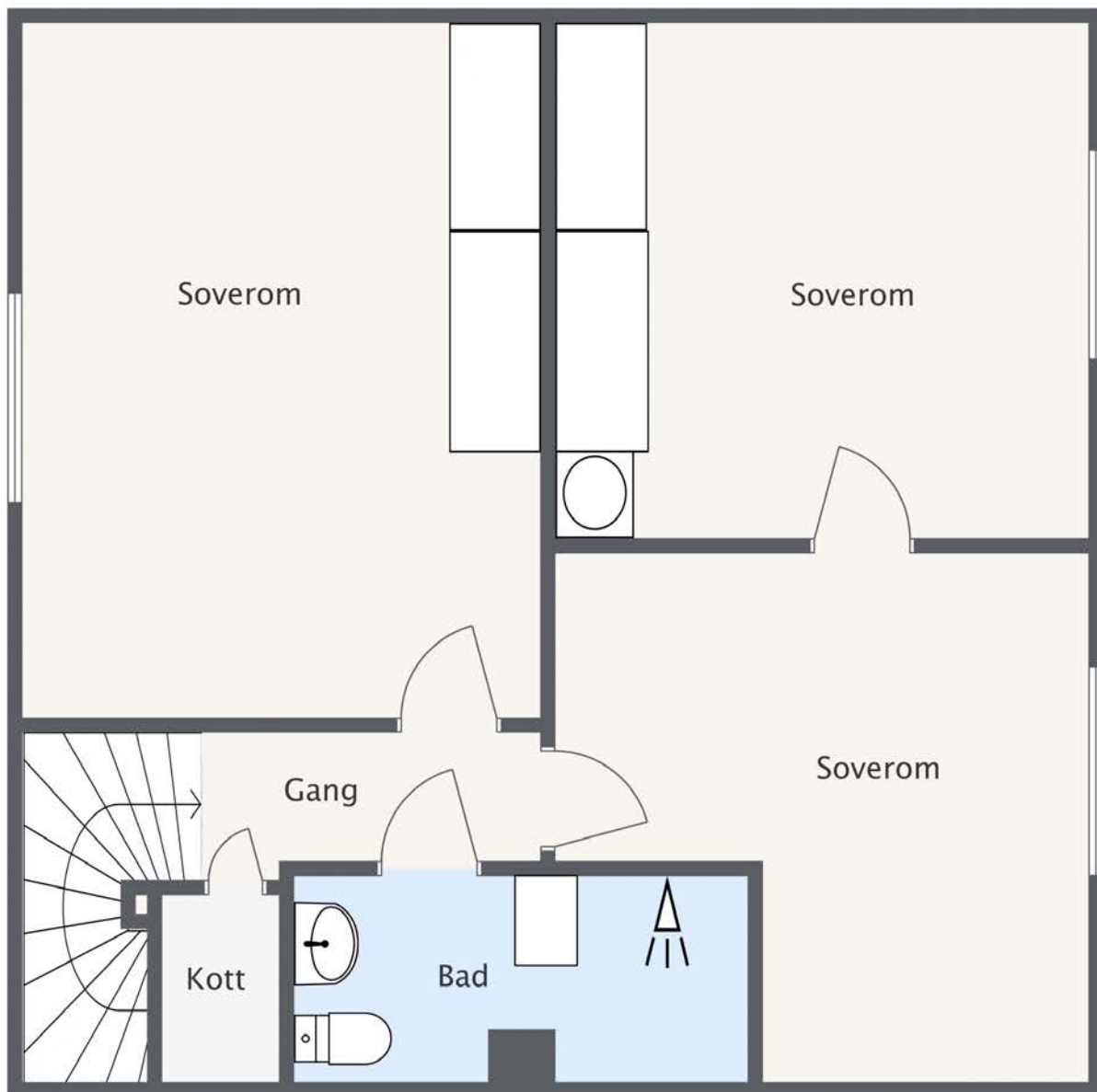
# 1. etasje



**aktiv.**

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

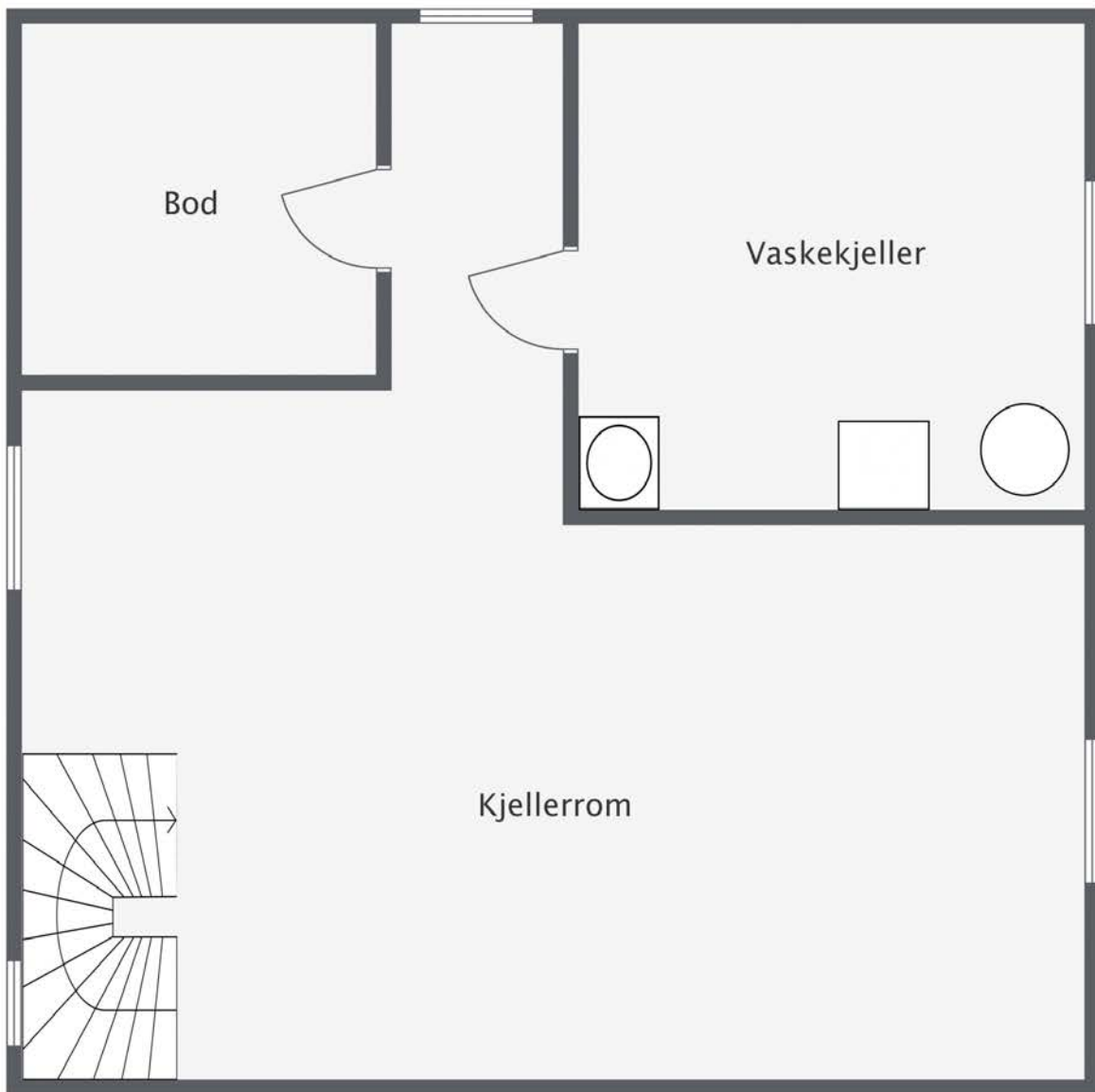
## 2. etasje



**aktiv.**

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

# Kjeller





**aktiv.**

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Telemarksgata 1, 3660 RJUKAN  
 TINN kommune  
 # gnr. 123, bnr. 50

## Markedsverdi

**1 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m<sup>2</sup> BRA-i: 147 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 21.11.2024

Oppdragsnr.: 19974-1511

Referansenummer: SK3068

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Enebolig med 3 etasjer.  
Boligen er ifølge eier oppgradert på 1970-tallet. Hva som er gjort er udokumentert bortsett fra vinduer som er skiftet rundt 1975.  
Boligen er ett renoveringsobjekt.

### Enebolig - Byggeår: 1925

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
På hovedtak er det takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.  
På tilbygg er det takrenner og nedløpsrør i plast.  
Det er montert enkle trinn for feier.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har enkel inngangsdør i tre med utvendig panel og glass.  
Det er en utvendig trapp i tre til inngangsparti.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Kjeller.

Gulv: Det er betonggulv.  
Vegg: Betong.  
Tak: Bjelker/isolerende plater. I vaskerom er det puss.

#### 1. etasje.

Gulv: Det er belegg i vindfang, toalettrom, gang og stue og laminat i kjøkken.  
Vegg: Panel i vindfang, våtromsplater på toalettrom, trefiberplater i gang, malt trefiberplater/malt tapet i stue og malt plater i kjøkken.  
Tak: Himlingsplater i vindfang, toalettrom og stue og malt plater i gang og kjøkken.

#### 2. etasje.

Gulv: Det er belegg i gang, 3 soverom og bad.  
Vegg: Malt plater. På bad er det våtromsplater.  
Tak: Malt plater.

#### Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.  
Avvik i stue: 40mm.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.  
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger og gulv er med betong.  
I bjelker ble det målt 14 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som akseptabelt.  
På befaringsstidspunkt ble det målt 67,5% relativ fuktighet ved 11,8°. Dette gir et duggpunkt på 5,7°. Dette er å regne som akseptabelt.  
I nedre del av trapp ble det målt 24,8 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som meget fuktig.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Boligen har tretrapp.  
Innvendig har boligen finerdører.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.  
Det er ett eldre bad med våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt plater i tak.  
Det er sluk u støpejern. Det er rust i sluk.  
På vegger er det våtromsplater med fuktsvelling. I dusjsone er det skrud skruer gjennom plater.  
Det er fuktsvelling/skade i overgang vegg/tak ved dusjen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mor dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

## Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.  
Det er eldre vaskerom i kjeller med betonggulv med sluk i støpejern med rust, enkelt opplegg til vaskemaskin og lufting til pipekanal.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er montert noe ny IKEA innredning med Micro.  
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

## SPESIALROM

Toalettrom med toalett og vask.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Avløp fra toalettrom til overkant kjellergulv er i plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det er sikringsskap i gang i 2. etasje med skrusikringer.  
Det er automatsikting til bereder og vaskemaskin.  
På kurs til vaskemaskin er det jordfeilbryter.  
Det er nye røykvarslere og pulverapparat.

## TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det er ikke annen fuktsikring av yttervegger under terreng enn lokale drenerende masser.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Området rundt boligen er relativt flatt. Det er lokalt fall mot boligen fra nord.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2023.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	167 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	147 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er kun tegninger av 1. etasje med tilbygd vindfang og toalettrom.

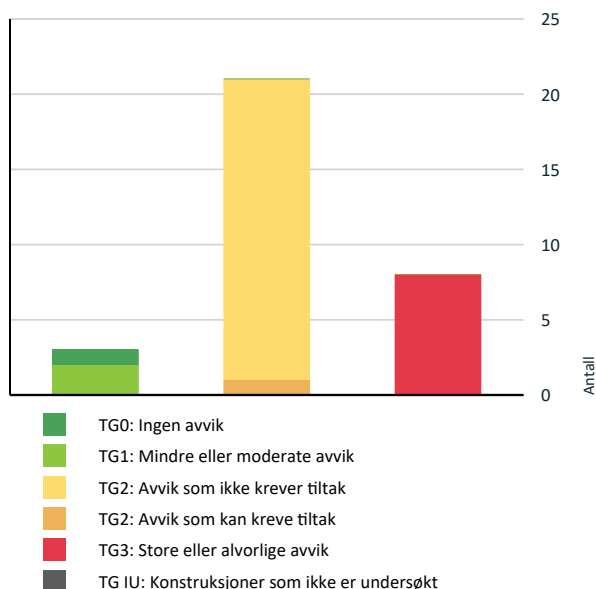
## Garasje

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

Tegninger fra kommunen visen er delvis åpen carport. Vegger er kledd igjen og det er montert garasjeport. Dette er en fasadeendring som skal ferdigmeldes til kommunen.

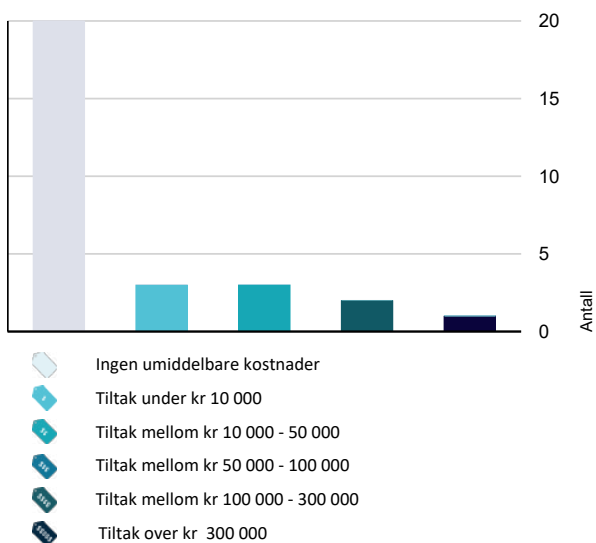
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten baserer seg på opplysninger fra eier. Taksten skal brukes i forbindelse med salg. Boligen er oppført med andre forskrifter enn dagens forskrifter. Det avviker med hensyn til isolasjon, tetthet, ventilasjon, tilgjengelig bolig, brannkrav, rømningsvei osv. Boligen vurderes etter forskrifter på byggetidspunkt. Bygningen er ca 100 år og det må regnes med kostnader til oppgraderinger av bygningsdeler på grunn av tidsmessig slitasje/aldring som ikke er mulig å oppdage siden konstruksjonen er lukket.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1925

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men lite oppgradert de siste årene.

### Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Bygget på vindfang og toalettrom.
2022	Modernisering	Fjernet delevegger i kjelleren.
2023	Modernisering	Ny vannledning fra kommunalt tilknytningspunkt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket på bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe manglende overflatebehandling på takplater.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Tak tekket med stålplater.

### TG 3 Nedløp og beslag

På hovedtak er det takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. På tilbygg er det takrenner og nedløpsrør i plast. Det er montert enkle trinn for feier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nye renner og nedløp må monteres

Det må monteres snøfangere siden det er fare for takras. Normalt vil snø rase av tak, før det blir store mengder.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



Nedbøyning på takrenner etter takras.

### TG 3 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Når kledning skiftes, må det lages lufting mellom vindsperre og kledning.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Råte i nedre kant av kledning.



Råte på kledning/vannbrett over inngangsparti.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er fare for kondensering på grunn av manglende lufting av undertak. Dersom det blir kondensskader, vil dette på sikt føre til råte.

Det bør skiftes innvendig overflater på skråtak, lages ny lufting og isolerer på nytt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fuktskjolder rundt pipe.



Manglende lufting ut mot skråtak.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1975      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Dører

Bygningen har enkel inngangsdør i tre med utvendig panel og glass..

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innadslående dør med enkelt glass.

Det er dårlig isolerende egenskaper på dør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres en ny ytterdør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Utvendige trapper



# Tilstandsrapport

Det er en utvendig trapp i tre til inngangsparti.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp i tre til inngangsparti uten rekkverk.

## INNSENDIG

### TO 2 Overflater

Kjeller.

Gulv: Det er betonggulv.

Vegg: Betong.

Tak: Bjelker/isolerende plater. I vaskerom er det puss.

1. etasje.

Gulv: Det er belegg i vindfang, toalettrom, gang og stue og laminat i kjøkken.

Vegg: Panel i vindfang, våtromsplater på toalettrom, trefiberplater i gang, malt trefiberplater/malt tapet i stue og malt plater i kjøkken.

Tak: Himlingsplater i vindfang, toalettrom og stue og malt plater i gang og kjøkken.

2. etasje.

Gulv: Det er belegg i gang, 3 soverom og bad.

Vegg: Malt plater. På bad er det våtromsplater.

Tak: Malt plater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i gulv i vindfang.

Belegg i gang er slitt.

Belegg i stue er slitt og det er skade.

Det er fuktsvelling i skjøter og skade på laminatgulv i kjøkken.

Belegg på 3 soverom er slitt. Det er knirk i gulv på 1 soverom.

Det er en del sprekker i skjøter på vegger og innvendig tak med malt plater.

I 2. etasje er det en del merker hvor det er spiker i innvendig tak.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med en del oppgradering av innvendige overflater.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 40mm.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Plater/isolasjon i etasjeskille mot kjeller bør slutføres. De platene som er montert skal tilsvare ca 15cm med isolasjon. Dette vil redusere varmetap.

Kostnadsestimat er kun for avretting av gulv i stuen med flytmasse.

Dersom det legges laminat/parkett, må leverandsørns krav til toleranse ivretas. Dersom gulv er ujevne, vil levetid på laminat/parkett forkortes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Etasjeskille i 1. etasje er delvis isolert.



Påbegynt isolering med isolerende plater.

# Tilstandsrapport



Stue mot nord.



Stue mot sør.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

### Vurdering av avvik:

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

Det er en lufting til røykrør i pipe på kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Lufting på kjøkken må mures igjen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger og gulv er med betong.

I bjelker ble det målt 14 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som akseptabelt.

På befaringstidspunkt ble det målt 67,5% relativ fuktighet ved 11,8°. Dette gir et duggpunkt på 5,7°. Dette er å regne som akseptabelt.

I nedre del av trapp ble det målt 24,8 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som meget fuktig.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kjeller egner seg kun til lagring av gjenstander som tåler fukt.

Dersom det blir typisk kjellerlukt, må tiltak iverksettes.

Det bør monteres en avfukter i kjelleren. Dette reduserer den relative fuktigheten og reduserer faren for råte.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fuktmåling i nedre del av trapp.

## TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Årstall:** 1978      **Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Relativ fuktighet er den samme som i "Rom under terreng".

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det monteres avfukter, vil relativ fuktighet i krypkjeller senkes samtidig med resten av kjelleren.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Krypjkjeller under tilbygg.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er vindu i gangretning i kjellertrapp uten sikkerhetsglass.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres sikring på vindu i gangretning for å unngå skader ved ett eventuelt fall.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

### Vurdering av avvik:

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

Det er skade i dørbblad på dør til toalettrom.

Det er noe slark i enkelte låskasser.

Det mangler dørbblad mellom gang stue og gang/kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørbblad med skade bør skiftes.

Ved renovering av boligen er det naturlig å skifte innvendige dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

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

Det er ett eldre bad med våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt plater i tak.

Det er sluk u støpejern. Det er rust i sluk.

På vegger er det våtromsplater med fuktsvelling. I dusjsonen er det skrud skruer gjennom plater.

Det er fuktsvelling/skade i overgang vegg/tak ved dusjen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad med toalett og vask.

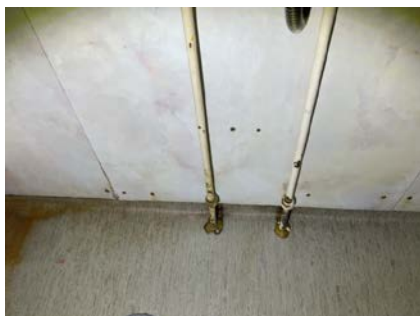


Dusj på vegg.



Sluk med rust.

# Tilstandsrapport

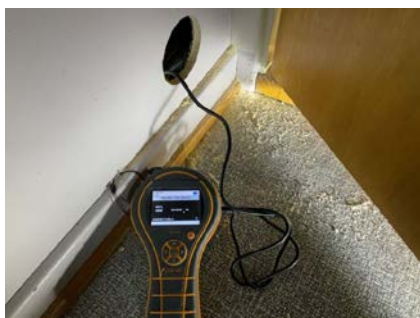


Veggplater/membran punktert med skruer.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mor dusjsone. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.



Fuktmåling i konstruksjon mot dusjsonen.

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

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

Det er eldre vaskerom i kjeller med betonggulv med sluk i støpejern med rust, enkelt opplegg til vaskemaskin og lufting til pipekanal.

#### Vurdering av avvik:

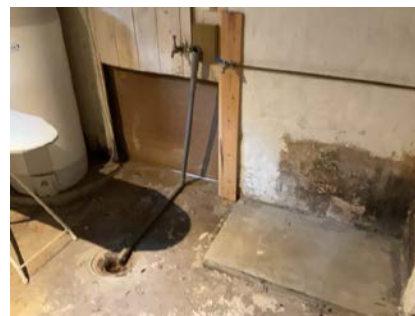
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

Lufting til pipe er fra ett gammelt røykrør. Dette må tettes i tilfelle det blir pipebrann.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Enkelt opplegg til vaskemaskin.



Sluk med rust.



Lufting til pipe.

## KJELLER > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

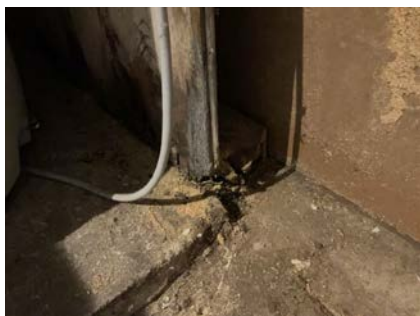
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tre vegg med fukt/råte må skiftes/utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Fukt i treverk i vaskerom.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert noe ny IKEA innredning med Micro.

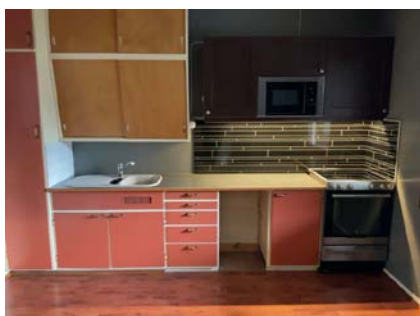
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kjøkkeninnredning.



Oppstøtting av avløpsrør i benkeskap.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og vask.

**Årstall:** 1978      **Kilde:** Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Toalettrom.



Vask.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

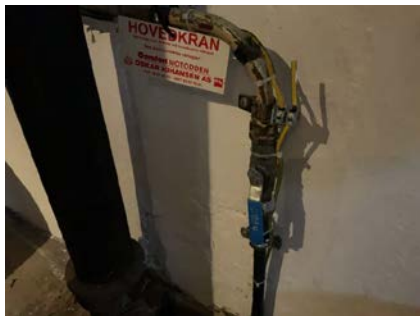
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stoppekran i kjelleren.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Avløp fra toalettrom til overkant kjellergulv er i plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Hull i betonggulv etter ny vannledning. Avløp er i støpejern.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 3 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Det er sikringsskap i gang i 2. etasje med skrusikringer.

Det er automatsikring til bereder og vaskemaskin. På kurs til vaskemaskin er det jordfeilbryter.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1925 Det er usikkert når det elektriske anlegget ble montert.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Så lenge eier har hatt boligen er det meste av opplegg utført av elektriker.**  
**Han har selv koblet 2 lampepunkt i stuen.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Kurs til bereder og vaskemaskin.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

# Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn. Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.**

## Generell kommentar

Jordfeilbryter fungerte på befaringstidspunkt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 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.*

Det er nye røykvarslere og pulverapparat.

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

år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 2 Drenering

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

Det er ikke annen fuktsikring av yttervegger under terreng enn lokale drenerende masser.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det har liten hensikt å drenere rundt boligen siden det mangler dampsperre mot grunnen under betonggulv.

Fukt vil trekke opp gjennom gulvet.

Kjeller egner seg ikke til innredning av rom for varig opphold.

Det bør ikke lagres gjenstander som ikke tåler fukt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fukt på yttervegger i kjeller.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekker i overgang gammel del og tilbygg.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Noe riss/løs/manglende puss.

## ⓘ TG 2 Terrenforhold

Området rundt boligen er relativt flatt. Det er lokalt fall mot boligen fra nord.

Det er satt opp en støttemur i nabogrense mot nord.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det blir fall fra grunnmur. Dette reduserer faren for fukt i kjelleren.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Støttemur mot nord.

## ⓘ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2023.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Eier har blitt anbefalt å montere spesialtilpasset strømppe i avløp til offentlig tilknytningspunkt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1975

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men lite oppgradert.

#### Beskrivelse

Det er en garasje bygget inn til naboen garasje. Det er støpt gulv, ringmur i betong og yttervegger kledd med stående kledning. Det er saltak tekket med singel. Takrenner og nedløpsrør er i overflatebehandlet metall. Det er en enkel gran/furu vippeport.

Garasje med bod er på ca 20m<sup>2</sup>.

Høyde i port er 1,68. Høyde i garasje er 1,91m

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

147 m<sup>2</sup>/147 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 3 Gang, Bad, 3 Soverom, Kott, Vindfang, Toalettrom, Kjøkken, Trapperom, Stue, Vaskerom, Boc

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 20 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*



## Beregninger

### Årlige kostnader

Vannavgift	Kr.	7 850
Kloakkavgift	Kr.	7 763
Feieavgift	Kr.	415
Renovasjon	Kr.	5 383
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>21 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 350 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 1 430 000**

### 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.	250 000
-------------------	-----	---------

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 250 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 700 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. 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 målbar 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.



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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjehveter 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	50			50	
1. etasje	57			57	
Kjeller	40			40	
<b>SUM</b>	<b>147</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>147</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kott		
1. etasje	Vindfang , Toalettrom , Gang , Kjøkken , Trapperom , Stue		
Kjeller	Gang , Vaskerom , Bod		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er kun tegninger av 1. etasje med tilbygd vindfang og toalettrom.

#### 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?

*Kommentar:* Fjernet delevegger i kjeller.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger fra kommunen visen er delvis åpen carport. Vegger er kledd igjen og det er montert garasjeport. Dette er en fasadeendring som skal ferdigmeldes til kommunen.

### 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:*

## 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	116	31
Garasje	0	20

### Kommentar

Enebolig

Garasje

Oppgitt areal er gulvareal. Det kan være enkelte deler hvor det er mindre enn 1,9m høyde innvendig siden gulv er noe ujevnt.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Roy Harald Johansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	123	50		0	489.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Telemarksgata 1

### Hjemmelshaver

Johansen Roy Harald

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Rjukan, ca 2km øst for sentrum.  
Området er bebygd med eneboliger, konsentrert bebyggelse og næring.  
Området er godt etablert.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er ikke regulert.  
Gjeldende kommuneplan  
Planidentifikasjon: 0002  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Plannavn: Kommuneplanens arealdel i Tinn  
Ikrafttredelsesdato: 24.06.1999  
Formål: Tettbebyggelse.

### Om tomten

Det er egen gruset adkomst og parkeringsplass.  
Tomten skråner litt mot sør-øst. Det er ca 2m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på tomten.  
Det er opparbeidet plen på uteområdet.

### Tinglyste/andre forhold

Det er bestemmelse om vei, vann, avløp og elektriske ledninger fra 1915.  
Det er også en tinglyst forkjøpsrett, gjerdeplikt og bebyggelse fra 1915. Det er Rjukan Salpeterverk As som har forkjøpsrett.

### Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
740 000	2019

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind		Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	23.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest			Eksisterer Ikke		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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 fuktinnhold 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/SK3068>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Viken	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1307240077	
<b>Selger 1 navn</b>	
Roy Harald Johansen	
<b>Gateadresse</b>	
Telemarksgata 1	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RJUKAN	3660
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1307240077

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RHJ

1

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

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Notodden rørleggerservice a/s

Arbeid utført av

Oscar Johansen

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Revet gamle og utrygge brytere ,kontakter,kabler

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Eiendommen ligger innenfor rasfareområdet

## Tilleggs kommentar

Opplyser gjerne om at det er lagt inn ny vannledning i 2023 i forbindelse med utbedring av vann og avløp i regi av tinn kommune. Eller oppleves boligen som solid og og godt ivaretatt. Boligen ble sist totalrenovert på 1970 -tallet. I kjeller er det blitt revet opptil flere delevegger og er Påbegynt renovering.

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 forsikringspremie 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1307240077

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Harald Johansen	ff2dd4830c21bae314d23d5 9e7535c618d12a31a	23.10.2024 12:14:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307240077

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 123, Bruksnr 50	<b>Kommune:</b>	4026 Tinn
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	305 Tveito
Veiadresse:	Telemarksgata 1, gatenr 4050	<b>Valgkrets:</b>	6 Rjukan
	3660 Rjukan	<b>Kirkesogn:</b>	5140401 Rjukan
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	3102 Rjukan

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Ingolfsland 231	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	23.05.1914	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	489,6 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



**Forretninger:**

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/123/50	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/123/50	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	23.05.1914	Avgiver	4026/123/12	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4026/123/50	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Telemarksgata 1	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	
Vannforsyning:			Tatt i bruk (GAB):	
Bygningsnr:	165859383		Antall boliger:	1
			Antall etasjer:	1

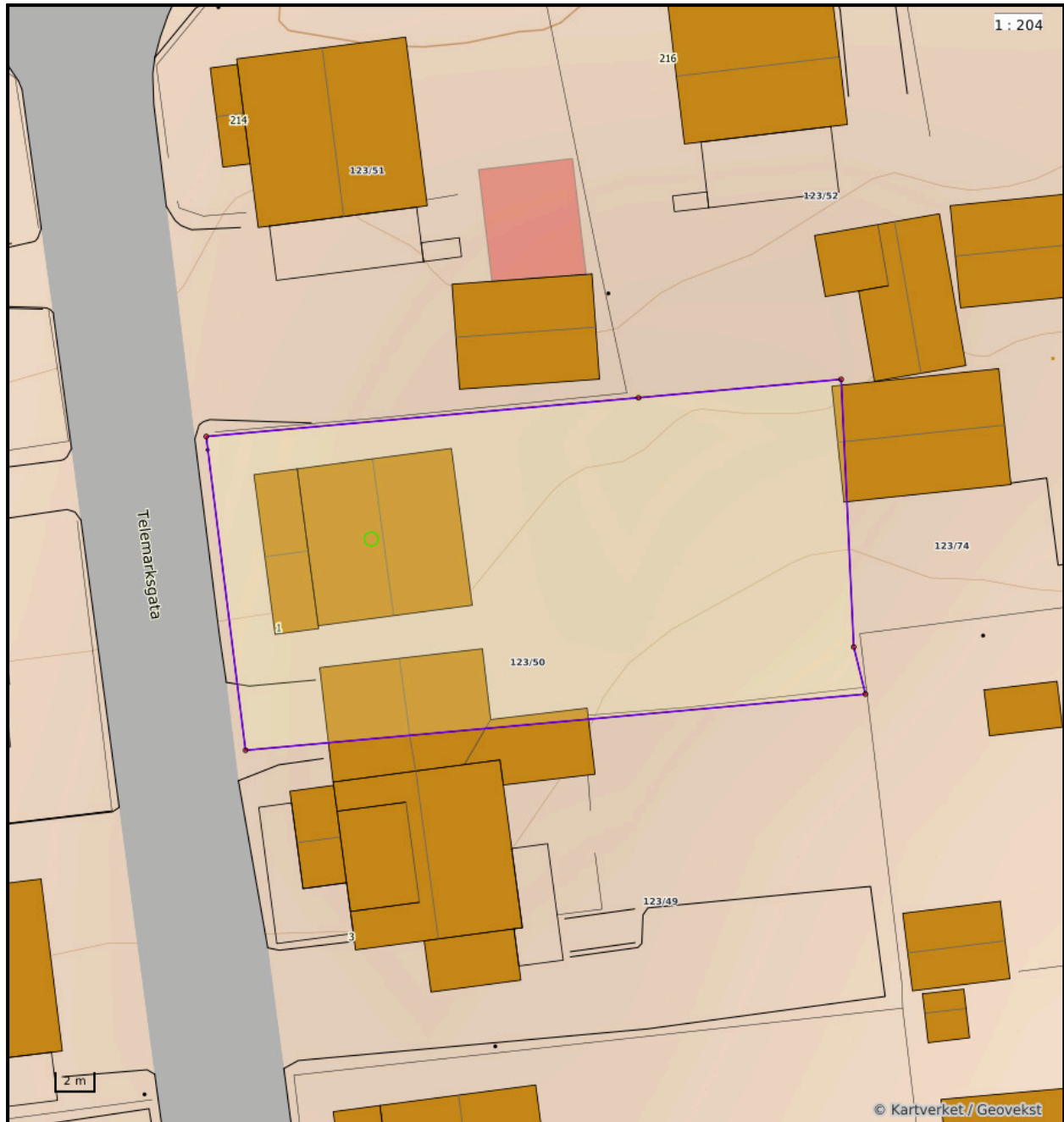
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

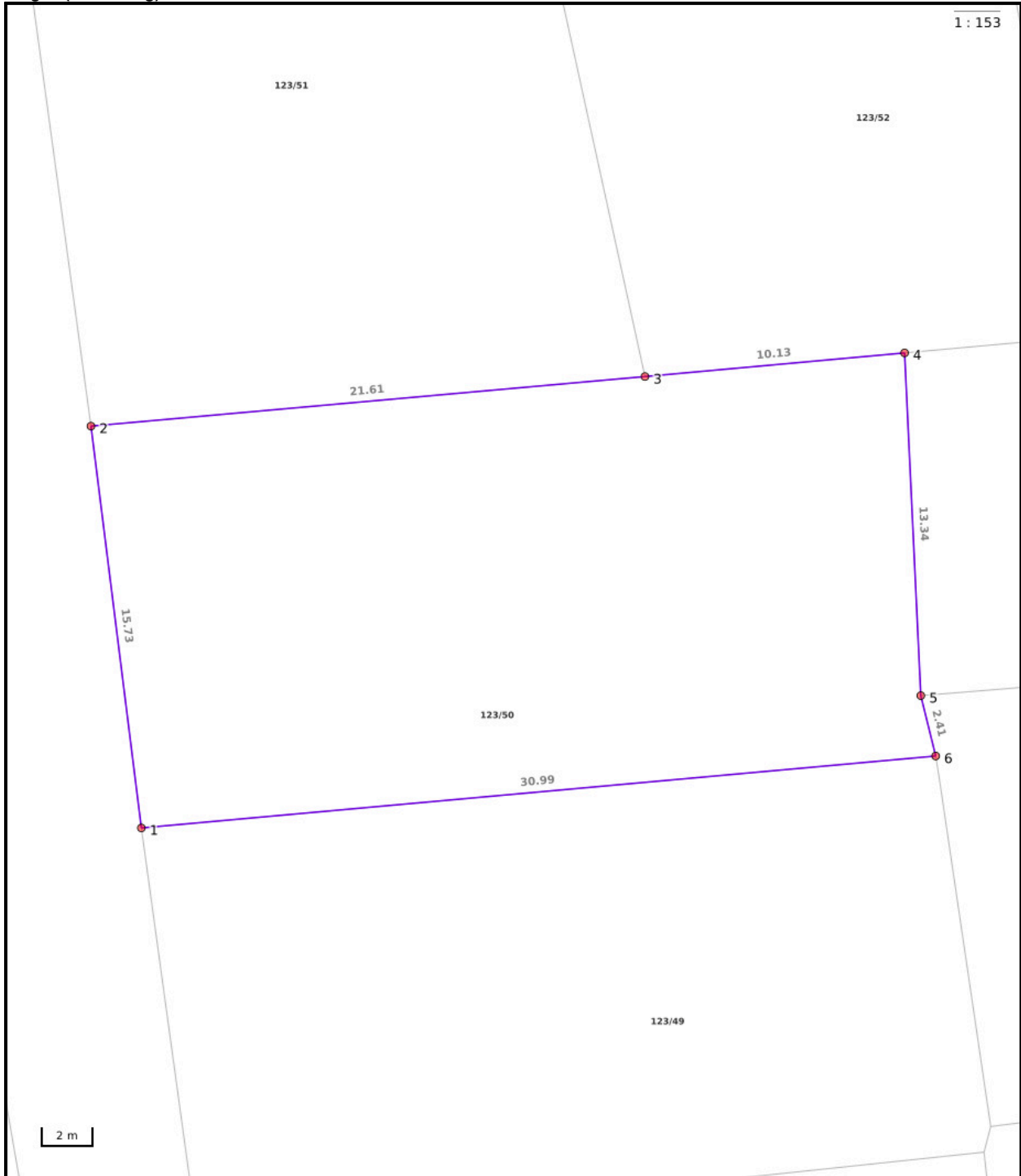
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 489,60m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 086,97	479 008,71	15,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 638 102,34	479 005,35	21,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 638 106,21	479 026,61	10,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 638 108,04	479 036,57	13,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 638 094,83	479 038,40	2,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 638 092,55	479 039,19	30,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

# Nabolagsprofil

Telemarksgata 1 - Nabolaget Tveito - vurdert av 10 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



## Offentlig transport

Tveito 2 min   
Linje 185, 209 0.2 km

## Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 9 min   
175 elever, 13 klasser 0.7 km

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min   
116 elever, 8 klasser 0.4 km

Rjukan videregående skole 6 min   
215 elever, 15 klasser 2.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Rjukan Supercharger 1 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

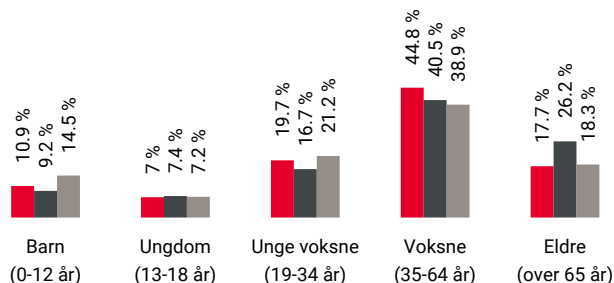
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 78/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 4 min   
47 barn 0.3 km

Øverland barnehage (1-5 år) 21 min   
32 barn 1.6 km

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 7 min   
25 barn 4.7 km

## Dagligvare

Spar Rjukan 1 min   
Søndagsåpent 0.1 km

Kiwi Rjukan 10 min   
PostNord, søndagsåpent 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Trafikk

Lite trafikk 86/100

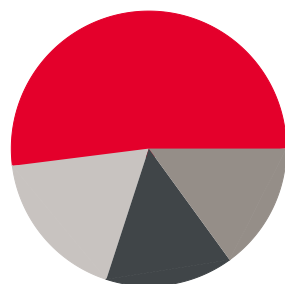
## Sport

Tveitoparken sandvolleyballbane 5 min   
Sandvolleyball 0.4 km

Rjukan barneskole 8 min   
Ballspill, fotball 0.6 km

Rjukanbadet/Trimrom 19 min

## Boligmasse



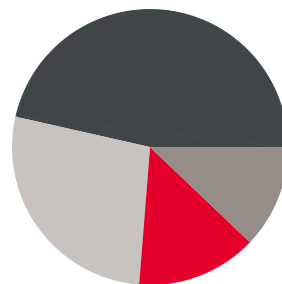
■ 52% enebolig  
■ 15% rekkehus  
■ 15% blokk  
■ 18% annet

## Varer/Tjenester

Handelshuset Rjukan 26 min

Vitusapotek Rjukan 26 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 14% i barnehagealder  
■ 46% 6-12 år  
■ 12% 13-15 år  
■ 27% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

56%

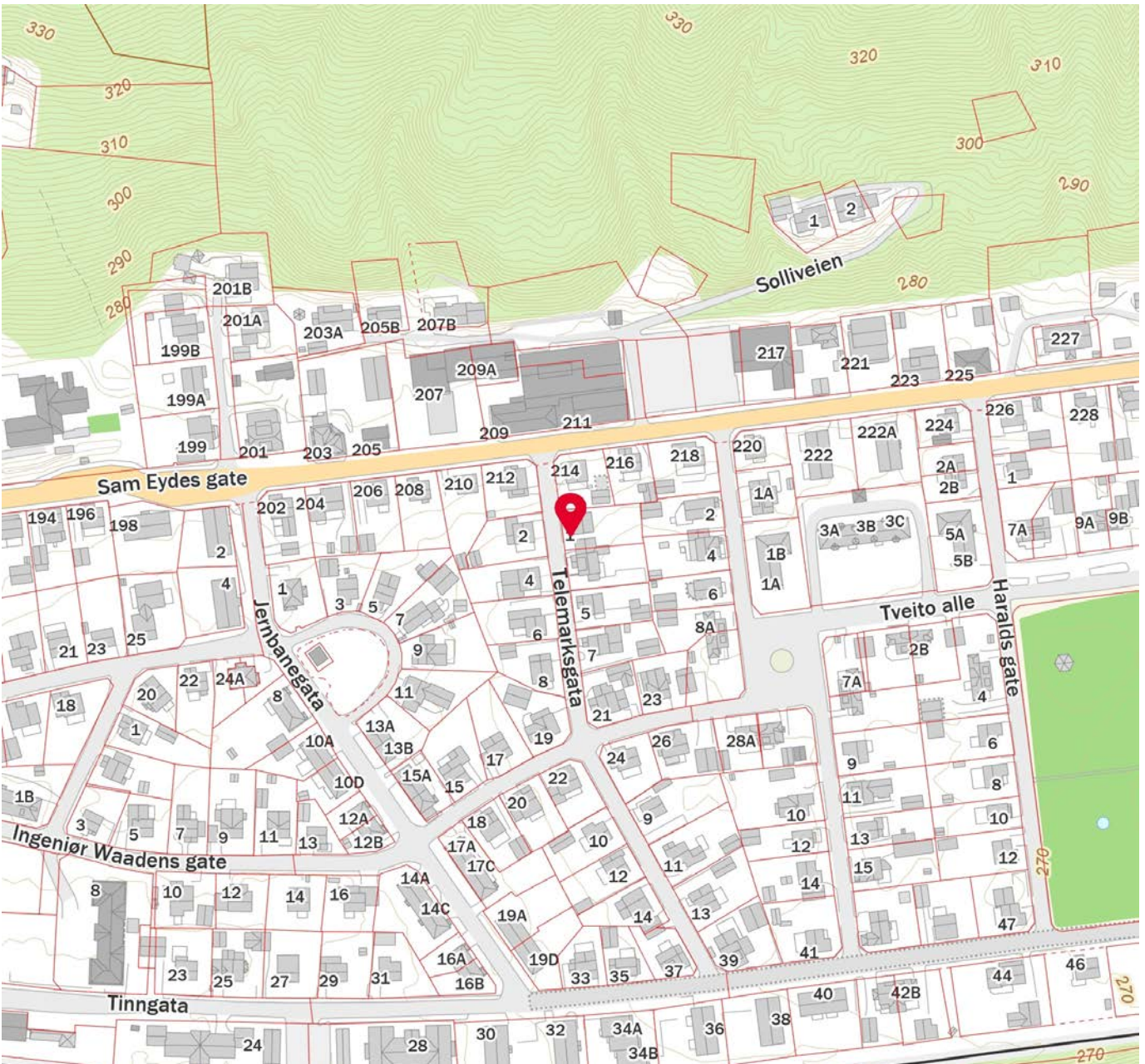
■ Tveito


■ Rjukan

■ Norge

## Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



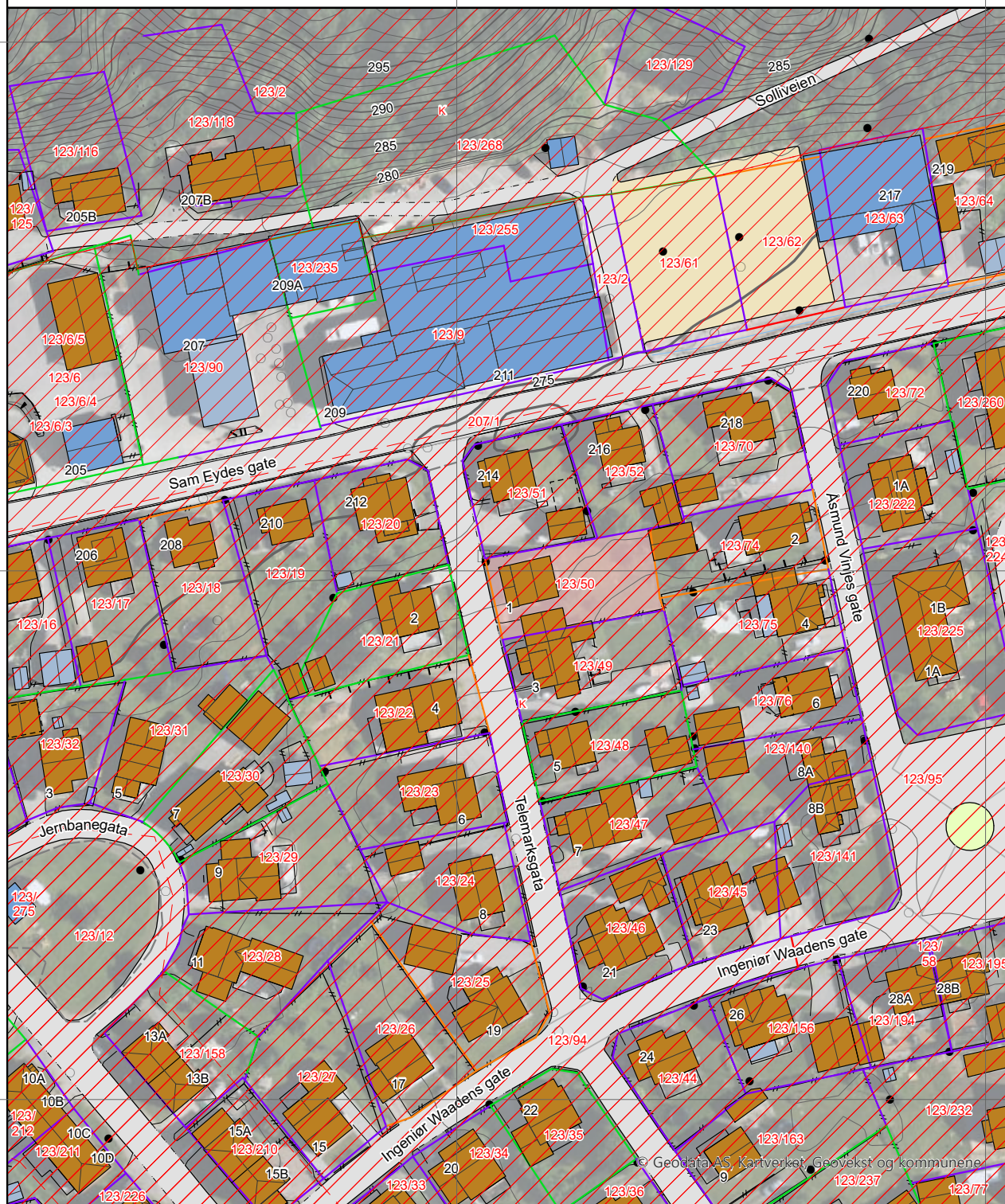
Kommune: 4026 Tinn  
Eiendom: 4026/123/50/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste














Målestokk 1:1000  
Dato: 11.10.2024








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









## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



# Tinn kommune

Årlig kommunale avgifter for gnr.123 bnr.50 Telemarksgata 1 er kr. 21412,75 (m/mva).

Faktura tilsendes 12. terminer pr. år. Fakturahyppighet kan endres til 4. terminer ved å ta kontakt med servicetorget. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 142 m2.

## **KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024:**

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

vann etter grunnlag kr 4899,-.

vann fast abonnementsandel kr 2951,25,-.

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

kloakk etter grunnlag kr 5325,-.

kloakk fast abonnementsandel kr 2440,-.

### **FEIEAVGIFT (momsfritak):**

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-.

Hytte feieavgift kr. 309,-.

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

Full renovasjon kr 5382,50,-.

Hilsen Servicetorget

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN RJUKAN

vedtatt av Tinn kommunestyre 16.10.97

Kommunedelplan for Rjukan skal bidra til å nå overordna og langsiktige mål for utviklingen på Rjukan i fram mot år 2007. Planen skal rulleres hvert 4. år.

Planen skal gi rammer for arealbruk og byforming.

Planen skal gi mulighet for forenklet saksbehandling.

De formelle juridisk bindende plandokumentene er

- Hovedkart 1:5000 med utfyllende bestemmelser,

- Kart over sentrumsområdet 1:2000

Tilleggsmateriale:

- **Retningslinjer og beskrivelse av planen**

- **Temakart kulturvern med tilhørende retningslinjer**

## BYGGEOMRÅDER

### GENERELLE BESTEMMELSER i henhold til PBL § 20-4

#### Bestemmelser:

- Arbeid og tiltak må når annet ikke er bestemt, ikke være i strid med arealbruken eller bestemmelsene.
- Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen. (jfr. PBLs 20-6, annet ledd)
- Kommunedelplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner, der de er i strid med denne.
- Tidligere godkjente/stadfesta reguleringsplaner gjelder der de ikke er i strid med kommunedelplanens intensjoner. Reguleringsplanenes oppdeling i mer detaljerte reguleringsformål med bestemmelser opprettholdes der de ikke er i strid med kommunedelplanens intensjoner.

Reguleringsplaner som fortsatt gjelder:

Gvøpseborg		Tverrgrot - Tinn museum	26.03.81
Fjøset	22.12.81	Tinngate forlengelse	03.02.81
Rjukan vest	18.05.82	Tverrgrotfeltet	05.06.63
Storgata- Rjukan torg	22.09.94	Tverrgot - Dale	04.02.82
Mæland	29.05.86	Svadde boligområde	25.06.81
Skibakkesletta	30.08.79	Svadde industriområde	02.07.81
Ved Håkonsgate, Tveito	31.08.95	Mår kraftverk	02.07.81
Tinngt. 52-86	16.08.71	Bruflot vest	06.10.82
Eldresenteret	06.10.82	Dale Bakhus	26.11.81
Sam Eydegate 225?		Kvitåvatn vest	20.12.88
Sam Eydegate 287-289	04.08.75		

- Arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 93(søknad om tillatelse) kan ikke igangsettes før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, med unntak av: garasjer under 50m<sup>2</sup>, kurante tilbygg og meldingstiltak etter § 86a.

Områder der det kreves ny detaljplan: Reguleringsplan:

Rjukan sentrum, i de områdene som ikke

inngår i nyere reguleringsplaner

Rjukan stadion

Moe vestre

Revisjon av Svadde boligområder

Boligområde øst for Ingolfsland stasjon

Ekebergtomta

Parkeringsområde øst for Tinn museum

Tverrgrot vest

- I områder avsatt til byggeområde kan utbygging ikke finne sted før tilfredstillende tekniske anlegg, el. forsyning og trafikksikker adkomst for kjørende/gående og syklende er etablert. Friområder/lekearealer skal være opparbeidet før bebyggelsen taes i bruk.

- Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon og skal ta hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terrengforhold og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, volum, takform, materialvalg.

**Retningslinjer:**

Det bør taes vare på eksisterende vegetasjon så langt det er mulig. Trær som del av kultivert vegetasjon i byen bør vurderes av kommunen før de eventuelt fjernes.

## BEVARINGSOMRÅDER

Områdene er i tillegg behandlet i egen temadel om kulturvern.

**Bestemmelser:**

Videre utbygging i bevaringsområde kan ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

- Ved behandling av byggesaker og andre tiltak i bevaringsområdene vist på temakart kulturvern og skravert område i hovedplan skal kommunen se til at kulturhistoriske og antikvariske verdier - ved den enkelte bygningen og området sett under et - blir tatt vare på.
- Bebyggelsen innenfor bevaringsområder tillates ikke revet.
- Endringer skal vurderes av kommunen. Prinsipielle saker og større endringer som balkonger på flerfamiliehus og når det gjelder verneverdige enkeltbygg som er avmerket som B-objekter i temakart kulturvern skal vurderingen skje i samråd med fylkeskonservator.
- Garasjer skal ikke bygges på huset.
- Innenfor bevaringsområdene skal det kun bygges enkeltgarasje under 25m<sup>2</sup>. Kun i spesielle tilfeller der tomten er stor og det ikke går utover uteoppholdsareal og solforhold kan det tillates dobbeltgarasje.
- Garasjer skal harmonere med huset i form materialbruk og farge.
- Tilbygg kan tillates dersom de etter kommunens skjønn er godt tilpasset bygningens- og områdets karakter og stiluttrykk. Tilbygg skal underordne seg husets hovedform og harmonere med dette i form, materialbruk og farge.

**Retningslinjer:**

For flerfamiliehus i mur er bestemmelsene i reguleringsplan for Krosso retningsgivende for eventuelle balkonger. Kommunen kan nekte oppføring av balkonger der dette vil endre gateløpet betraktelig med hensyn på verneverdi og miljøverdi. Det vil være spesielt viktig at utbygging skjer for hele komplekset samtidig.

## BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

### Bestemmelser angående eksisterende boligområder:

- Ved foretting med ny boligbebyggelse innenfor eksisterende tett bebygde boligområder skal hele kvartal eller nabobebyggelse vurderes i reguleringsplan med hensyn på solforhold, uteoppholds- og lekemuligheter, bebyggelsesstruktur og bebyggelsens form og utseende. Andre tiltak på boligeiendom krever ikke bebyggelsesplan.
- Ved utvidet utnyttelse av tomt til tilbygg, garasje eller annet tilhørende anlegg skal tomtas solforhold, uteoppholds- og lekemulighet vektlegges.
- Tilbygg og garasjer skal underordne seg husets hovedform og harmonere med dette i form, materialbruk og farge.
- Sikthindrende gjerde eller vegetasjon høyere enn 0,5m over tilstøtende veibane skal ikke oppføres i frisktsoner for avkjørsler.

### Retningslinjer:

Tilbygg eller garasjer bør ikke gå utenfor den byggelinje som angir byens klart definerte gateløp.

Garasjer bør plasseres bak på tomten slik at gateløpets karakter beholdes.

Gjerder bør ikke være høyere enn 1m over bakkenivå og skjerming langs riksvei bør fortrinnsvis skje med beplantning, eventuelt i kombinasjon med gjerde.

### Bestemmelser angående planlagte boligområder

- Regulerings- og bebyggelsesplaner for byggeområde bolig skal vise egnede og gode leke- og oppholdsarealer og planen skal utformes med vekt på trafiksikkerheten innen planområdet.
- Leke og oppholdsarealer skal opparbeides før området taes i bruk.
- Ved utvikling av nye boligfelt skal det taes spesielt hensyn til eksisterende vegetasjon og bygningenes tilpasning til terrenget.
- I områder øst for Øverland kan videre utbygging ikke skje før gangvei mellom Tverrgrot og Øverland er opparbeidet.
- Før utbygging i fjellsidene må det foreligge rasvurdering.

## SENTRUMSOMRÅDET

### Bestemmelser

Arbeid og tiltak etter PBL §93 skal ikke igangsettes i områdene S1 før området inngår i en helhetlig reguleringsplan for hele dette kvartalet.

### Funksjon:

- Områder som på plankartet er avmerket som sentrumsområder skal forbeholdes detaljhandel slik som mat, klær, jernvare etc. og andre offentlige funksjoner som naturlig hører hjemme i et sentrumsområde.
- Første etasje ut mot offentlig forretningsstrøk skal forbeholdes publikumsrettede funksjoner.
- 2 - 4 etasje kan benyttes til bolig og kontorvirksomhet.
- Ny forretningsvirksomhet i Skriugata skal ha offentlig henvendelse mot sør, ikke mot Skriugata som er en boliggate.
- Den ubebygde delen av tomten skal opparbeides og må ikke nyttes til utelagring.
- Regulerings- og bebyggelsesplaner for byggeområder som kombineres med bolig skal vise egnede og gode leke- og oppholdsarealer i nær tilknytning til boligen og planen skal utformes med vekt på trafiksikkerheten innen planområdet.
- Boliger i sentrum skal ha tilgang på nærlekeplass for små barn.
- Bakgården mellom Nakskows plass og Trønnstadgate skal tilrettelegges som et offentlig utadretta område med publikumsretta virksomhet i 1.etasje. Henvendelse mot Sam Eydegate og Nakskows plass skal opprettholdes. Bakgården skal opparbeides med parkering og grøntområder.

### Parkering

- I områder for parkering/grønt skal det etableres parkering med et større innslag av grøntområder/parkanlegg.
- For ny etablering i sentrumsområdet gjelder Tinn kommunes parkeringsvedtekter, vedtekt til PBL § 69 nr.3

Form:

- Endringer innenfor område S5 skal vurderes av kommunen. Ved større endringer som endrer bebyggelsesmønster og form skal vurderingen skje i samråd med fylkeskonservator.
- Ny bebyggelse skal ligge i byggelinje. Der byggelinje ikke er vist skal ny bebyggelse ut mot offentlig vei ligge i formålsgrænse mot fortau.
- I område S2 og S5 er maks byggehøyde 2,5 etasje med mønehøyde maks 10 m.
- Bebyggelsen skal harmonere med særtrekk innenfor de enkelte gatemiljøer med hensyn på bebyggelsesstruktur og materialbruk og farge. Fasaden skal understreke gateløpets karakter.

#### **Retningslinjer:**

Byens historiske identitet bør være utgangspunkt for formgivningen og danne grunnlag for moderne uttrykk med vekt på funksjonalitet og kvalitet (Se temakart bevaring). Rutenettsplanen som er grunnlaget for sentrumsområdet bør videreutvikles ved å vektlegge henvendelse mot tverr gatene. Parker og andre naturområder i sentrum bør utvikles med vekt på sammenheng og tilgjengelighet mot naturlige ganglinjer. Det skal arbeides for å utvikles møteplasser i sentrum som gir grunnlag for sosialt liv og styrker handelen i sentrum

## **LOKALSENTER (Tveito, Ingolfsland, Bjørkhaug)**

#### **Bestemmelser:**

- I områdene kan det etableres forretningsvirksomhet i eksisterende forretningsbygg evt. utvidelse av eksisterende virksomhet. Ved etableringer her skal det vektlegges områdets funksjon som lokalsenter
- Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og ikke nyttes til utelagring.
- Det skal opparbeides tilstrekkelig parkering på egen tomt til publikum i henhold til kommunens parkeringsvedtekter. Det tillates ikke parkering i Sam Eydegate.
- Varelevering skal ikke skje fra Sam Eyde gate.

## **NÆRINGSOMRÅDER**

(Forretning, industri, småindustri, engrosvirksomheter og tyngre handelsvirksomheter)

#### **Bestemmelser:**

- Områdene skal ikke benyttes til detaljhandel eller service som naturlig hører hjemme i sentrumsområdet. Med tyngre handelsvirksomhet menes f.eks. maskin- og bilforretninger, byggevarer, ikke varehus for mat.
- Tomter og industriområder som grenser til boligområder skal ta særskilt hensyn til boligområdet med hensyn på støy, trafikk, utelagring og andre miljøforhold.

#### **Retningslinjer:**

Utbygging på den ubebygde delen av Svadde industriområde bør vektlegge betydningen av elva ved å orientere bygningsmønster nord-sør med lager-områder mellom bygningene, ikke utelagring mot elva.

## **FRILUFTSOMRÅDER**

#### **Retningslinjer:**

Friluftsområder i tilknytning til Måna bør tilrettelegges med oppholdsarealer og turveidrag tilknyttet øvrig kommunikasjonsnett og parkanlegg. Området bør planlegges og samordnes med framtidig bruk av Rjukanbanen.

Det må tas stilling til turveien høyde iforhold til flomvannføringer og eventuelle sikringstiltak mot elveløpet.



## BÅNDLAGTE OMRÅDER

Områder som er varslet fredet med hjemmel i lov om kulturminner:  
Områdene går fram av temakart kulturvern:

- Rjukanbanen
- Admini, Sølvvoldv. 3
- Rjukanhuset, Storstulgate 3
- Baptistkirken, Sam Eydegate 116.
- Vestfjordalegate 23
- Såheim kraftstasjon
- Syretårn på Hydro, Såheimsveien

## LANDBRUKS-, NATUR - OG FRILUFTSOMRÅDER

### Retningslinjer:

Turveier som er merket av på plankartet er retningsgivende. Detaljprosjektering kan endre på denne arealbruken.

## VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSYSTEMET

### Retningslinjer:

Planen viser hovedveien/riksvei i eksisterende trase gjennom Rjukan. Med hensyn på trafiksikkerhet og framkommelighet for alle trafikkantgrupper er det nødvendig med større opprustningstiltak i Sam Eyde gate. Gatens utforming bør i hovedsak følge veinormalene for hovedgate i tettbebygget strøk, med vektlegging av gata sin visuelle egenart. Gatebredde min 6,5m, fortausbredde minst 2m.

Sykkelsoner er merket av på plankartet som retningsgivende. Sykkeltraseer i eksisterende gatenett bør skiltes.

Det bør tilrettelegges for sykkelparkering i sentrum. Gatemiljø i sentrum dimensjon og utforming på belysning, gatemøbler m.m bør tilpasses gata sin funksjon og gata sin egenart. Utforming bør vektlegge sammenheng med eksisterende gatemøbler, men gies en moderne utforming med hensyn på kvalitet og funksjonalitet.



**BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN RUKJAN**

Kommuneplanen for Rjukan skal sikre at det er økonomisk og miljømessig lønnsomt og trygt å bo i Rjukan og at planene er til nytte for beboerne og for miljøet. Planen skal sikre at Rjukan utvikles som et moderne og trygt bosted for beboerne.

**BYGGESOMRÅDER**

**GENERELLE BESTEMMELSER (ARTIKKEL 5 I PLAN § 204)**

Byggesoner skal være til nytte for beboerne og for miljøet. De skal være økonomisk og miljømessig lønnsomme og trygt å bo i. De skal sikre at Rjukan utvikles som et moderne og trygt bosted for beboerne.

**BEVARINGSOMRÅDER**

Bevaringsområder skal sikre at kulturmiljøet og naturmiljøet i Rjukan blir bevart og utviklet. Disse områdene skal være til nytte for beboerne og for miljøet. De skal sikre at Rjukan utvikles som et moderne og trygt bosted for beboerne.

**SENTRUMSOMRÅDET**

Sentrumsområdet skal sikre at sentrum i Rjukan blir utviklet og bevart. Dette området skal være til nytte for beboerne og for miljøet. Det skal sikre at Rjukan utvikles som et moderne og trygt bosted for beboerne.

**LOKALSENTER (Tveits, Ingvaldseter, Bjerkhaug)**

Lokalsenterområdene skal sikre at det er økonomisk og miljømessig lønnsomt og trygt å bo i. De skal sikre at Rjukan utvikles som et moderne og trygt bosted for beboerne.

**TANKEAGTE OMRÅDER**

Tankeagte områder skal sikre at det er økonomisk og miljømessig lønnsomt og trygt å bo i. De skal sikre at Rjukan utvikles som et moderne og trygt bosted for beboerne.

**BEVARINGSOMRÅDER (fortsettelse)**

Bevaringsområde	Størrelse (ca. mål)	Art
Bevaringsområde 1	100 000	Natur
Bevaringsområde 2	200 000	Kulturmiljø
Bevaringsområde 3	150 000	Natur
Bevaringsområde 4	300 000	Kulturmiljø
Bevaringsområde 5	250 000	Natur
Bevaringsområde 6	180 000	Kulturmiljø
Bevaringsområde 7	120 000	Natur
Bevaringsområde 8	220 000	Kulturmiljø
Bevaringsområde 9	160 000	Natur
Bevaringsområde 10	280 000	Kulturmiljø
Bevaringsområde 11	140 000	Natur
Bevaringsområde 12	240 000	Kulturmiljø
Bevaringsområde 13	180 000	Natur
Bevaringsområde 14	260 000	Kulturmiljø
Bevaringsområde 15	160 000	Natur
Bevaringsområde 16	200 000	Kulturmiljø
Bevaringsområde 17	140 000	Natur
Bevaringsområde 18	220 000	Kulturmiljø
Bevaringsområde 19	180 000	Natur
Bevaringsområde 20	240 000	Kulturmiljø

**SOLVUR MED TILHØRANDE ANLØG**

Solvur med tilhørende anløg skal sikre at solenergi blir utnyttet effektivt og miljømessig lønnsomt. Dette området skal være til nytte for beboerne og for miljøet. Det skal sikre at Rjukan utvikles som et moderne og trygt bosted for beboerne.

**BEVARINGSOMRÅDER (fortsettelse)**

Bevaringsområdene skal sikre at kulturmiljøet og naturmiljøet i Rjukan blir bevart og utviklet. Disse områdene skal være til nytte for beboerne og for miljøet. De skal sikre at Rjukan utvikles som et moderne og trygt bosted for beboerne.

**LOKALSENTER (fortsettelse)**

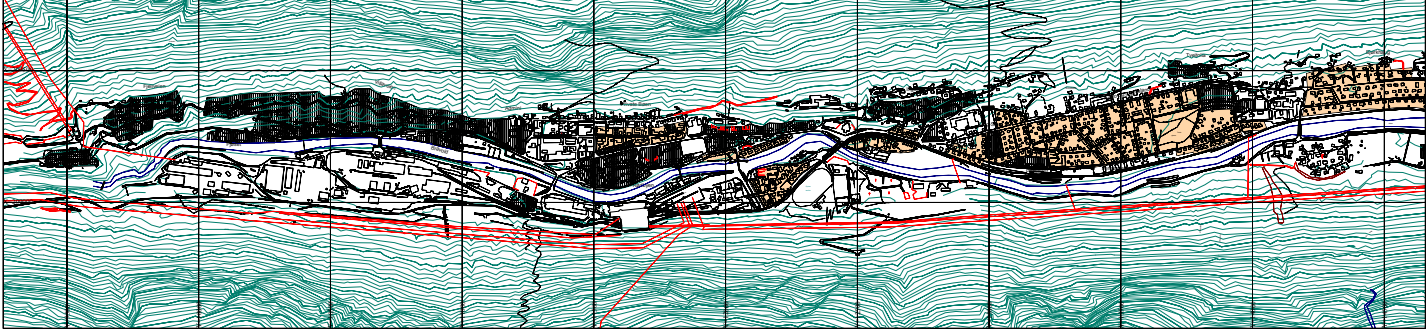
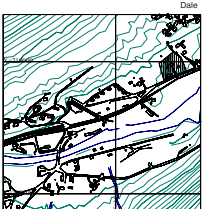
Lokalsenterområdene skal sikre at det er økonomisk og miljømessig lønnsomt og trygt å bo i. De skal sikre at Rjukan utvikles som et moderne og trygt bosted for beboerne.

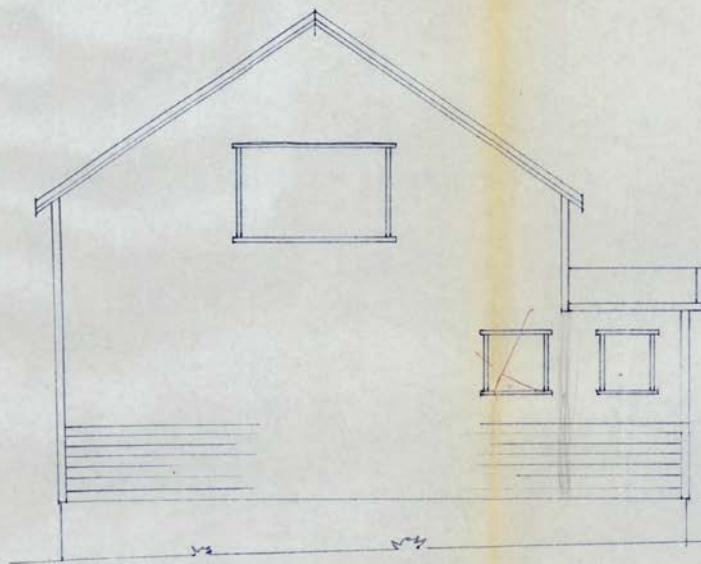
**TANKEAGTE OMRÅDER (fortsettelse)**

Tankeagte områder skal sikre at det er økonomisk og miljømessig lønnsomt og trygt å bo i. De skal sikre at Rjukan utvikles som et moderne og trygt bosted for beboerne.

**Tegnforklaring**

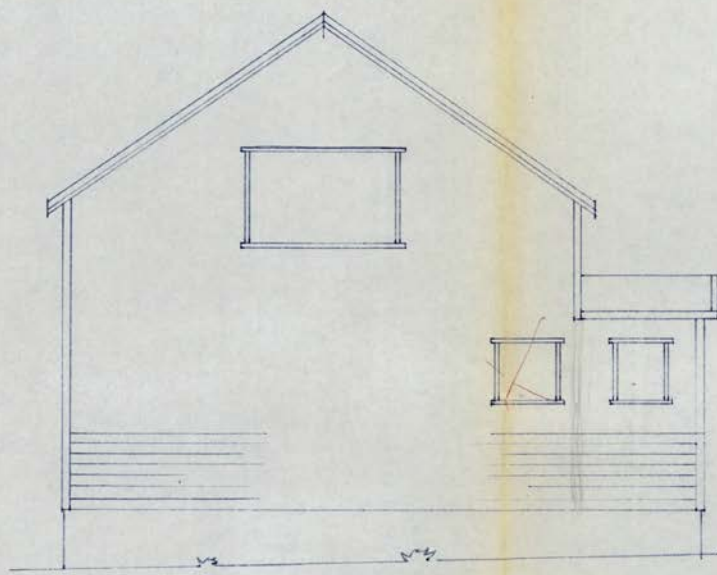
- Bevaringsområder
- Andre enhetlige områder
- Fredet bygning
- Bevaringsverdige bygg





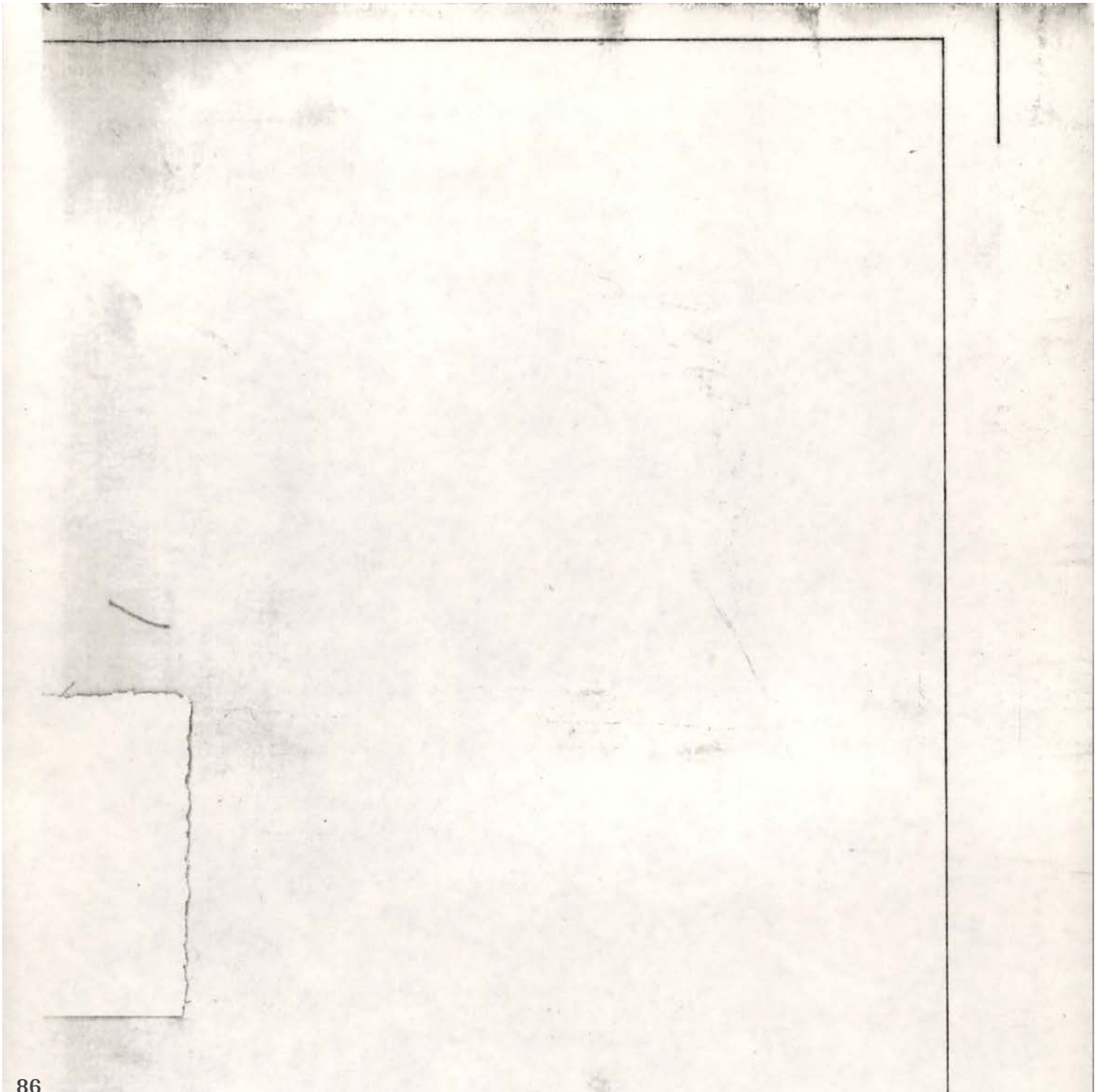
FASADE NORD

Dato 12-74	Kjønn / farge Knekk	Treart Gjøttel	Målestokk 1:50	FASADG	
KARL HAGEN TELEMARKS GT 1. LIVKAN				Etablert av:      Utstelt av:	
Planarbeid		Beskrivelse			

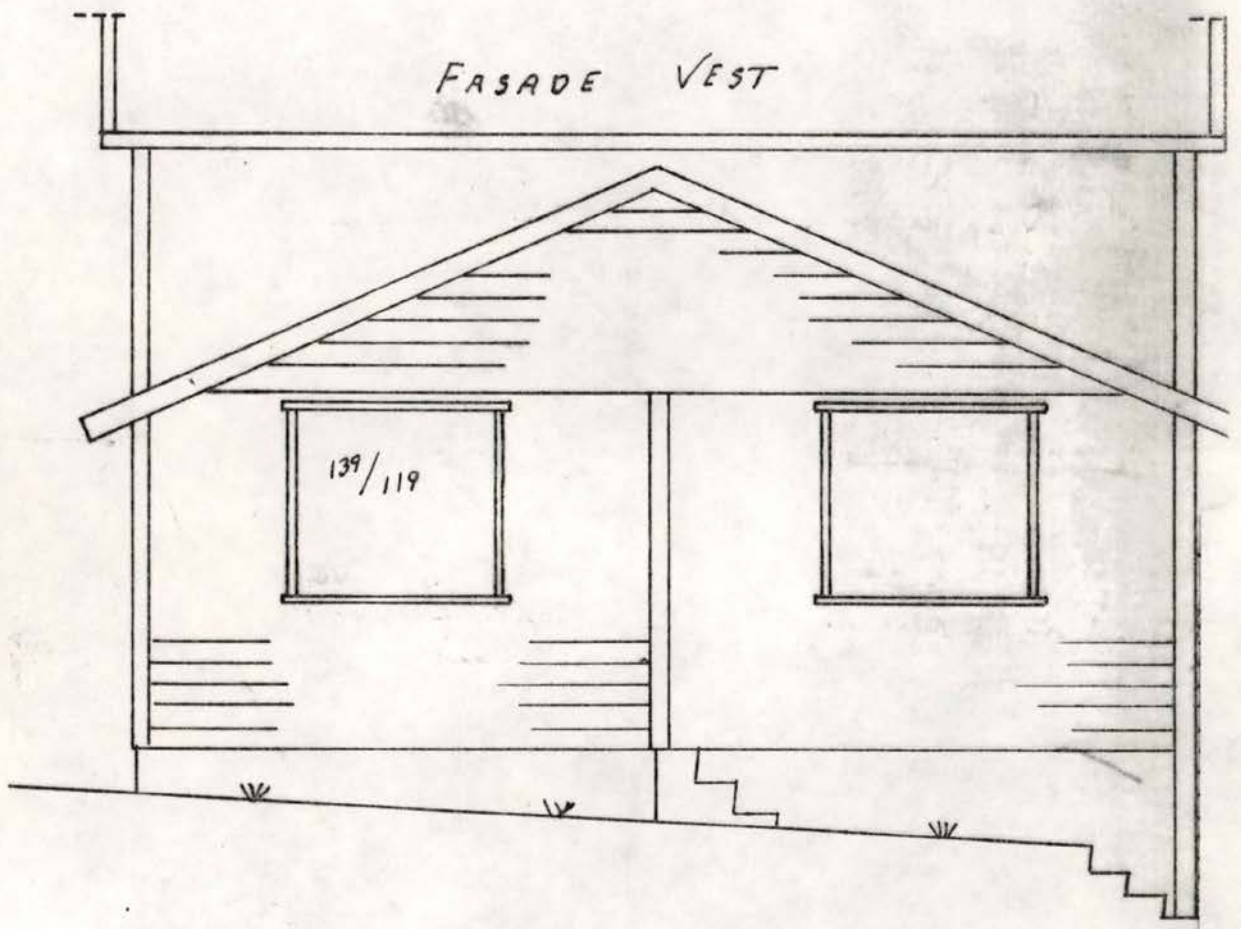


FASADE NORD

Date	Kunde, Tegnet	Tegnet	Målestokk	FASADE
12-12	Stad kontroll	Godepart	1:50	
KARL HAGEN TELEMARKS ØST 1. GURAN				Erstatning for
Hverveier		Beregning		Erstatning for

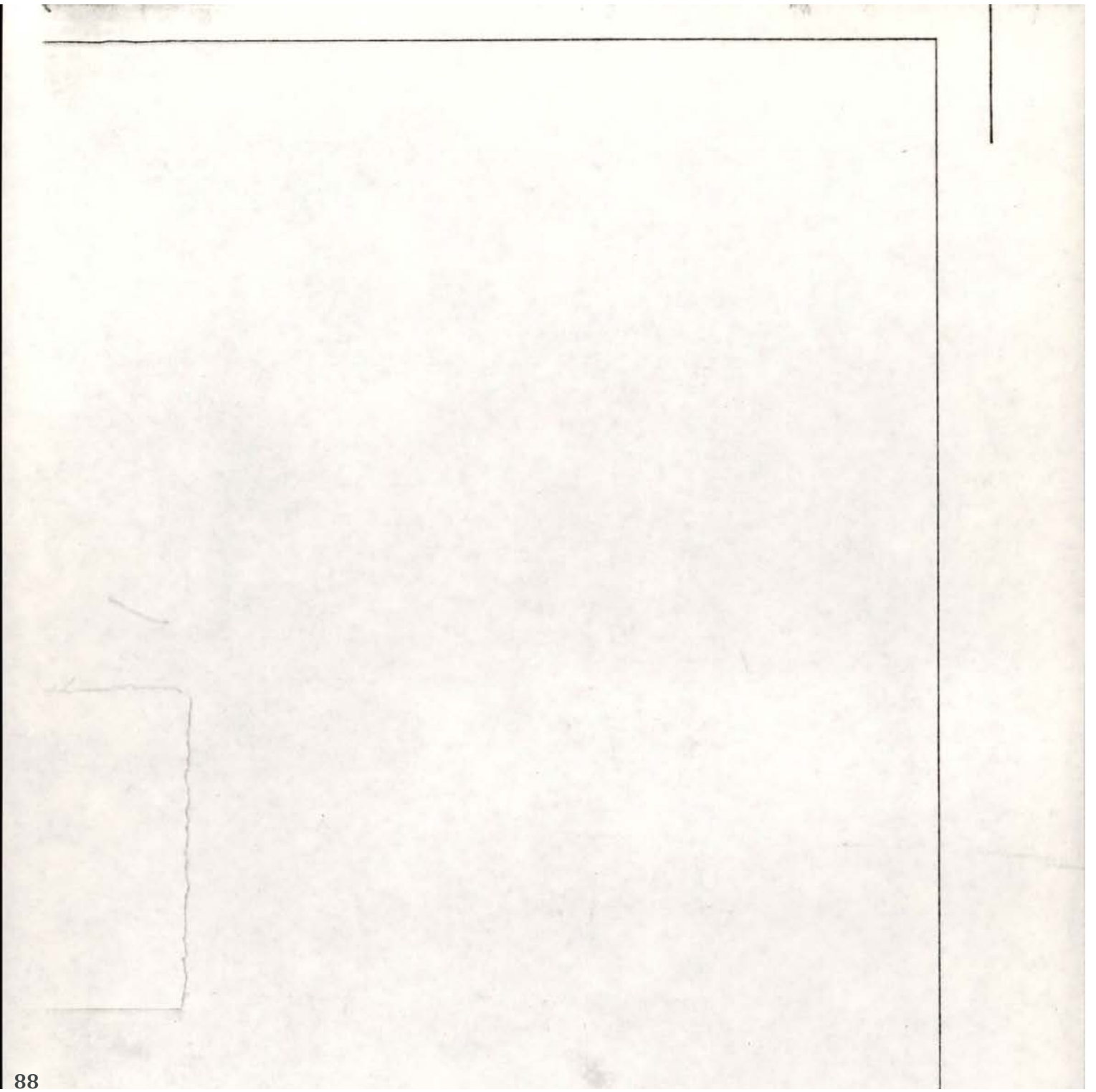


FASADE VEST



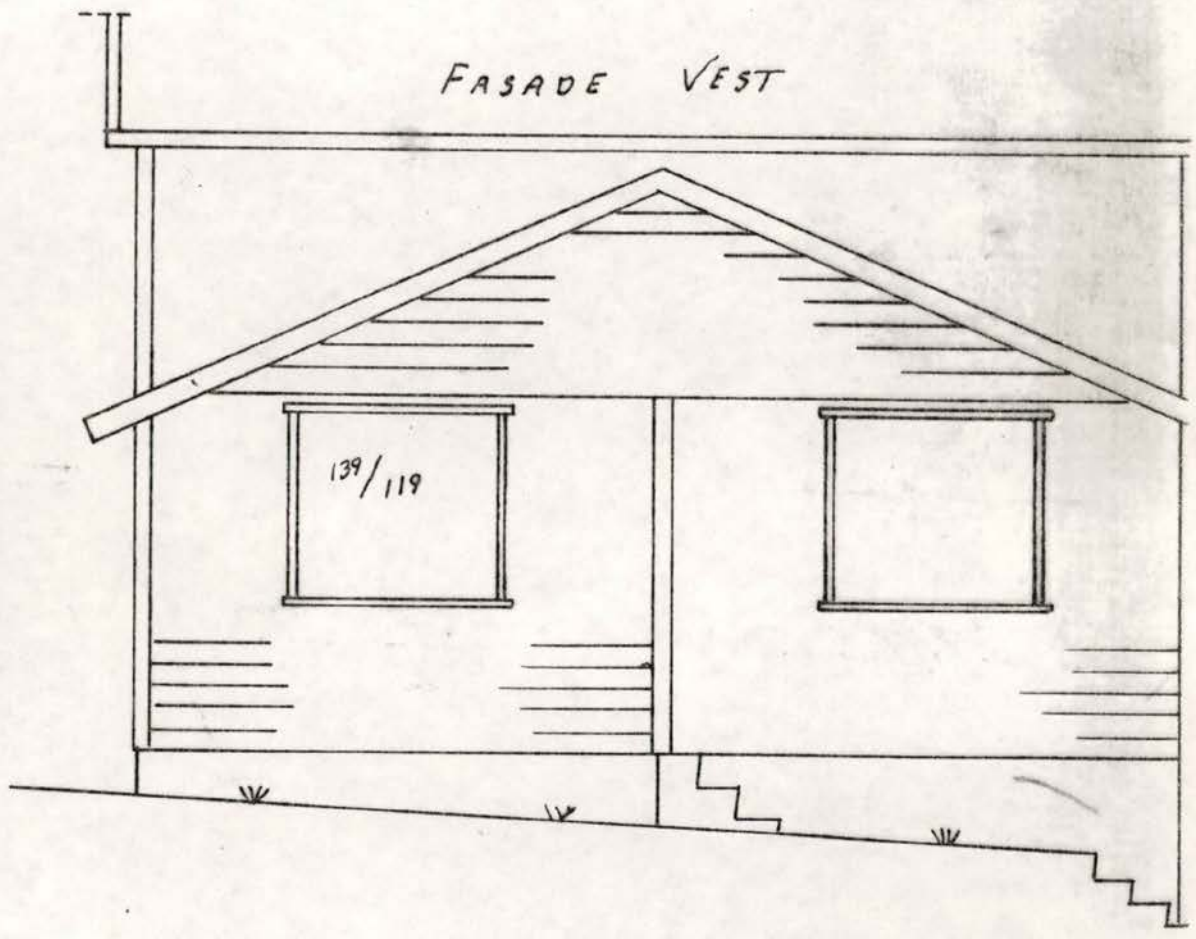
139/119

PLAN / ETC



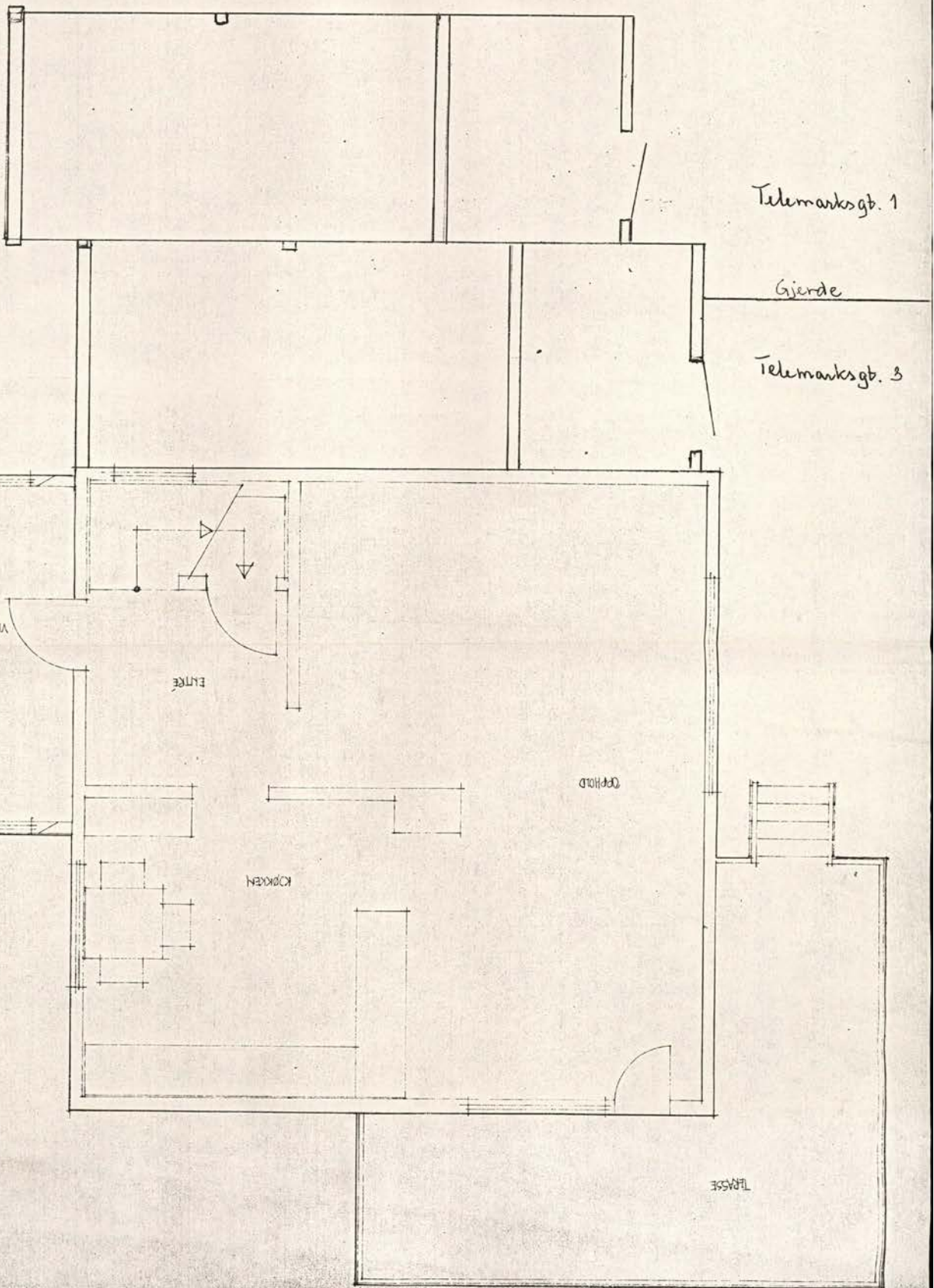


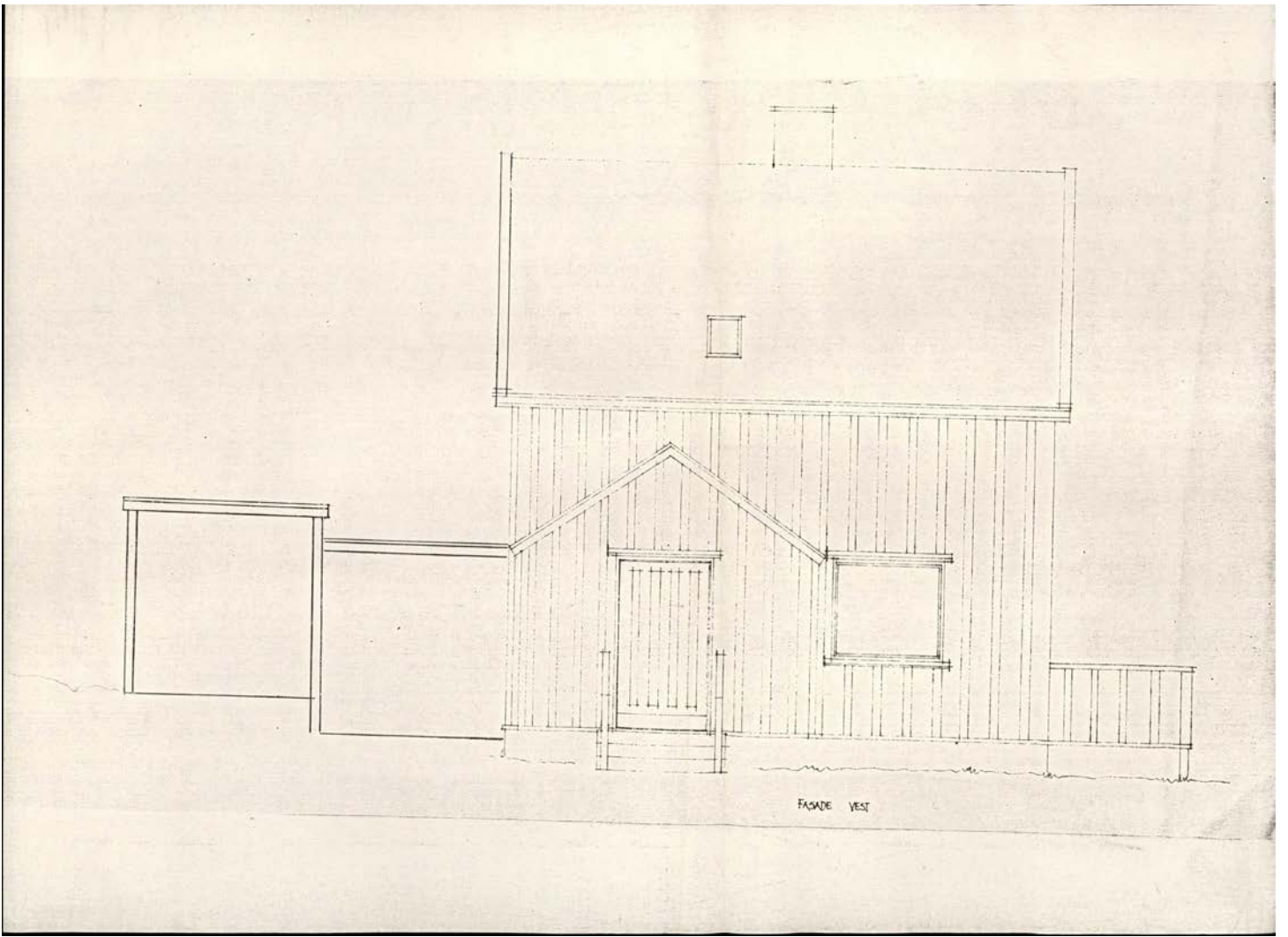
FASADE VEST



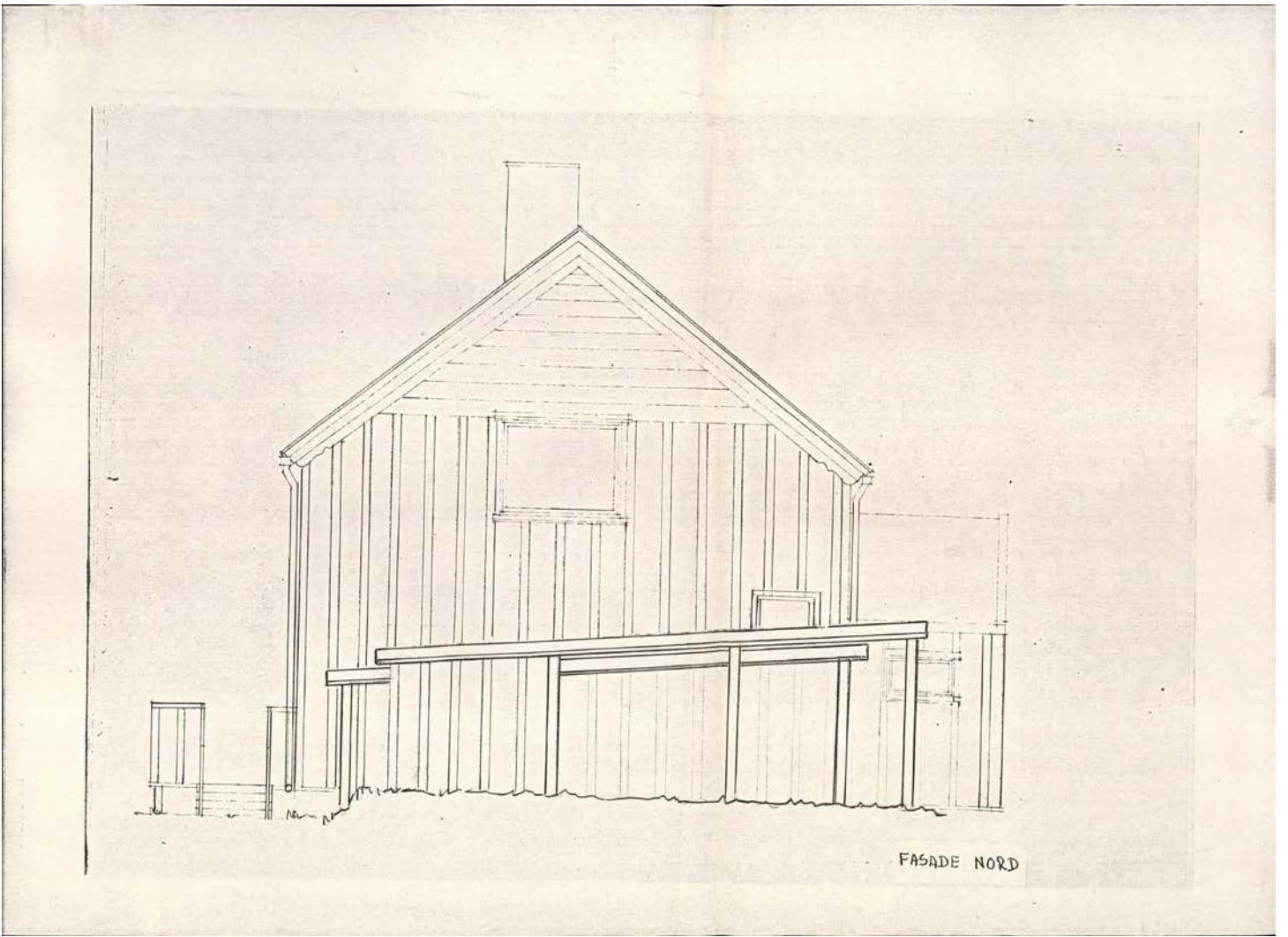
139/119

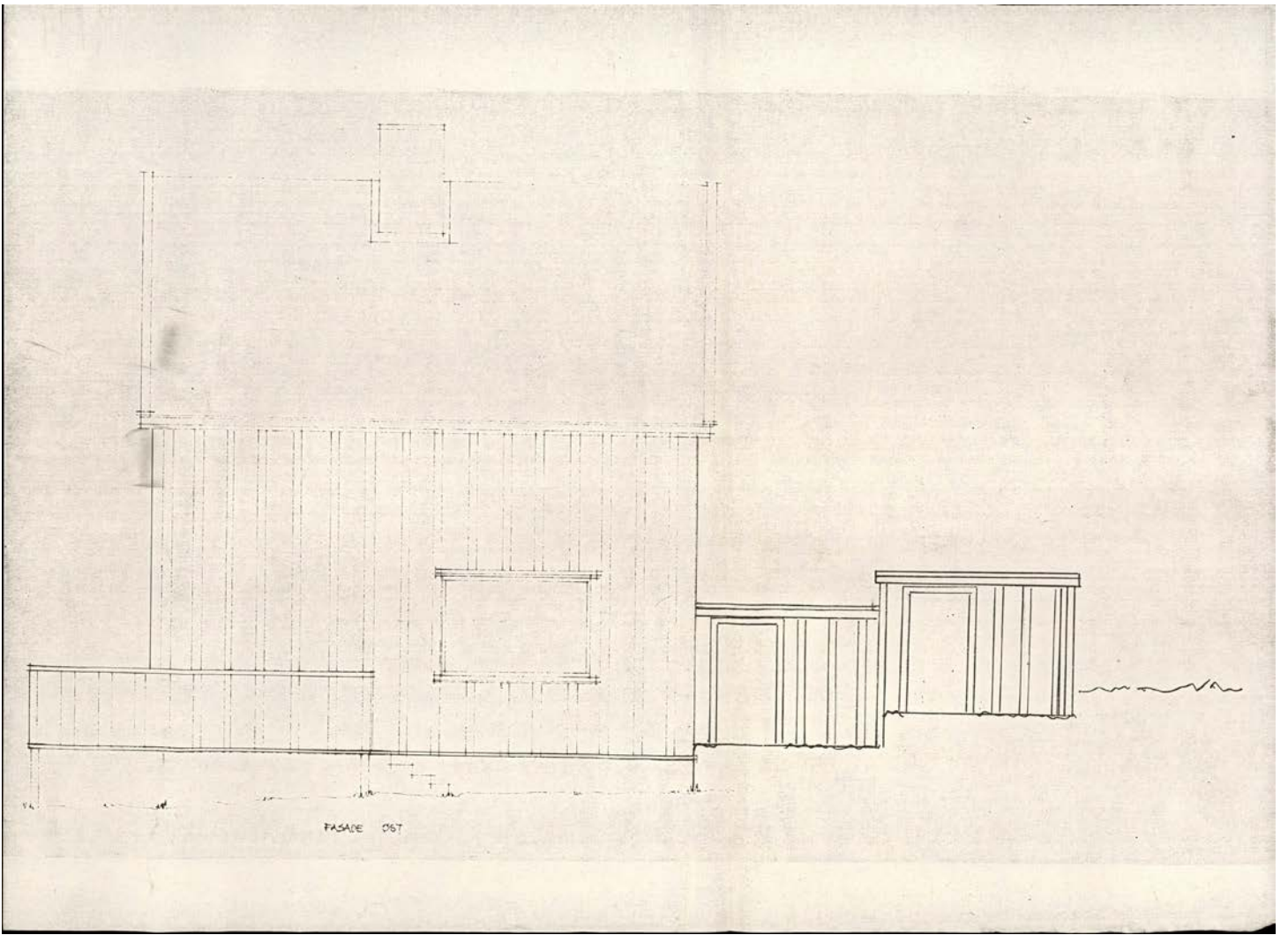
PLAN I. ETC



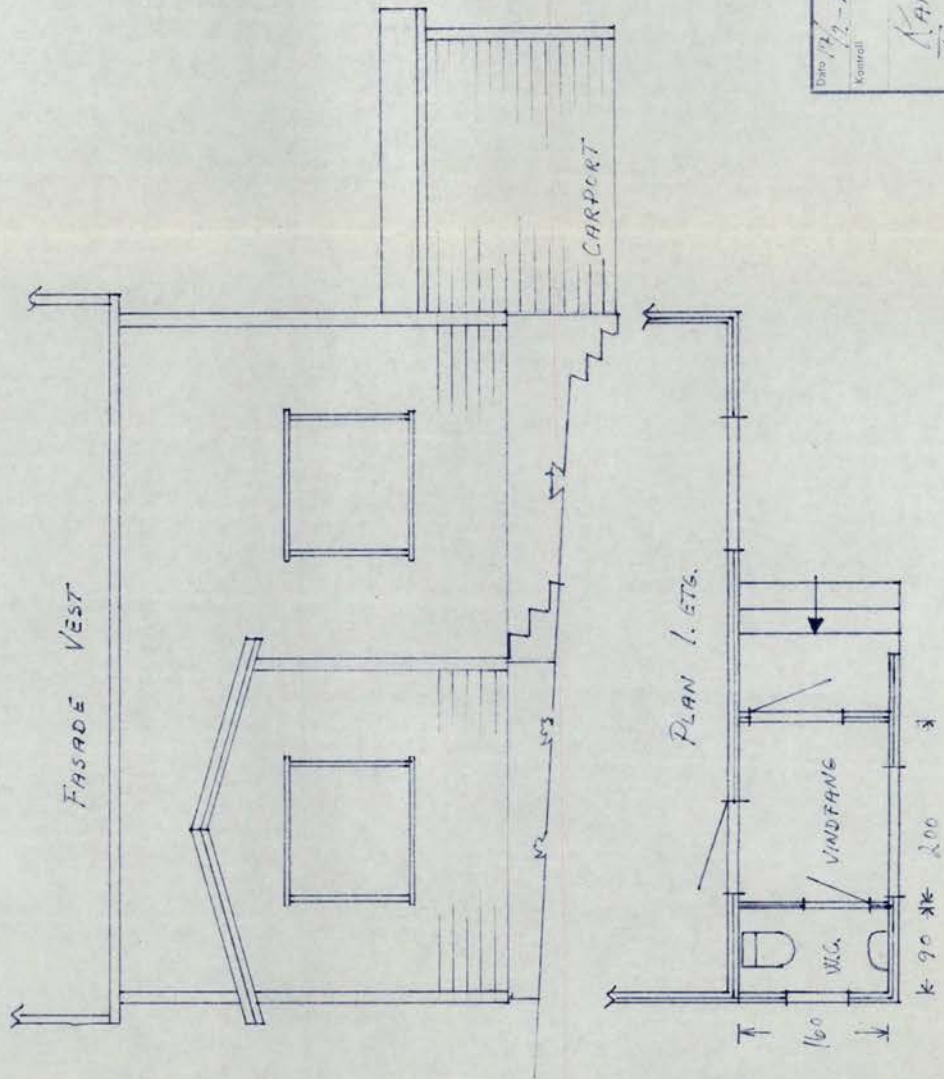


FASADE VEST

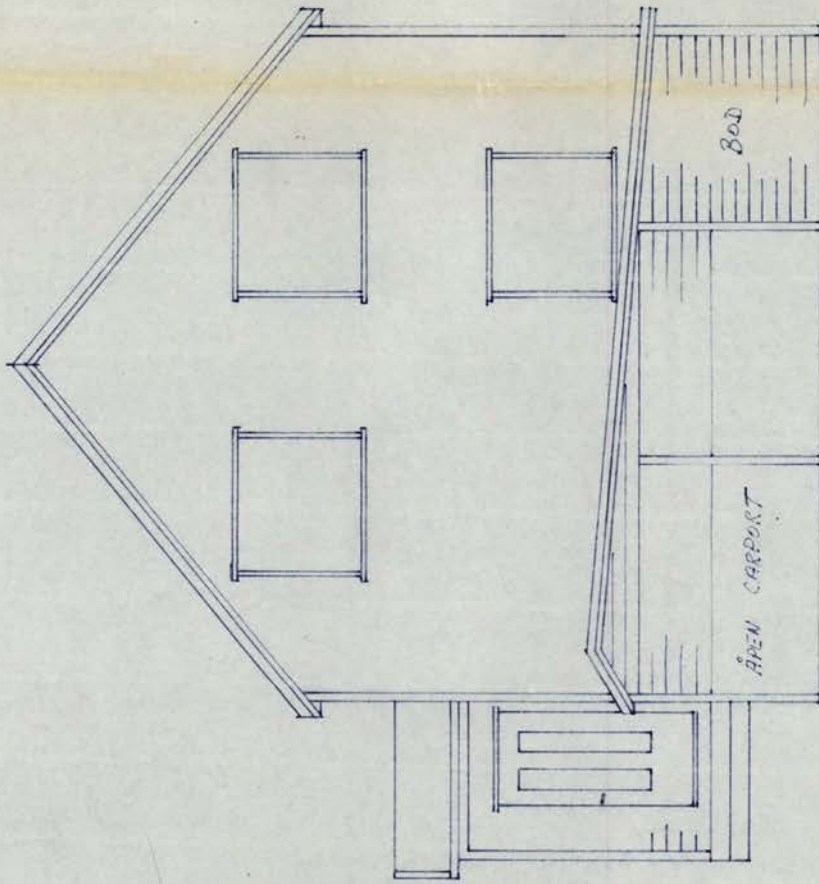




FASADE 067

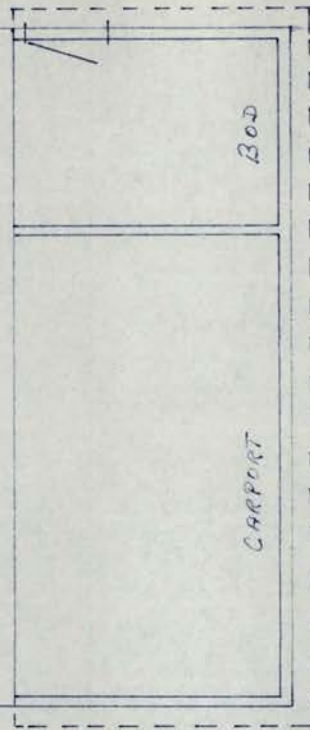


Dato 17. 12. 17 Kontroll		Krasn. Tegnet (Sjæst. tegning)	Tricci Godeham	Målestokk 1:50	TILBEGGE PLAN OG FASADE <small>1. Etage</small>
KARL HAGEN TELEMARKS G. 1 Rjukan			Byggherrens		



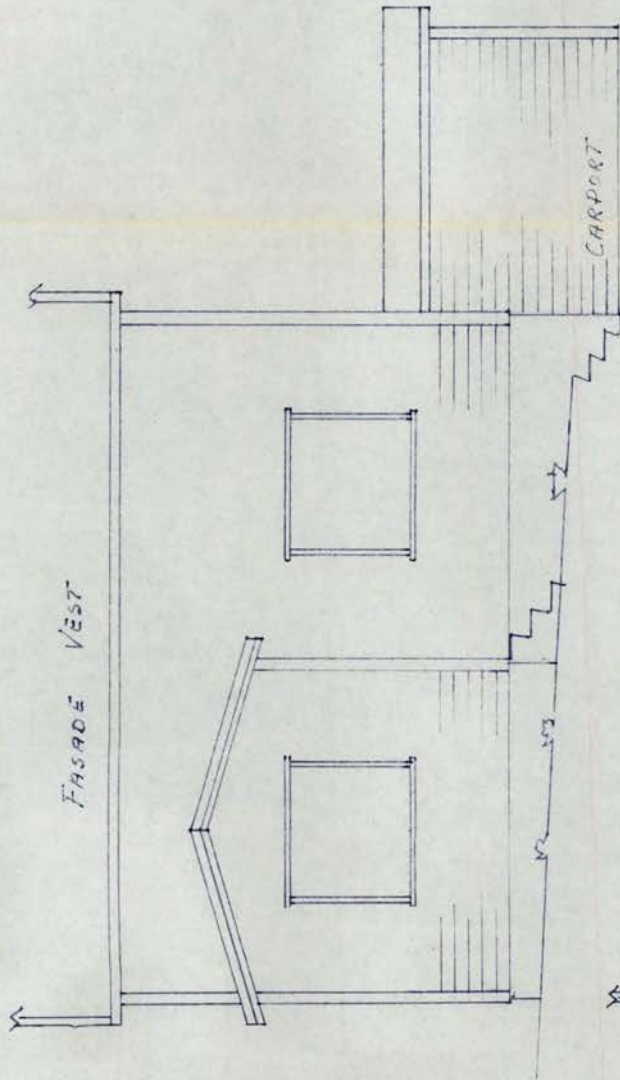
FASADE - SYD

BEST. BUEM.



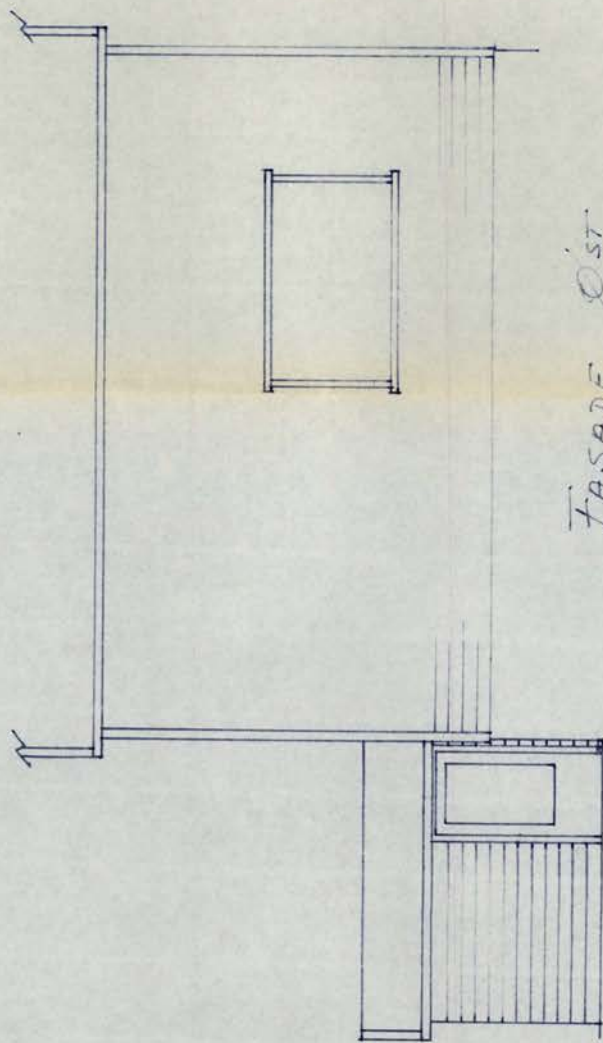
PLAN CARPORT - BOD

Dato 19/2-77	Kontroll Kontroll	Kontroll / Tegner	Tegner	Arkitekt	TILBYGG PLAN OG FASADE
		Stamkontroll			
		KARL HAGEN TELEMARIS ST 1 BJURAN			
Hvervåring				Beregning	



Dato: 1917 Nummer: 17	Kontor/Tegning: Skitse/Ansøgning	Projekt: Godkendt	Målestok: 1:50	TILBÆGGE PLAN OG FASADE
K. H. HANSEN TELEMARKSVEJ. 1 BILKØBEN			Tegningens Nummer	Tegningens Dato





FASADE ÖST

Date 19/6-77	Kontroll	Kontor/Tegner	Trasé	Målestokk	1:50	Tilbygg	FASADE	Erstatning av
		Stadskontroll	Gisckant					
		KARL HAGEN						
		VELEMARKS GT 1						
		RUKAN						
		Næringsbygning						
		Bygging						



**TINN KOMMUNE**  
**Enhet for brann**

21.10.2024

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/123/50/0/0  
Adresse: Telemarksgata 1, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8105882

Ingen registrerte avvik.

Siste skorsteinsfeiling: 10.07.2023

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen  
Magne Gunleiksrud  
Brannforebygger



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# 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**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Telemarksgata 1  
3660 RJUKAN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marie Langseth**Telefon:** 975 54 902  
**E-post:** marie.langseth@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 viderefordlet 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