



**aktiv.**

Birkelands gate 15A, 3660 RJUKAN

**Svært tiltalende halvpart av  
tomannsbolig med garasje og  
attraktiv beliggenhet ved torget i  
sentrum av Rjukan**



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

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

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje  
Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-  
Omkostn.: Kr 43 600,-  
Total ink omk.: Kr 1 733 600,-  
Selger: Bjørn Stig Christensens dødsbo  
v/William Jenssen Christensen og Veronica  
Jenssen Christensen  
Salgsobjekt: Tomannsbolig  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1914  
BRA-i/BRA Total 107/130 kvm  
Tomtstr.: 211.3 m²  
Soverom: 1  
Antall rom: 2  
Gnr./bnr. Gnr. 126, bnr. 214  
Oppdragsnr.: 1307250023

Svært tiltalende halvpart  
av tomannsbolig med  
attraktiv beliggenhet

Birkelands gate 15 A er halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig med praktisk planløsning og attraktiv beliggenhet i hjerte av Rjukan. Boligen ble vesentlig oppgradert av tidligere eier rundt 2005 og fremstår pen og tiltalende. I nyere tid er det bl.a. installert varmepumpe, elbil-lader og bygget ny balkong/veranda.

Eiendommen har en flott og sentral beliggenhet i Birkelands gate, like ved torget i sentrum av Rjukan, i det som er en av byens mest attraktive områder. Området oppleves som rolig og barnevennlig, til tross for sin sentrale beliggenhet. Beliggenheten gjør også at Gaustaområdet kun er 20-25 minutter kjøring unna.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen .....2  
Om eiendommen .....18  
Nabolagsprofil.....29  
Tilstandsrapport .....32  
Egenerklæring .....60  
Forbrukerinformasjon .....97  
Budskjema .....99



## 1. etasje



## 2. etasje



## Kjeller



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.













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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 107 m²  
BRA - e: 23 m²  
BRA totalt: 130 m²  
TBA: 25 m²

### Halvpart av tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje:  
Kjeller:  
BRA-i: 30 m²  
1. etasje:  
BRA-i: 45 m²  
BRA-e: 6 m²  
Loftsetasje:  
BRA-i: 32 m²

TBA fordelt på etasje  
1. etasje:  
25 m²

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje:  
1. etasje:  
BRA-e: 17 m²

### Ikke målbare arealer

Ifølge tilstandsrapporten er 3 m² i loftsetasjen ikke måleverdig areal. Toalettrommet er ikke måleverdig siden det er under 60 cm bredde i 1,9 m høyde.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-e på etasjeplan er en utvendig bod. Denne er ikke sjekket siden den var avlåst på befaringsstidspunkt. Det er ikke kontrollmålt at høyde er over 1,9m, men ut fra høyde på dør er det naturlig at høyden er over 1,9m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Siden boligen er renoverert med forskjellig veggtykkelse og siden det ikke foreligger tegning er det vanskelig å måle arealet nøyaktig. Kjeller er vanskelig å måle. Deler av pipe er inkludert i arealet. Det er mulig at noe av pipen tilhører tilstøtende bolig.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

211.3 m²

### Tomtebeskrivelse

Flat og lettstelt tomt med attraktiv beliggenhet. Ifølge kart er grenser noe avvikende fra husets plassering. Tomtegrense mot nabohalvdel går tilsynelatende ikke nøyaktig i skille mellom halvdelene (grense mellom enhetene går gjennom boligen og delvis gjennom stuen). Deler av garasjen (trolig takutstikk) går over på naboens eiendom.

### Beliggenhet

Eiendommen har en flott og sentral beliggenhet i Birkelands gate, like ved torget i sentrum av Rjukan, i det som er en av byens mest attraktive områder. Området oppleves som rolig og barnevennlig, til tross for sin sentrale beliggenhet.

Fra boligen er det kort gåavstand til butikker, bank, kino og det meste av byens fasiliteter. Det er også kort vei til bussholdeplass hvor det er daglige avganger til bl.a. Atrå, Tinn Austbygd og Notodden.

Beliggenheten gjør også at Gaustaområdet kun er 20-25 minutter kjøring unna. Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. skianlegg med mange varierte nedfarter. I deler av vintersesongen går det skibuss fra Rjukan til Gausta.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert område hovedsaklig bestående av eneboliger, tomannsboliger, leilighetsbygg, offentlig bebyggelse og næringsbygg.

### Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen.

### Type takst

Tilstandsrapport.

### Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapport yttervegger i trekonstruksjon. Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med fliser og laminat, samt vegger med i hovedsak panel, fliser og MDF-plater. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

### Verditakst

Kr 1 600 000

### Innhold

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig som inneholder følgende rom:  
Kjeller: Bad/vaskerom, bod, teknisk rom og alkove (ikke omsøkt/godkjent som soverom),.

Etasjeplan: Gang, kjøkken og stue.  
Loftsetasje: Gang, soverom, bad og toalettrom.

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

### Standard

Birkelands gate 15 A er halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig med praktisk planløsning og attraktiv beliggenhet i hjerte av Rjukan. Boligen ble vesentlig oppgradert av tidligere eier rundt 2005 og fremstår pen og tiltalende. I nyere tid er det bl.a. installert varmepumpe, elbil-lader og bygget ny balkong/veranda.

Boligen har en lys og romslig stue med en flott peisovn. I tilknytning til stuen er det en stor balkong/veranda på ca. 25 m² som er delvis avskjermet slik at det er begrenset innsyn for naboer/nærområdet.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har en stilren, lys innredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Det er godt med skap- og benkeplass.

Boligen har to bad. Hovedbadet befinner seg i loftsetasjen og er utstyrt med hjørneboblebadekar og et romslig dusjkabinett. Badet er flislagt med elektriske varmekabler i gulvet. WC befinner seg på eget toalettrom vegg-i-vegg med badet.

I kjelleretasjen er det et kombinert bad og vaskerom. Dette er utstyrt med WC, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Boligen har et romslig og godt soverom og dette befinner seg i loftsetasjen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Boligen er av eldre dato og noe oppgradering må påregnes. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

**TG3 (Store eller alvorlige avvik):**

- Pipe og ildsted
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
  - Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
  - Pipevanger er ikke synlige.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
  - Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Innvendige trapper - Kjeller
- Det er ikke montert rekkverk.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
  - Det er liten frihøyde i trappeløp.

**TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):**

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

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

- Taktekking
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
  - Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
  - Det er en del bulker i takplater på utvendig bod. Det er noe mose på takplater.

- 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.
  - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
  - Det er stigetrinn for feier, men det er ikke mulig å sette opp stige på grunn av garasjens plassering.

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

- Vinduer
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Dører
- Overflate på inngangsdør er slitt.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Overflater
- Det er bom på fliser på gulv i bad/vaskerom - fliser ikke tilfredsstillende festet til underlaget. Det er også noe løs/manglende fugemasse. På kjøkken og gang på etasjeplan er det en del fliser med bom og det er funnet enkelte fliser med sprekk.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Det er noe gulvknirk i laminatgulv, spesielt i stue i forbindelse med balkongdør og trapp til loft.

- Innvendige trapper
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
  - Det er montert håndløper på en side. Det er noe forskjell på trinnhøyde.

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

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

- Avløpsrør
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
  - Ifølge tidligere eier kan det av og til komme noe klonking fra vask på kjøkken.

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

- Elektrisk anlegg
- 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.

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

- Grunnmur og fundamenter
- Det er noe riss i grunnmur.

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

- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

- Overflater Gulv (bad, loft)
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
  - Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
  - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre

enn 25 mm.  
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sluk, membran og tettesjikt (bad, loft)  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ventilasjon (bad, loft)  
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflater og konstruksjon (toalettrom)  
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.  
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Overflater Gulv (bad/vaskerom)  
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).  
Det er en del bom på flier på gulvet ot noe manglende fugemasse. Vann vil ikke renne til sluk, men mot dør til bod ved bereder.

Sluk, membran og tettesjikt (bad/vaskerom)  
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det

foreligger heller ikke dokumentasjon).  
- MDF-plater på vegg er ikke godkjent som vårtomsmembran.

Ventilasjon (bad/vaskerom)  
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

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

**Hvitevarer**  
Integrerte hvitevarer medfølger.

**Parkering**  
Enkel garasje, samt parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

**Solforhold**  
Rjukan er solløst deler av året (høst/vinter).

**Forsikringsselskap**  
Gjensidige.

**Radonmåling**  
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**  
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 ligger innenfor et verdensarvområde og det kan derfor være spesielle bestemmelser med tanke på endring av bebyggelsen m.v. Kontakt Tinn kommune for nærmere informasjon.

Kjelleretasjen er ifølge tilstandsrapporten ikke godkjent til varig opphold på grunn av manglende lysflater og rømningsvei. Vinduer i loftsetasjen tilfredsstiller heller ikke dagens krav til rømningsvei.

## Energi

### Oppvarming

Vedfyring og varmepumpe.

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 690 000

### Kommunale avgifter

Kr 20 302

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

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

### Formuesverdi primær

Kr 387 500

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 550 000

**Formuesverdi sekundær år 2023**

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 126, bruksnummer 214 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:

4026/126/214:  
29.05.1986 - Dokumentnr: 2577 - Best. om vann/kloakkledn.  
Med flere bestemmelser

23.10.1985 - Dokumentnr: 4622 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4026 Gnr:126 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 1852844 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0826 Gnr:126 Bnr:214

01.01.2024 - Dokumentnr: 609511 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3818 Gnr:126 Bnr:214

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det finnes ingen ferdigattester/midlertidig brukstillatelser i kommunens arkiver.

Boligen er endret ut fra original tegninger. Dette gjelder bl.a. kjeller hvor det er bygget bad/vaskerom i tidligere bryggerhus og det er laget innredet rom/alkove i gang og hvor boder var. På etasjeplan er tidligere terrasse utvidet til stue, og det er laget ny balkong/veranda ut i fra stuen. Det er også bygget en enkel, utvendig bod i eiendomsgrensen mot nord. Det foreligger ikke dokumentasjon på at overnevnte er omsøkt eller godkjent. Se forøvrig gamle byggetegninger av boligen vedlagt prospekt.

Det gjøres oppmerksomt på at kommunen har sett nærmere på overnevnte endringer etter henvendelse fra en interessent. I den forbindelse har de sendt ut et brev med nærmere informasjon og avklaringer rundt dette. Her varsles det også om at det er aktuelt for kommunen å forfølge enkelte ulovlige tiltak. Se vedlagt brev fra kommunen.

Kjøper overtar det overnevnte som det er, samt risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og

avløp.

Kommunen skal sanere vann- og avløpsnett i store deler av byen siden dette er gammelt (vil skje etappevis). Alle abonnenter med eldre stikkledninger der vannledning ikke er av PE eller kobber og/eller spillvannsledning er av PVC, må da skifte ut stikkledningen sin.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er ifølge "Reguleringsbestemmelser for Rjukan sentrum, Tinn Kommune" regulert til boligbebyggelse. Se reguleringskart og bestemmelser vedlagt prospekt.

**Adgang til utleie**

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

**Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Dette kan medføre restriksjoner på utbygging, fasader m.m. Se [www.riksantikvaren.no/les-om/sefrak](http://www.riksantikvaren.no/les-om/sefrak) for mer informasjon.

**Legalpant**

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

Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

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

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

**Overtakelse**  
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

**Budgivning**  
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli

meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
1 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
42 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

43 600 (Omkostninger totalt)  
59 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
62 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 733 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 749 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 752 300 (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 43 600

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

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

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

**Boligkjøperforsikring**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Dødsbo**  
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Den ene arvingen har bodd noe i boligen, men de har allikevel noe begrenset kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Meglers vederlag**  
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke salgsforberedelser kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

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

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn,  
Sam Eydes gate 89

3660 Rjukan  
Tlf: 476 52 500

**Salgsoppgavedato**  
26.06.2025

# Nabolagsprofil

Birkelands gate 15A - Nabolaget Bøen/Krosso - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

Rjukan torg 1 min  
Linje 143, 185, 209 0.1 km

## Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 15 min  
182 elever, 14 klasser 1.3 km

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 4 min  
101 elever, 6 klasser 2.2 km

Rjukan videregående skole 9 min  
215 elever, 15 klasser 0.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Rjukan 4 min

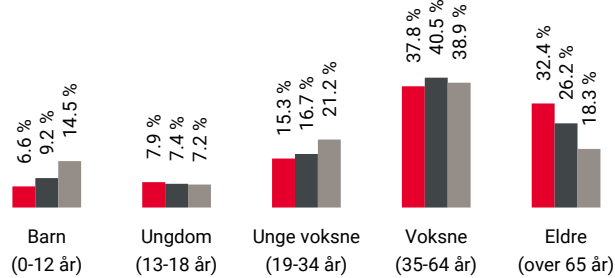
Recharge Rjukan 5 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

Naboskapet  
Høflige 65/100

## Aldersfordeling



| Område      | Personer  | Husholdninger |
|-------------|-----------|---------------|
| Bøen/Krosso | 901       | 705           |
| Rjukan      | 3 029     | 2 050         |
| Norge       | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 19 min  
47 barn 1.7 km

Øverland barnehage (1-5 år) 6 min  
32 barn 3.5 km

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 9 min  
25 barn 6.6 km

## Dagligvare

Kiwi Rjukan Sentrum 4 min  
Søndagsåpent 0.4 km

Rema 1000 Rjukan 5 min  
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 0.4 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 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

 Gateparkering

Lett 88/100

 Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

- 

Såheimhallen - flerbrukshall

Aktivitetshall, sandvolleyball

9 min



0.7 km
- 

Bråvollparken balløkke

Ballspill

9 min



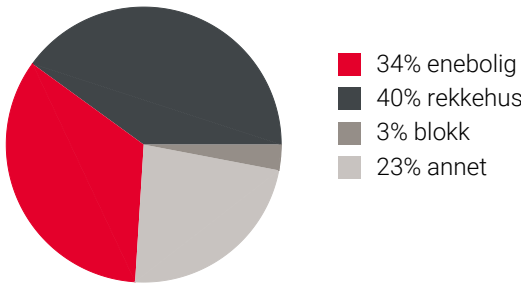
0.8 km
- 

Rjukanbadet/Trimrom

13 min



Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

Handelshuset Rjukan

3 min

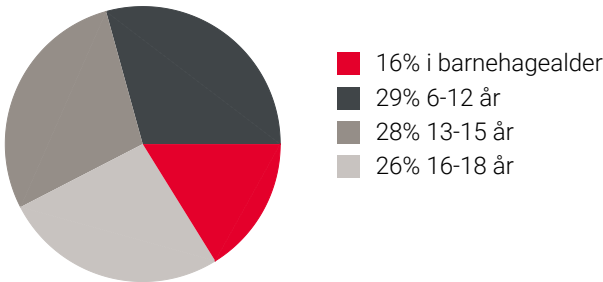

- 

Vitusapotek Rjukan

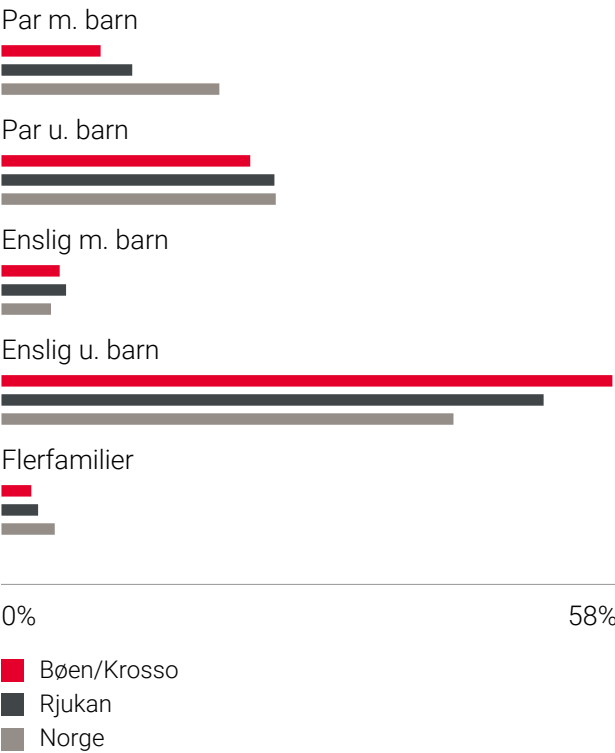
3 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 17% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |





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.

Tilstandsrapport

- Halvpert av tomannsbolig.
- Birkelands gate 15 A, 3660 RJUKAN
- TINN kommune
- gnr. 126, bnr. 214

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 Rapportdato: 13.05.2025 Oppdragsnr.: 19974-1550 Referansenummer: OE9098

Autorisert foretak: Din Taksering AS Vår ref:



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

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 bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Del av tomannsbolig med 3 etasjer.  
Boligen er over 100 år gammel, men oppgradert gjennom tidene.  
Det foreligger lite dokumentasjon og hva og når oppgraderinger er utført.  
Boligen er i normal stand, men det er en del avvik i forhold til dagens byggeforskrifter.

### Halvpart av tomannsbolig. - Byggeår: 1914

UTVENDIG [Gå til side](#)  
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.  
Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.  
Det er underbeslag på pipe.  
Det er beslag på vindskier og på vannbrett på vinduer/dører.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. På byggetidspunkt ble tilsvarende hus bygget med 70mm reisverk.  
Fasade/kledning har bordkledning.  
Det er ikke kjent om boligen er etterisolert.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Det er saltak med innredning på loft.  
Det er ikke tilgang til konstruksjonen.  
Bygningen har trevinduer med koblet glass og vinduer med 2-lags glass.  
Vindu på bad er fra 2005.  
Bygningen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.  
Det er bygget en ny balkong mot sør på 25m². Rekkverkshøyde er på 93cm.  
Det er en trapp i tre til inngangsparti.  
Det er bygget en utvendig bod mot nord i forbindelse med boligen.  
Denne var stengt på befaringstidspunkt, så den er ikke sjekket.

INNENDIG [Gå til side](#)  
Kjeller.  
Gulv: Det er fliser i innredet rom, bad/vaskerom og teknisk rom og betong i bod.  
Vegg: Malt panel i innredet rom, MDF-plater i bad/vaskerom, MDF plater/malt puss i teknisk rom og malt panel/malt puss i bod.  
Tak: Malt panel i innredet rom, MDF-panel/malt panel i bad/vaskerom, MDF-panel i teknisk rom og malt panel i bod.

Etasjeplan.  
Gulv: Det er fliser i gang og kjøkken og laminat i stuen.  
Vegg: Panel.  
Tak: Panel.

Loft.  
Gulv: Det er fliser på toalettrom og bad og laminat i gang og soverom.  
Vegg: Fliser på toalettrom og bad og panel i gang og soverom.  
Tak: Panel.

Det er etasjeskille i tre.  
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.  
Avvik i stue: 9mm og på kjøkken: 6mm. Dette er normalt.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.  
Veggene har panel. Gulvet har fliser.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.  
Hulltaking er foretatt ved/i alkove mot yttervegg.  
Det er innvendig påforing på yttervegger under terreng.  
Dette er generelt en risikokonstruksjon på grunn av fare for kondens/fukt.  
Ved befaring i januar 2023 var det 11,9 vektprosent fukt i treverk og dette er å regne som akseptabelt.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Det er krypkjeller under deler av stuen, Dette arealet har ikke tilkomst.  
Boligen har tretrapp med laminat i trinnene..  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører/furu fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)  
Bad  
Bad på loft.  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.  
Det er ikke kjent når bad ble oppgradert, men vindu er fra 2005 og det er mulig bad ble renovert samtidig.  
Veggene har fliser. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med formstøpt vask, dusjkabinett og boblebadekar.  
Dusjkabinett er skiftet 2019/2020 ifølge tidligere eier.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Vegger med gask, badekar ligger mot vegg til nabo eller mot yttervegg.

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.  
Det er ikke oppgitt når bad er oppgradert.  
Veggene har malte MDF-plater. Taket har MDF-panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har 60cm servantskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Det er tatt hull mot dusjkabinett fra rom under trapp..  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

KJØKKEN [Gå til side](#)  
Det er kjøkkeninnredning med malte profilerte furufronter, laminat benkeplate med nedfelt sort vask og opplegg til oppvaskmaskin. Det er fliser mellom over- og underskap.  
Det er Electrolux kombinert kjøl/frys (2018), UPO komfyr og



## Beskrivelse av eiendommen

keramisk  
platetopp. Det er integrert Simens oppvaskmaskin.  
Det er normal brukslitasje på innredning.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut/kullfilter.

SPESIALROM [Gå til side](#)  
Toalettrom med veggmontert toalett og baderomsinnredning med formstøpt vask. Det er ikke synlige avvenning fra innebygget toalett.  
Det er ikke annen lufting enn i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det er sikringsskap i bod i kjelleren med 63 A hovedsikring og automatsikringer med jordfeilbryter. Det er montert overspenningsvern.  
Inntektssikring står i eget skap i alkove i kjeller.  
Det er montert lader til elbil.  
Det er pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)  
Det er byggegrunn av løsmasser.  
Dreneringen er fra 1914.  
Det er brukt lokale drenerende masser.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Det er fall mot grunnmur fra nord.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av jernrør.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Det er noe asfalt i forbindelse med garasje og inngangsparti.  
Resterende innkjørsel er grus/gress.  
Det er en liten hageflekk med plen.

**Markedsvurdering**  
Totalt Bruksareal 130 m²  
Totalt Bruksareal for hoveddel 113 m²  
Totalpris 1 600 000

**Arealer** [Gå til side](#)

**Befaring - og eiendomsopplysninger** [Gå til side](#)  
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

### Halvpart av tomannsbolig.

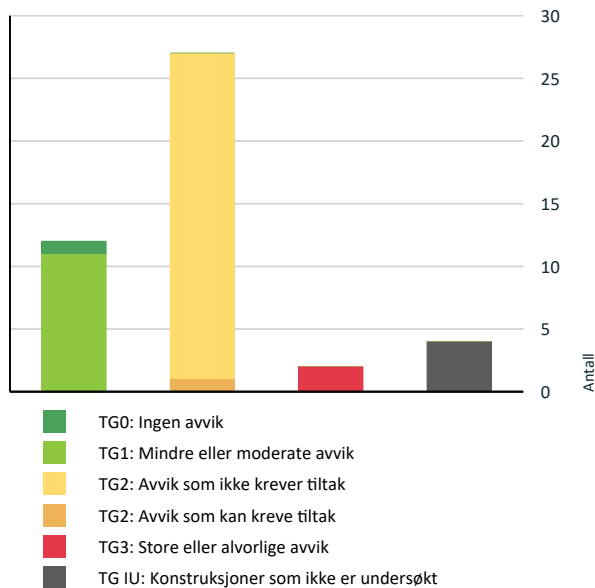
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Boligen er endret ut fra original tegning. Kjeller er endret. Det er bygget bad/vaskerom i tidligere bryggerhus og det er laget innredet rom i gang og hvor boder var.  
På etasjeplan er tidligere terrasse utvidet til stue.  
Det er terrasse mot sør.

**Garasje**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Tegning fra Grimstad Garasjene datert 22.11.00.



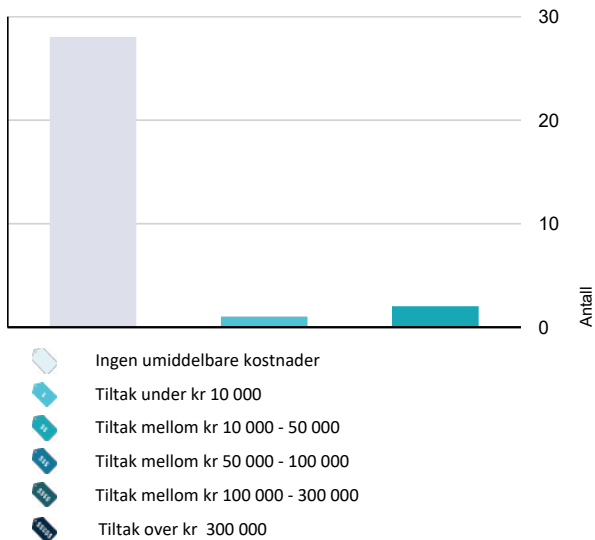
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Dette er et dødsbo så det foreligger ikke opplysninger fra tidligere eier.

### Oppsummering av avvik

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

#### Halvpert av tomannsbolig.

##### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - Kjeller [Gå til side](#)

##### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## HALVPART AV TOMANNSBOLIG.



**Byggeår**  
1914

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det er en del bulker i takplater på utvendig bod.

Det er noe mose på takplater.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Mose på tak bør fjernes. Mose forkorter levetiden på takplater. Takplater med bulker på bod bør skiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Noe mose på takplater.



Takplater med bulker.

### Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er underbeslag på pipe. Det er beslag på vindskier og på vannbrett på vinduer/dører.

**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.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er stigetrinn for feier, men det er ikke mulig å sette opp stige på grunn av garasjens plassering.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Plattform for feier må monteres.

Stigetrinn bør flyttes.

Det bør monteres snøfangere siden snøen raser av hvor folk ferdes. Det er fare for skader på mennesker og dyr dersom det går takras. Beslag på vinduer som flasset, er malt ifølge rekvirent.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Maling på vindusbeslag flasser.

### Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. På byggetidspunkt ble tilsvarende hus bygget med 70mm reisverk. Fasade/kledning har bordkledning. Det er ikke kjent om boligen er etterisolert.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Når kledning skiftes, må det lages bedre lufting bak kledning. Dette reduserer faren for råte og kondensskader.

Hvor det er begynnende råte er tørket og malt på nytt ifølge rekvirent.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kledning på sider på oppløft.



Noe begynnende råte på kledning mot sør ved terrasse

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er saltak med innredning på loft. Det er ikke tilgang til konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Dersom det blir kondensmerker på innvendig tak på loft, må det gjøres tiltak.

Det svakeste punktet er ved gjennomganger i taket og innvendig tak i bad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass og vinduer med 2-lags glass. Vindu på bad er fra 2005.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduer må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Dører

Bygningen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Overflate på inngangsdør er slitt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er behov for å smøre lås/vrider på balkongdør. Utvendig overflate på inngangsdør bør males. Dette vil forlenge levetiden.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget en ny balkong mot sør på 25m². Rekkverkshøyde er på 93cm.

**Årstall:** 2024      **Kilde:** Kontaktperson

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

På byggetidspunkt var det krav til høyde på rekkverk på minimum 100cm.

Siden det er mer enn 50cm til underliggende terreng, er det fare for personskafer ved ett eventuelt fall.

## Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Utvendige trapper

Det er en trapp i tre til inngangsparti.

### TG U Andre utvendige forhold

Det er bygget en utvendig bod mot nord i forbindelse med boligen. Denne var stengt på befaringstidspunkt, så den er ikke sjekket.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Kjeller.  
Gulv: Det er fliser i innredet rom, bad/vaskerom og teknisk rom og betong i bod.  
Vegg: Malt panel i innredet rom, MDF-plater i bad/vaskerom, MDF plater/malt puss i teknisk rom og malt panel/malt puss i bod.  
Tak: Malt panel i innredet rom, MDF-panel/malt panel i bad/vaskerom, MDF-panel i teknisk rom og malt panel i bod.

Etasjeplan.  
Gulv: Det er fliser i gang og kjøkken og laminat i stuen.  
Vegg: Panel.  
Tak: Panel.

Loft.  
Gulv: Det er fliser på toalettrom og bad og laminat i gang og soverom.  
Vegg: Fliser på toalettrom og bad og panel i gang og soverom.  
Tak: Panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom på fliser på gulv i bad/vaskerom - fliser ikke tilfredsstillende festet til underlaget. Det er også noe løs/manglende fugemasse.  
På kjøkken og gang på etasjeplan er det en del fliser med bom og det er funnet enkelte fliser med sprekke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fliser og manglende fugemasse på bad/vaskerom bør utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille i tre.  
Avvik er målt med laser på 5 tilfældige punkt.  
Avvik i stue: 9mm og på kjøkken: 6mm. Dette er normalt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe gulvknirk i laminatgulv, spesielt i stue i forbindelse med balkongdør og trapp til loft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 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 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat er for nytt røykrør i pipen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Alle sider på en pipe i murstein skal være tilgjengelige for inspeksjon. Det er en side på pipe på kjøkken som ikke er tilgjengelig siden det er satt opp en foring og pipe er kledd inn på bad/vaskerom.  
Det er fare for brann dersom pipe sprekker.  
Det bør monteres nytt innvendig rør i pipen. Da er det krav til at 2 sider skal være mulig å sjekke.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



Sotluker skjult bak plater på bad/vaskerom.



Manglende ikke brennbar plate på gulv foran peis.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Veggene har panel. Gulvet har fliser.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.  
Hulltaking er foretatt ved/i alkove mot yttervegg.  
Det er innvendig påforing på yttervegger under terreng. Dette er generelt en risikokonstruksjon på grunn av fare for kondens/fukt.  
Ved befaring i januar 2023 var det 11,9 vektprosent fukt i treverk og dette er å regne som akseptabelt.



Fuktmåling i yttervegg under terreng.

### TG U Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er krypkjeller under deler av stuen, Dette arealet har ikke tilkomst.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør lages så store åpninger i grunnmur at det blir samme temperatur og luftfuktighet i krypkjeller og ute. Dette reduserer faren for kondensering/skader.  
Det kan alternativt monteres en avfukter som reduserer den relative fuktigheten.  
Det bør lages tilgang til krypkjelleren slik at den kan sjekkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Innvendige trapper - Kjeller

Boligen har malt tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det må vises aktsomhet ved bruk av trapp for å unngå hodeskader. På grunn av manglende rekkverk, er det fare for fallskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Trapp til kjeller uten rekkverk.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med laminat i trinnene..

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er montert håndløper på en side.  
Det er noe forskjell på trinnhøyde.

#### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

Det bør monteres håndløper på den siden hvor det mangler.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører/furu fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### VÅTROM

#### LOFT > BAD

##### Generell

Bad på loft.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er ikke kjent når bad ble oppgradert, men vindu er fra 2005 og det er mulig bad ble renovert samtidig.



Bad loft.

#### LOFT > BAD

### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Foringer og listverk bør males med maling beregnet for våtrom for å unngå skader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Vindu i våtsone ved badekar.

#### LOFT > BAD

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.

Det er en oppkant ved døren som hindrer at vann renner til tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje.

Løse fliser bør festes til underlaget og fliser med sprekk bør skiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Flis med sprekk ved dusjkabinett.

#### LOFT > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar er ikke sjekket på grunn av begrenset tilgang.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk under dusjkabinett.

#### LOFT > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask, dusjkabinett og boblebadekar.

Dusjkabinett er skiftet 2019/2020 ifølge tidligere eier.

#### LOFT > BAD

### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Siden det er begrenset tilluft til rommet har vifte dårlig virkningsgrad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### LOFT > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vegger med gask, badekar ligger mot vegg til nabo eller mot yttervegg.

#### KJELLER > BAD/VASKEROM

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er ikke oppgitt når bad er oppgradert.



Kombinert bad/vaskerom



Bilde 2.

#### KJELLER > BAD/VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Veggene har malte MDF-plater. Taket har MDF-panel.

#### KJELLER > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er en del bom på fliser på gulvet og noe manglende fugemasse. Vann vil ikke renne til sluk, men mot dør til bod ved bereder.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

## Tilstandsrapport

Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl, vil det bli liggende noe vann som ikke renner til sluken.  
Bom på fliser betyr at fliser ikke er tilfredsstillende festet til underlaget. Dersom det faller noe ned på fliser med bom, er det større fare for at fliser sprekker.  
Siden det er oppkant på gulv ved dør til innredet rom, er det liten fare for at vann renner til tilstøtende rom.  
Det kan komme vann inn i bod.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

##### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

MDF-plater på vegg er ikke godkjent som vårtromsmembran.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må vises aktsomhet ved bruk av vann. Dersom plater på vegg blir utsatt for vannsøl, kan det bli fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk under dusjkabinett

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har 60cm servantskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Siden det er begrenset tilluft til rommet har vifte dårlig virkningsgrad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Det er tatt hull mot dusjkabinett fra rom under trapp.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

### KJØKKEN

### ETASJEPLAN > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Det er kjøkkeninnredning med malte profilerte furufronter, laminat benkeplate med nedfelt sort vask og opplegg til oppvaskmaskin. Det er fliser mellom over- og underskap.  
Det er Electrolux kombinert kjølfrys (2018), UPO komfyr og keramisk platetopp. Det er integrert Simens oppvaskmaskin.  
Det er normal bruksslitasje på innredning.



Kjøkkem Bilde 1.



Kjøkken Bilde 2

### ETASJEPLAN > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut/kullfilter.

### SPESIALROM

## Tilstandsrapport

### LOFT > TOALETTROM

#### 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggmontert toalett og baderomsinnredning med formstøpt vask. Det er ikke synlige avvenning fra innebygget toalett. Det er ikke annen lufting enn i vindu.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Toalettrom.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

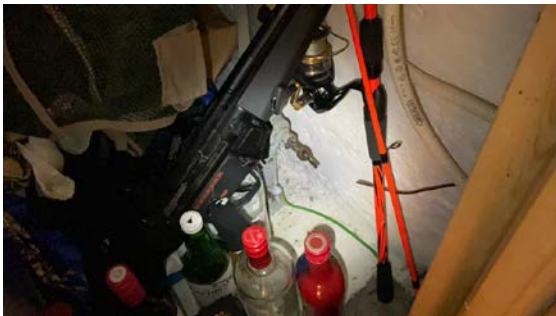
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Siden vannrør kommer ut i rom uten sluk anbefales det å håndtere vannstoppersystem i bod innenfor bad. Dersom det blir lekkasje i vannrør, vil dette komme ut i bad/vaskerom etter en stund.  
Det kan oppstå skader dersom det blir lekkasje i vannrør.  
Stoppekran er i skapet på bad/vaskerom, men den er ikke merket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Vannrør kommer ut i rom uten sluk



Stoppekran i skap.

#### 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Ifølge tidligere eier kan det av og til komme noe klonking fra vask på kjøkken.

##### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 1 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**

#### 1 TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023      Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## TG 2 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 bod i kjelleren med 63 A hovedsikring og automatsikringer med jordfeilbryter. Det er montert overspenningsvern. Inntektssikring står i eget skap i alkove i kjeller. Det er montert lader til elbil.

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.  
**1917 Koblet bereder til fast opplegg. Det ble samtidig skiftet til LED-spotter i kjelleren og utvendig garasje. Dette ble gjort av tidligere eier.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det er samsvarserklæring på 2 nye kurser og skifte av 7 dimmere fra 2024.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**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? Sjøkk 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
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

Det er ikke funnet åpenbare feil på det elektriske på befaringstidspunkt. Alle jordfeilbrytere fungerte.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sikringsskap.



Inntakssikring.

# Tilstandsrapport

## 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 forenklede 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 pulverapparat og røykvarslere.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

## TG 2 Fuksikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1914.  
Det er brukt lokale drenerende masser.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring 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**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe riss i grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Neste gang grunnmur behandles, bør riss utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Terrengforhold

Det er fall mot grunnmur fra nord.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av jernrør.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Andre tomteforhold

Det er noe asfalt i forbindelse med garasje og inngangsparti.  
Resterende innkjørsel er grus/gress.  
Det er en liten hageflekk med plen.

# Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men lite oppgradert.

**Beskrivelse**  
Enkel garasje med valmtak tekket med shingel. Port med port åpner. Garasjen er kledd utvendig med tre kledning. Garasjen er på ca. 17,5 m²

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

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Hovedbyggets BRA/BRA-i</div> <div>113 m²/107 m²</div> <div>Halvpart av tomannsbolig.: 2 Gang, Soverom, Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, 2 Bod, Alkove, Bad/vaskerom, Teknisk rom</div> <div>Andre bygg: Garasje</div> <div>Bruksareal andre bygg: 17 m²</div> <div>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</div> | <div>Markedsverdi</div> <div>Kr 1 600 000</div> <div>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.</div> <div>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</div> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</div> <div>Kr 1 900 000</div> <div>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</div> <div>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</div> | <div>Markedsverdi</div> <div>1 600 000</div> <div>Konklusjon markedsverdi</div> <div>1 600 000</div> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

| Sammenlignbare salg                                        |            |           |           |           |           |         |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| EIENDOM                                                    | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS |
| 1 Sam Eydes gate 76A ,3660 RJUKAN<br>84 m² 1906 3 sov      | 28-09-2021 | 1 250 000 | 1 330 000 |           | 1 330 000 | 15 833  |
| 2 Birkelands gate 15A ,3660 RJUKAN<br>104 m² 1914 1 sov    | 01-03-2023 | 1 350 000 | 1 550 000 |           | 1 550 000 | 14 904  |
| 3 Prof. Tronstads gate 9A ,3660 RJUKAN<br>97 m² 1915 2 sov |            | 1 150 000 | 1 200 000 |           | 1 200 000 | 12 371  |
| 4 Birkelands gate 6B ,3660 RJUKAN<br>93 m² 1915 3 sov      | 20-04-2023 | 950 000   | 950 000   |           | 950 000   | 10 215  |
| 5 Birkelands gate 12A ,3660 RJUKAN<br>102 m² 1910 3 sov    | 27-02-2020 | 925 000   | 925 000   |           | 925 000   | 9 069   |
| 6 Prof. Tronstads gate 9A ,3660 RJUKAN<br>97 m² 1915 2 sov | 20-06-2017 | 810 000   | 850 000   |           | 850 000   | 8 763   |
| 7 Prof. Tronstads gate 9B ,3660 RJUKAN<br>92 m² 1915 2 sov | 19-12-2017 | 850 000   | 750 000   |           | 750 000   | 8 152   |
| 8 Birkelands gate 12A ,3660 RJUKAN<br>102 m² 1910 3 sov    | 04-01-2017 | 750 000   | 730 000   |           | 730 000   | 7 157   |

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

## Beregninger

| Årlige kostnader                |     |        |
|---------------------------------|-----|--------|
| Vannavgift                      | Kr. | 7 500  |
| Avløp                           | Kr. | 7 500  |
| Feiing/tilsyn                   | Kr. | 600    |
| Renovasjon                      | Kr. | 5 500  |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 21 000 |

### Teknisk verdi bygninger

#### Halvpart av tomannsbolig.

|                                                                                                            |     |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr. | 4 000 000  |
| Diverse oppgraderinger                                                                                     | Kr. | 550 000    |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | -2 980 000 |
| Sum teknisk verdi - Halvpart av tomannsbolig.                                                              | Kr. | 1 550 000  |

#### Garasje

|                                                                                                            |     |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr. | 200 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | -30 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje                                                                                | Kr. | 170 000 |

|                             |     |           |
|-----------------------------|-----|-----------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 1 720 000 |
|-----------------------------|-----|-----------|

### 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 markeditilpasning for beliggenhet.

|                                                   |     |         |
|---------------------------------------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi                                 | Kr. | 150 000 |
| Markeditilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. | +50 000 |

|                     |     |         |
|---------------------|-----|---------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 200 000 |
|---------------------|-----|---------|

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                 |     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 1 900 000 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

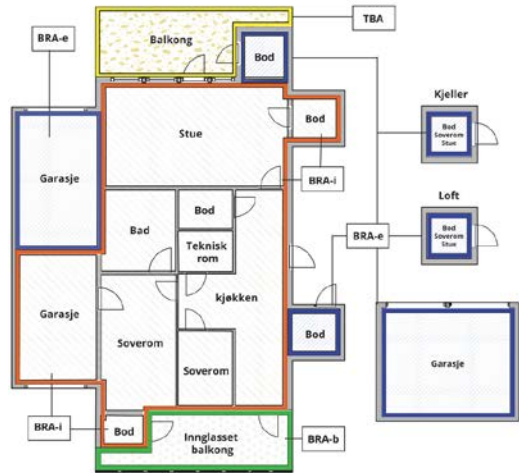
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

|         |    |    |
|---------|----|----|
| SUM     |    | 17 |
| SUM BRA | 17 |    |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegning fra Grimstad Garasjene datert 22.11.00.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

*Kommentar:*

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
|                           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
| Halvpart av tomannsbolig. | 101        | 12         |
| Garasje                   | 0          | 17         |

Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring                |                   |      |      |               |          |                            |            |
|-------------------------|-------------------|------|------|---------------|----------|----------------------------|------------|
| Dato                    | Til stede         |      |      | Rolle         |          |                            |            |
| 19.3.2025               | Øyvind Reinertsen |      |      | Takstingeniør |          |                            |            |
| Matrikkeldata           |                   |      |      |               |          |                            |            |
| Kommune                 | gnr.              | bnr. | fnr. | snr.          | Areal    | Kilde                      | Eieforhold |
| 4026 TINN               | 126               | 214  |      | 0             | 211.3 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| Adresse                 |                   |      |      |               |          |                            |            |
| Birkelands gate 15 A    |                   |      |      |               |          |                            |            |
| Hjemmelshaver           |                   |      |      |               |          |                            |            |
| Christensen Bjørn Stig  |                   |      |      |               |          |                            |            |
| Oppdragsnr.: 19974-1550 |                   |      |      |               |          |                            |            |
| Befaringsdato:          |                   |      |      | 19.03.2025    |          | Side: 24 av 28             |            |

Halvpart av tomannsbolig.

| Bruksareal BRA m² |                            |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Etasje            | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft              | 32                         |                             |                            | 32  |                                 | 3                           | 35              |
| Etasjeplan        | 45                         | 6                           |                            | 51  | 25                              |                             | 51              |
| Kjeller           | 30                         |                             |                            | 30  |                                 |                             | 30              |
| SUM               | 107                        | 6                           |                            |     | 25                              | 3                           | 116             |
| SUM BRA           | 113                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft       | Gang, Soverom, Bad, Toalettrom         |                             |                            |
| Etasjeplan | Gang, Stue, Kjøkken                    | Bod                         |                            |
| Kjeller    | Alkove, Bad/vaskerom, Bod, Teknisk rom |                             |                            |

Kommentar

BRA-e på etasjeplan er en utvendig bod. Denne er ikke sjekket siden den var avlåst på befaringstidspunkt. Det er ikke kontrollmålt at høyde er over 1,9m, men ut fra høyde på dør er det naturlig at høyden er over 1,9m.  
Toalettrom er ikke målverdig areal siden det er under 60cm bredde i 1,9m høyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.  
Siden boligen er renoveret med forskjellig veggtykkelse og siden det ikke foreligger tegning er det vanskelig å måle arealet nøyaktig. Kjeller er vanskelig å måle. Deler av pipe er inkludert i arealet. Det er mulig at noe av pipen tilhører tilstøtende bolig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Boligen er endret ut fra original tegning. Kjeller er endret. Det er bygget bad/vaskerom i tidligere bryggerhus og det er laget innredet rom i gang og hvor boder var.  
På etasjeplan er tidligere terrasse utvidet til stue.  
Det er terrasse mot sør.

Brannceller

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

☒ Ja☐ Nei

*Kommentar:* Det er ikke dokumentert at skille mot tilstøtende bolig tilfredsstiller dagens krav til brann og lydskillete.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

*Kommentar:* Det er montert varmepumpe i stuen og det er montert lader til El-bil.  
Det er bygget ny terrasse mot sør.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja☐ Nei

*Kommentar:* Vinduer på loft tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei.  
Det er ikke godkjent lysforhold/rømningsvei fra kjelleren.

Garasje

| Bruksareal BRA m² |                            |                             |                            |     |                                 |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje            | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasjeplan        |                            | 17                          |                            | 17  |                                 |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Rjukan sentrum.  
Området er bebygd med konsentrert bebyggelse.  
Området er bygget ut tidlig på 1900-tallet og 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

Planidentifikasjon2031  
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Plannavn: Rjukan Sentrum detaljregplan  
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst  
Ikrafttredelsesdato: 11.06.1968  
Lovreferanse: PBL 1985 eller før  
Formål: Tettbebyggelse.

Om tomten

Ifølge kommunekart er grenser avvikende fra husets plassering. Grense går i grensen mot garasjen og takoverbygg er på naboens eiendom.  
Grense mellom enhetene går gjennom boligen og delvis gjennom stuen.  
Tomten er opparbeidet med egen gruset/asfaltert adkomst.  
Det er noe plen på uteområdet mot sør.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert en bestemmelse om vann/kloakkledning fra 1986.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 550 000 | 2023 |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter       |            |           |                  |       |         |
|------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring    |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse | 10.03.2025 |           | Fremvist         | 1     | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                  |
|---------|------------|------------------------------------------------------------|
| 1       | 13.05.2025 | Nytt fasadebilde etter at det er malt rekkverk på veranda. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QE9098>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1307250023

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Veronica Jenssen Christensen

William Jenssen Christensen

Gateadresse

Birkelands gate 15A

Poststed

Postnr

RJUKAN

3660

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Bjørn Stig Christensen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei

☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Bjørn Stig Christensen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei

☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Ja

Initialer selger: VJC, WJC

Document reference: 1307250023

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

Toalett 2nd etasje.

Arbeid utført av

Rjukan VVS

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 faglært

Beskrivelse

Elbil lader, varmepumpe, oppgradering av el boks. Bytte av innvendige el brytere.

Arbeid utført av

Rjukan VVS

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

Beskrivelse

Lader til elbil på vegg ute

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

Beskrivelse

Værande bygget sommeren 2024 av ufaglært person.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg bygget selv verandaen.

Initialer selger: VJC, WJC

Document reference: 1307250023

- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

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

☒ Nei☐ Ja
- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1307250023

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1307250023

| NAME OF SIGNER       | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Veronica Christensen | d95c6d6793e413f4484159e6698840354e58b9d1 | 09.05.2025<br>08:27:54 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| William Christensen | 107fd41b50203f556187c7e215e29d78a2ad18d7 | 02.05.2025<br>08:58:42 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1307250023



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

16.04.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/126/214/0/0  
Adresse: Birkelands Gate 15A, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8443796

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

Siste skorsteinsfeiling: 09.08.2021

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Magne Gunleiksrud

Forebyggende avd. brann

- 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>



**Tinn kommune**  
**Adresse** Postboks 14, 3660  
**Telefon**

Utskriftsdato: 11.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4026   **Gårdsnr.:** 126   **Bruksnr.:** 214  
**Adresse:** Birkelands gate 15A, 3660 RJUKAN  
**Referanse:** 1307250023

|       |                                                                           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vann  | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.<br>Eiendommen har ikke vannmåler |
| Avløp | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.                                  |
| Vei   | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.                                   |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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



Tinn kommune

Årlig kommunale avgifter 2025 for gnr.126 bnr.214, Birkelands gate 15A er kr. 20 302,25,- (m/mva).

Faktura tilsendes 4. terminer pr. år. Fakturahyppighet kan endres ved å ta kontakt med servicetorget. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 128 m2.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025:

VANNAVGIFT (m/mva):

vann etter grunnlag kr. 3456,-.  
vann fast abonnementsandel kr 2361,25-.

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

kloakk etter grunnlag kr 5760,-.  
kloakk fast abonnementsandel kr 2927,50,-.

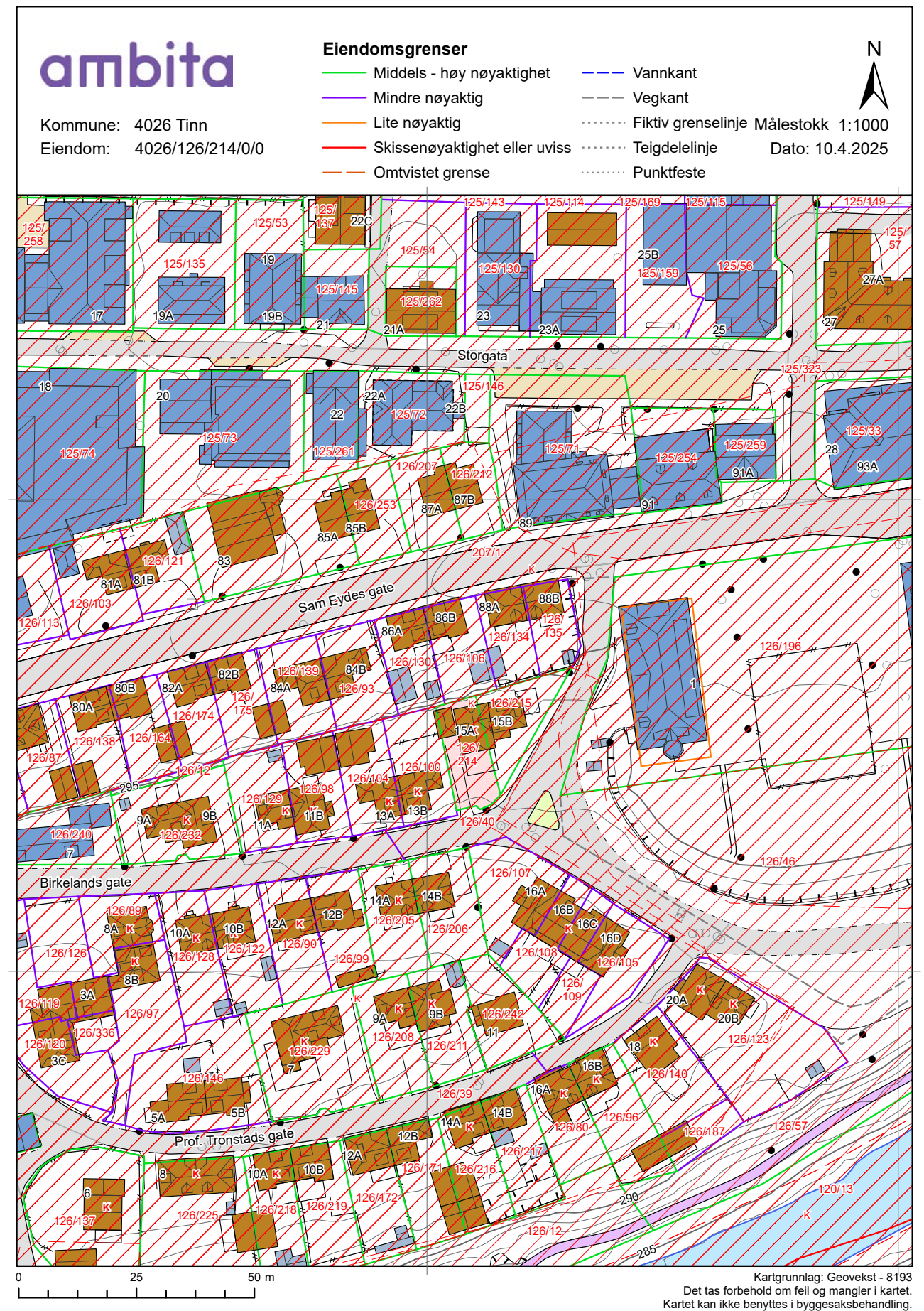
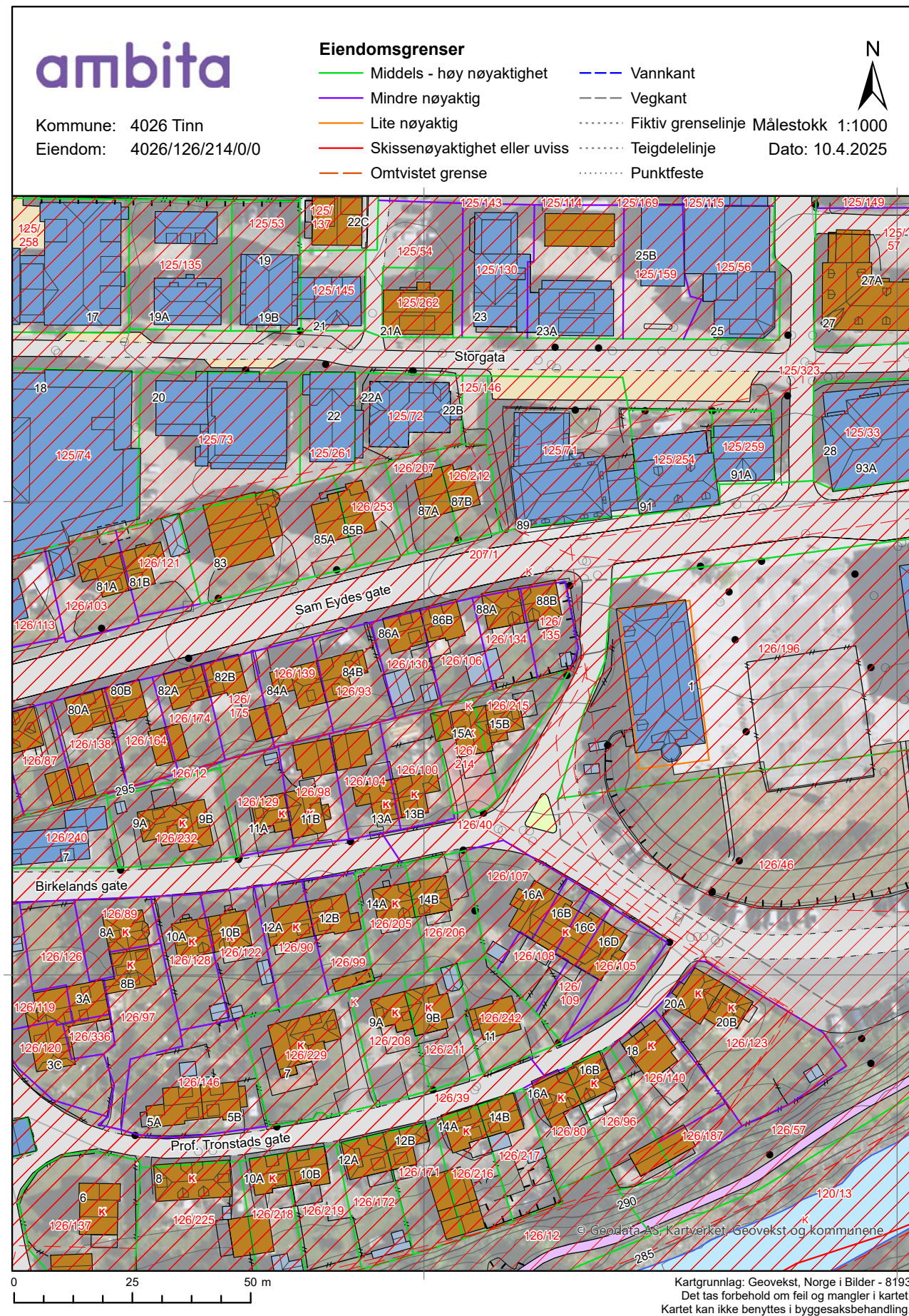
FEIEAVGIFT (momsfritak):

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

RENOVASJON (m/mva):

Renovasjon kr 5382,50,-.

Hilsen Servicetorget



Tegnforklaring

- Adresspunkt
- K

Kulturminne - punkt
- N

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

Dok. avg. kr. 1.680 -

SKJØTE

DAGBOKFØRT  
29 MAI 86 02577  
SØREN SKRIVAREN I  
TINN OG HEDDAL

Norsk Hydro Produksjon a.s. skjøter og overdrar herved sin eiendom som ved midlertidig forretning av av 11.10.1985, tingl. 23.10.s.å., har fått navnet Birkelandsgt. 15A - gnr. 126, bnr. 214 i Tinn, til Magnar Elnes, person nr. 200158- for en omforenet kjøpesum kr 79 000,- - syttinitusen kroner -.

Salget gjelder del av vertikaltdelt tomannsbolig med tomt. Kjøpesummen med omkostninger erlegges kontant mot tinglyst skjøte på eiendommen.

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

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

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

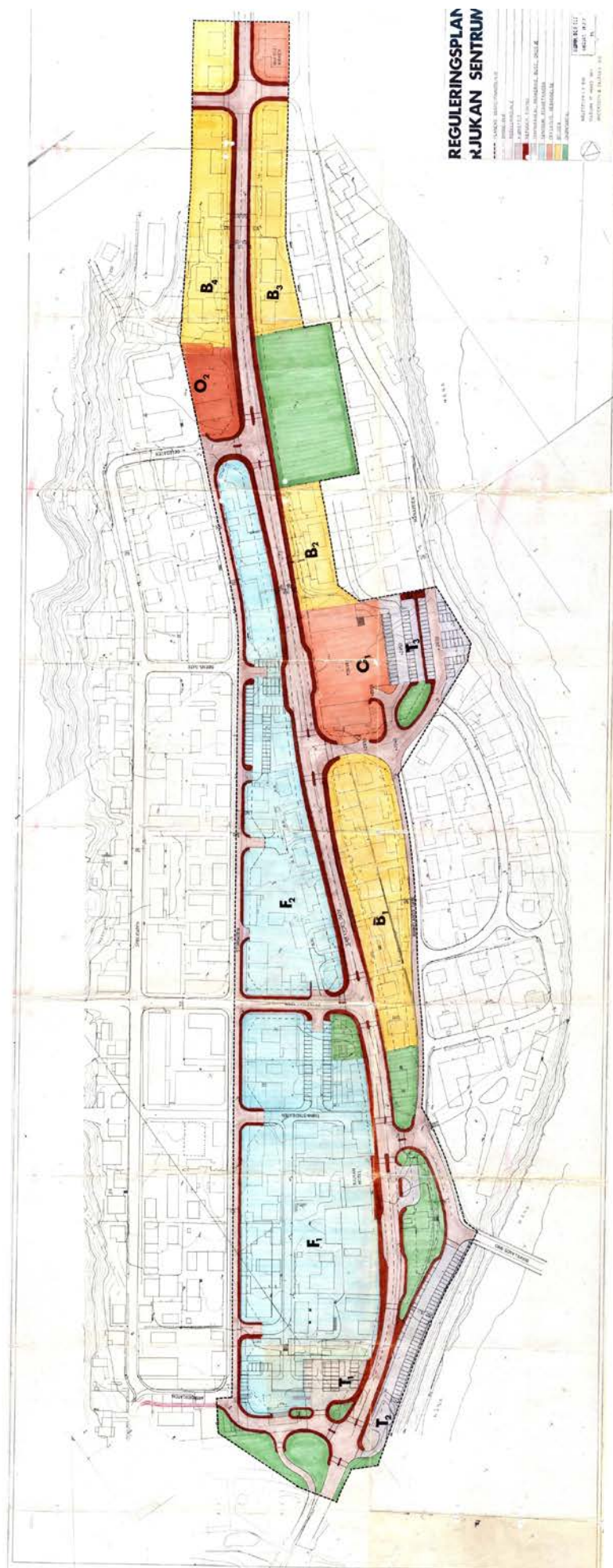
Rjukan, 14.01 1986

Norsk Hydro Produksjon a.s.

Skjellaug

Hans Mathisen

Jeg bekrefter at Hans Mathisen og Halvor Skjellaug har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 18 år.



## REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILFØYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR Rjukan Sentrum,  
TINE KOMMUNE. (Inntatt i Norske Lovtidend nr.4 1968).

### § 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

### § 2.

På planen er vist områder for:

- I. Forretningsbebyggelse
- II. Offentlig bebyggelse
- III. Trafikkområde
- IV. Boligbebyggelse.

1. Forretningsbebyggelse  
(område på planen merket F<sub>1</sub> og F<sub>2</sub>)

### § 3.

Bebyggelsen skal oppføres i mur eller betong med etasjeskillere i brannfaste materialer.

### § 4.

Bebyggelsen skal innredes til butikker og mindre lagre i tilknytning til butikkene. Servicefunksjoner for betjening av området kan innpasses i anlegget.

### § 5.

Bygningsrådet kan tillate håndverk og lettere industriell virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for boligområdene.

Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

### § 6.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Brann-gavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig i mer enn ett år skal fasadebehandles.

### § 7.

Piper, ventilasjonskanaler og nødvendige oppbygg for tekniske anlegg må samles og ordnes så de ikke blir synlig fra veg og for øvrig løses på en arkitektonisk tilfredsstillende måte etter bygningsrådets skjønn.

§ 8.

Innenfor forretningsområdet skal det avsettes på egen grunn minimum en bilplass for hver 50 m<sup>2</sup> gulvflate.

§ 9.

All transport av personer og varer m.v. til og fra virksomheter, forretninger, lager eller andre lokaler skal foregå over gårdsplass og via felles innkjørsel.

§ 10.

Den ubebygde del av området må ikke nyttes til lagring av varer, tøkkasser eller lignende. Det tillates ikke utvendige søppeltasser.

11. Offentlig bebyggelse  
(område på planen merket C<sub>1</sub> og C<sub>2</sub>)

§ 11.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal atkomstveg, terrengbehandling og innhegning godkjennes av bygningsrådet. Dette skal være vist på situasjonsplan som vedlegges byggemeldingen.

111. Trafikkområde  
(område på planen merket T<sub>1</sub>, T<sub>2</sub> og T<sub>3</sub>)

§ 12.

Anleggenes utforming skal godkjennes av bygningsrådet.

1V. Boligbebyggelse  
(område på planen merket B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub> og B<sub>4</sub>)

§ 13.

I området skal oppføres åpen villamessig bebyggelse. Den skal gis en arkitektonisk utforming som virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.

§ 14.

Bebyggelsen skal bestå av en- og tomannsboliger i 1 eller 2 etasjer. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6.2 m og ingen gavlvegg må være høyere enn 9 m.

§ 15.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer og ingen tomt må bygges med mer enn 1/5 av nettoarealet + garasje.

§ 16.

Ved byggeanmeldelser skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstøtningsmur mot nabotomt kan bygningsrådet påby at planeringslinjen skal senkes eventuelt heves eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

§ 17.

Bygningsrådet skal ha for øye at det ved material- og fargevalg oppnås grupper av bebyggelse med ensartet preg.

§ 18.

Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplantning. Eventuelle gjerder skal ha høyde ikke over 80 cm over ferdig gate. Porter i gjerdet skal ikke være høyere enn dette. Gjerdene må i et hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 19.

Garasjer eller overbygde bilplasser må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjer tillates sammenbygd med våningshus uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal. Garasje kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftens kap. 47 § 2 plasseres i nabogrense og minimum 5 m fra regulert vegside. Det skal i tillegg være oppstillingsplass for minst en bil på egen grunn også hvis garasje ikke bygges. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig, og trafikksikker.

§ 20.

Garasje tillates bare oppført i 1 etasje. Dersom garasjen skal gi plass for 2 biler kan den oppføres med grunnflate ikke over 40 m<sup>2</sup>.

V. Fellesbestemmelser.

§ 21.

Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet og med fellesareal og felles avkjørsel før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§ 22.

Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplantninger, garasjeinnkjørsler o.l. kan for hvert kvartal eller for hvert gateløp kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.

§ 23.

Sammen med byggeanmeldelsen må sendes inn særskilt takplan som viser alle anlegg som vil skjære takflaten. Disse anleggene må tegnes inn på fasadeopprissene. Takoppbygg tillates ikke.

§ 24.

Eventuelle transformatorbokser o.l. må legges i byggelinjen.

§ 25.

Kiosker, utsalgsboder etc. kan bare tillates oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.

§ 26.

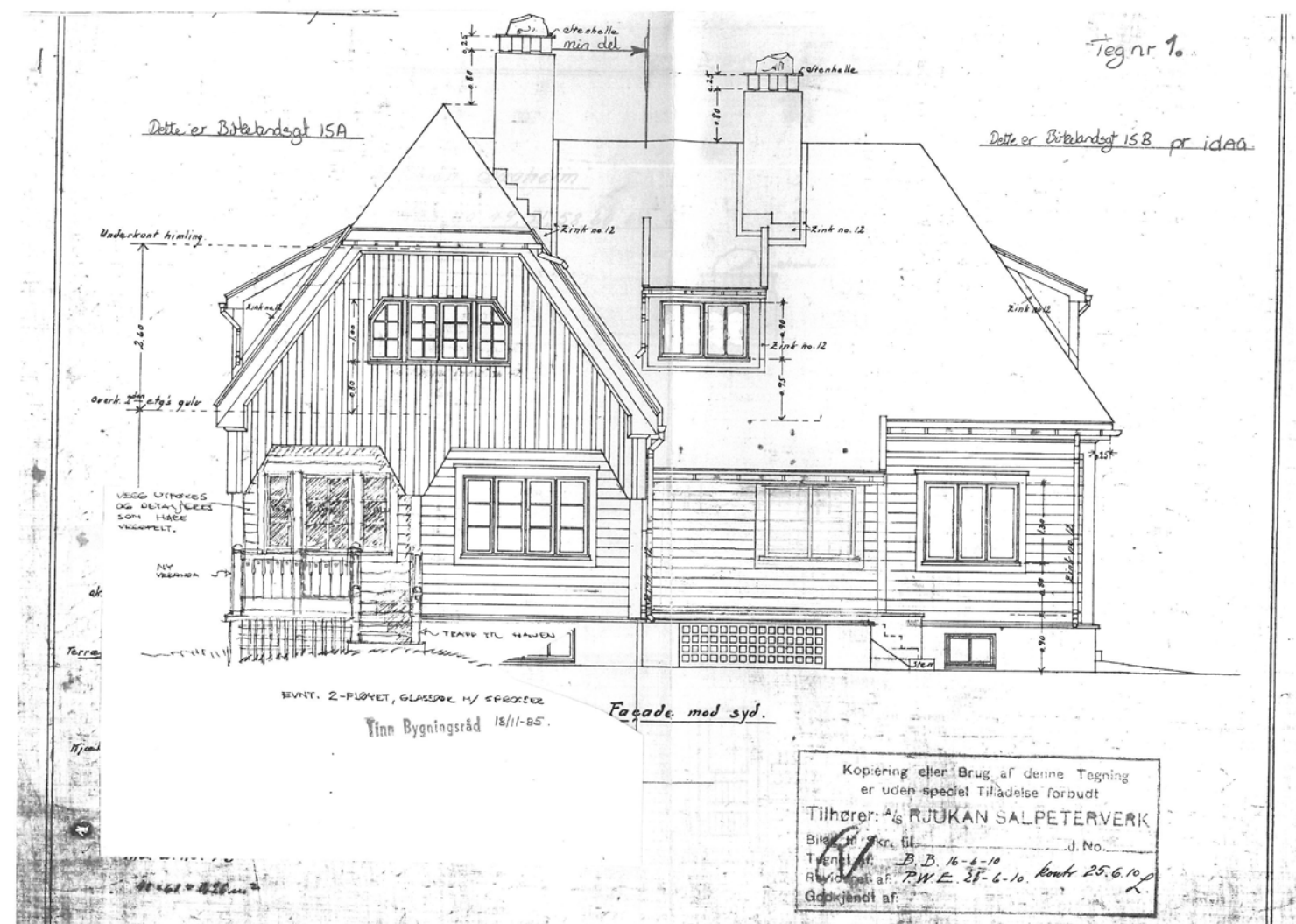
Ved siden av disse bestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Tinn kommune til anvendelse.

§ 27.

Etter reguleringsbestemmelsene er trått i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

---ooOoo---

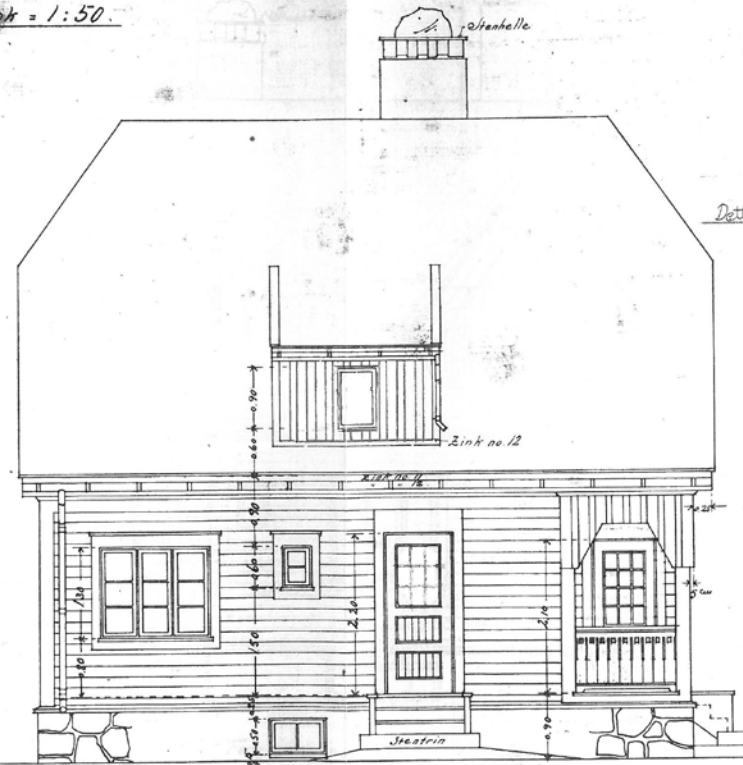
TINN BYGNINGSRÅD, den 10/2 1968.



Arbejderkolonien, Saaheim

Type G - Hus no. 49, 51, 58, 60, 64, 65

Maalestok = 1:50



Dette er min del

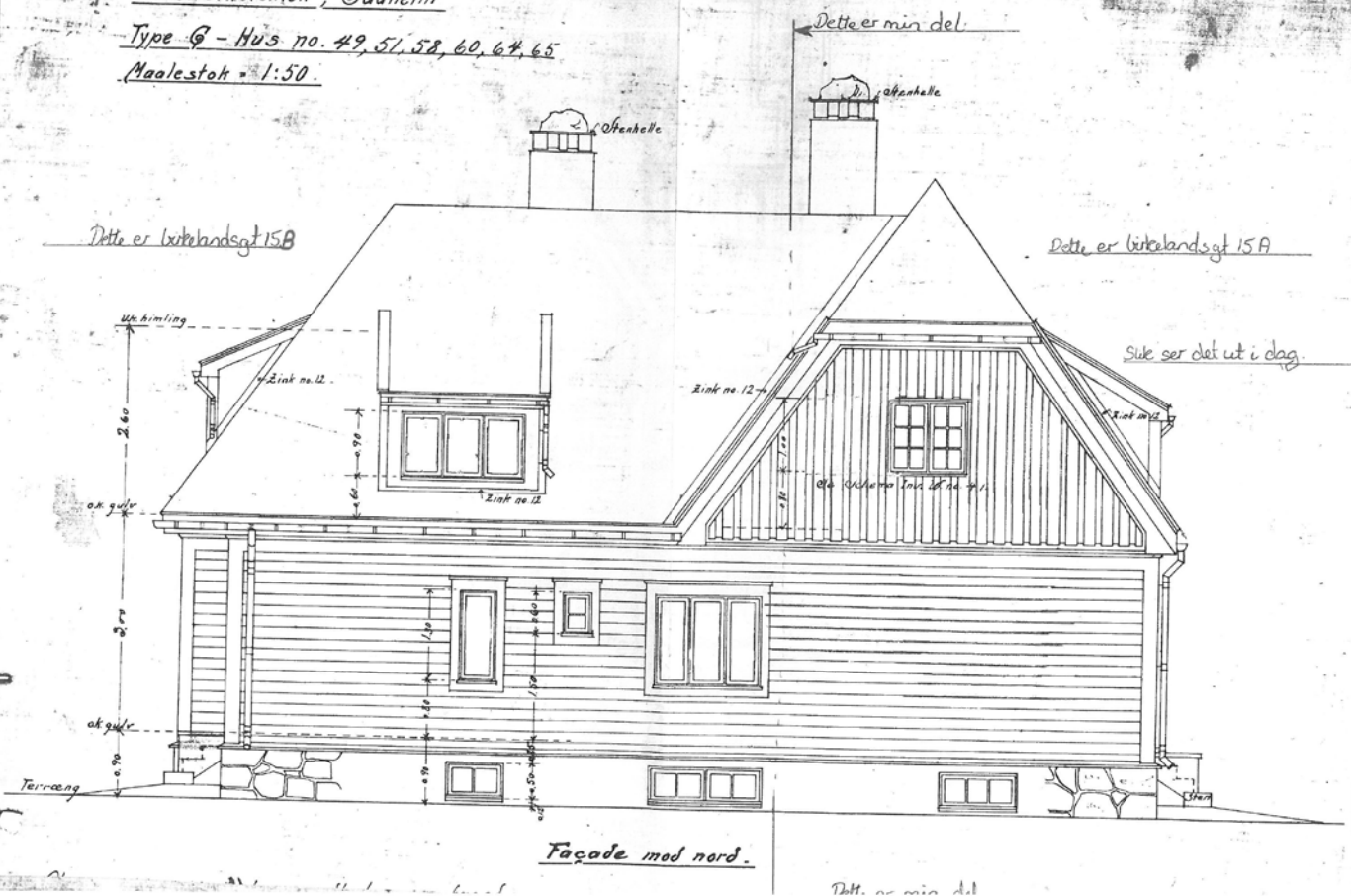
Slik ser det ut i dag

Birkelandsgt 15A

Arbejderkolonien, Saaheim

Type G - Hus no. 49, 51, 58, 60, 64, 65

Maalestok = 1:50



Dette er min del

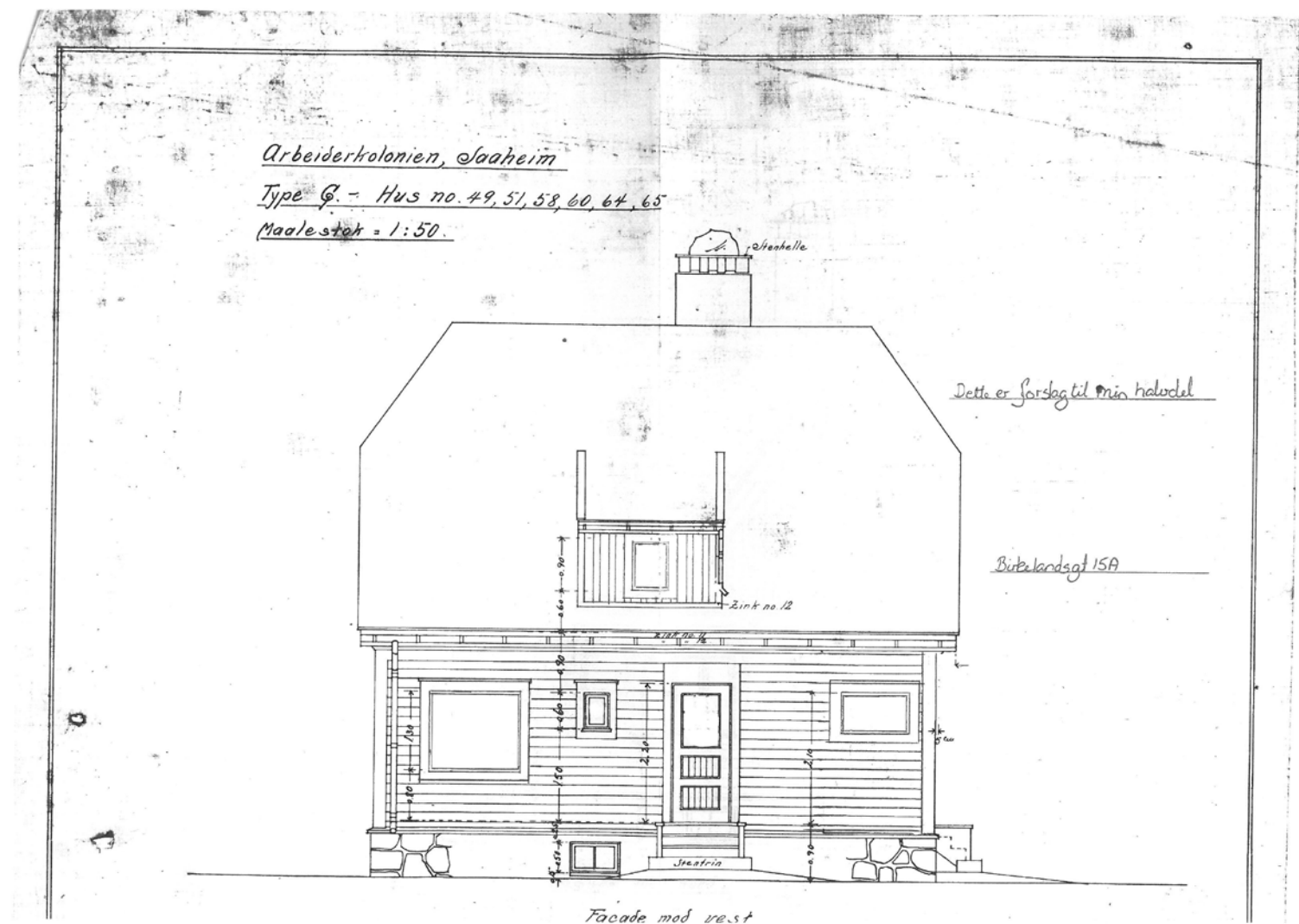
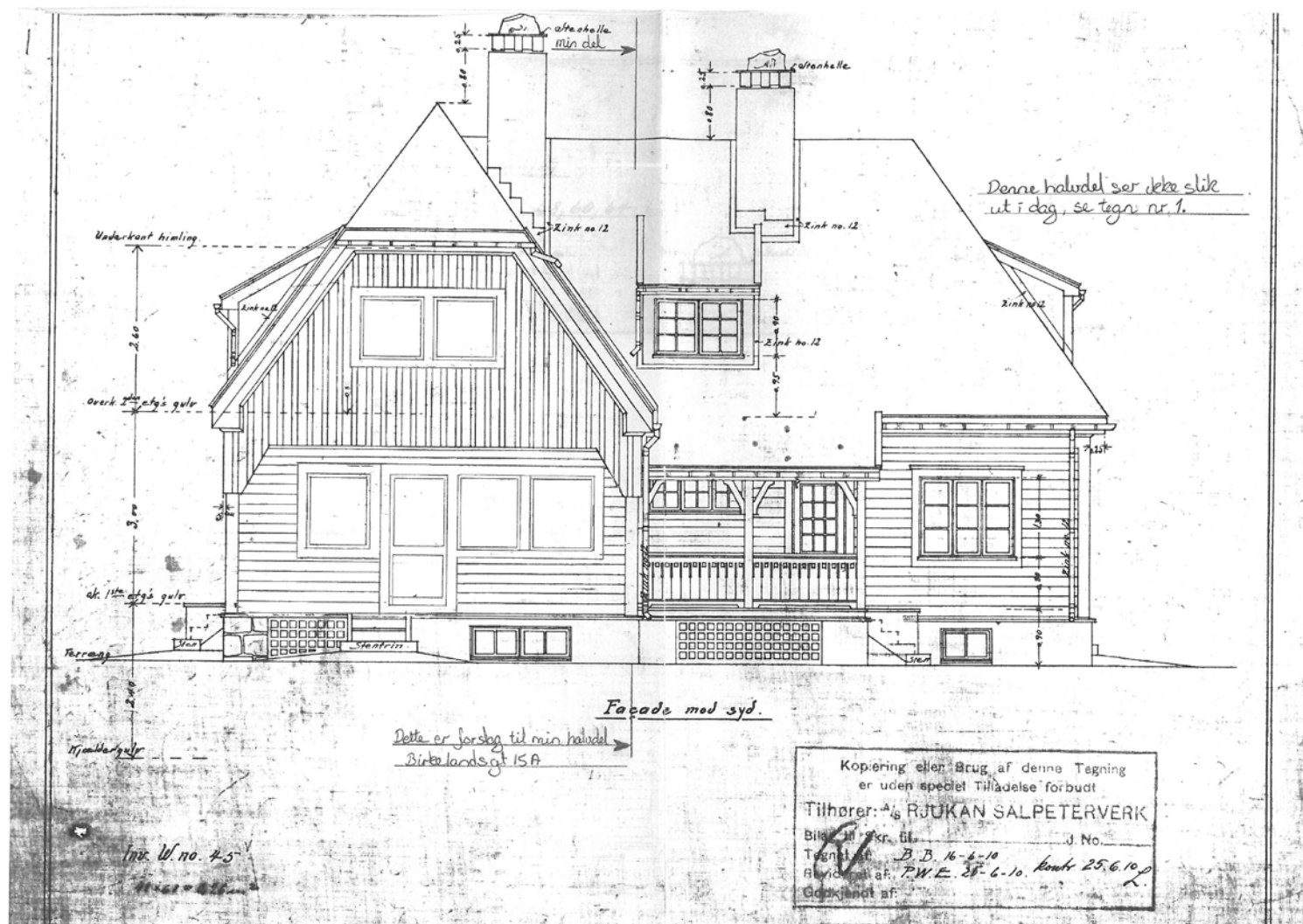
Dette er birkelandsgt 15B

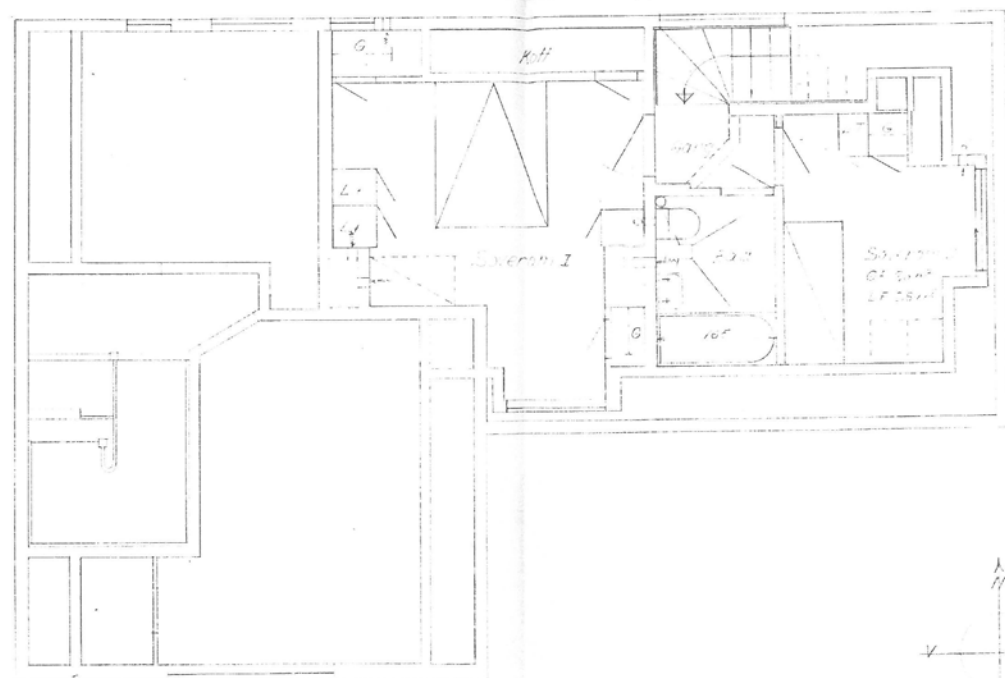
Dette er birkelandsgt 15A

Slik ser det ut i dag

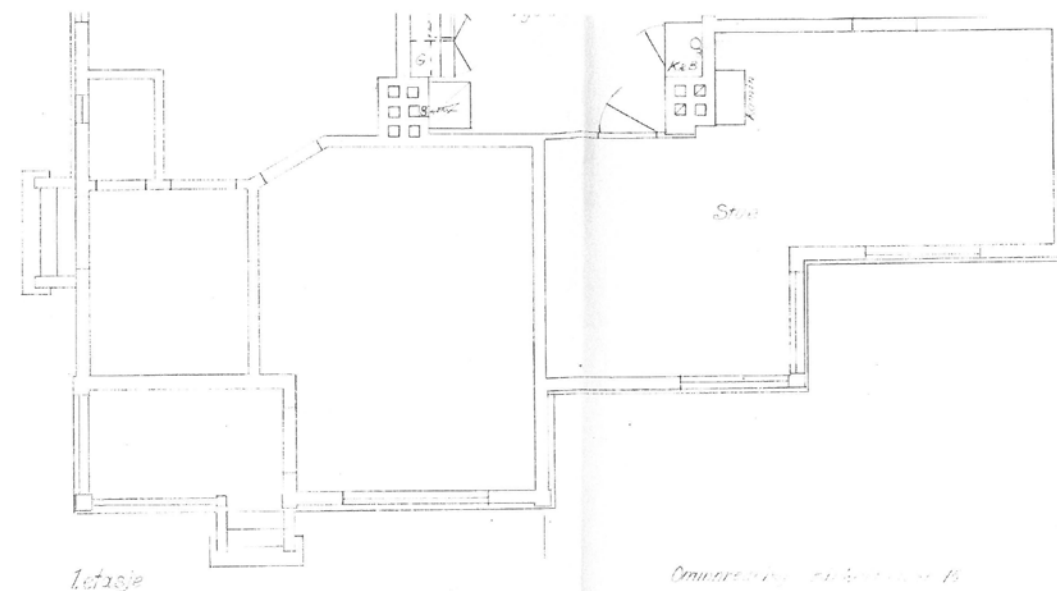
Fasade mod nord

Dette er min del





2. etasje



1. etasje

Områdeplan for bygning 15  
Fikshus

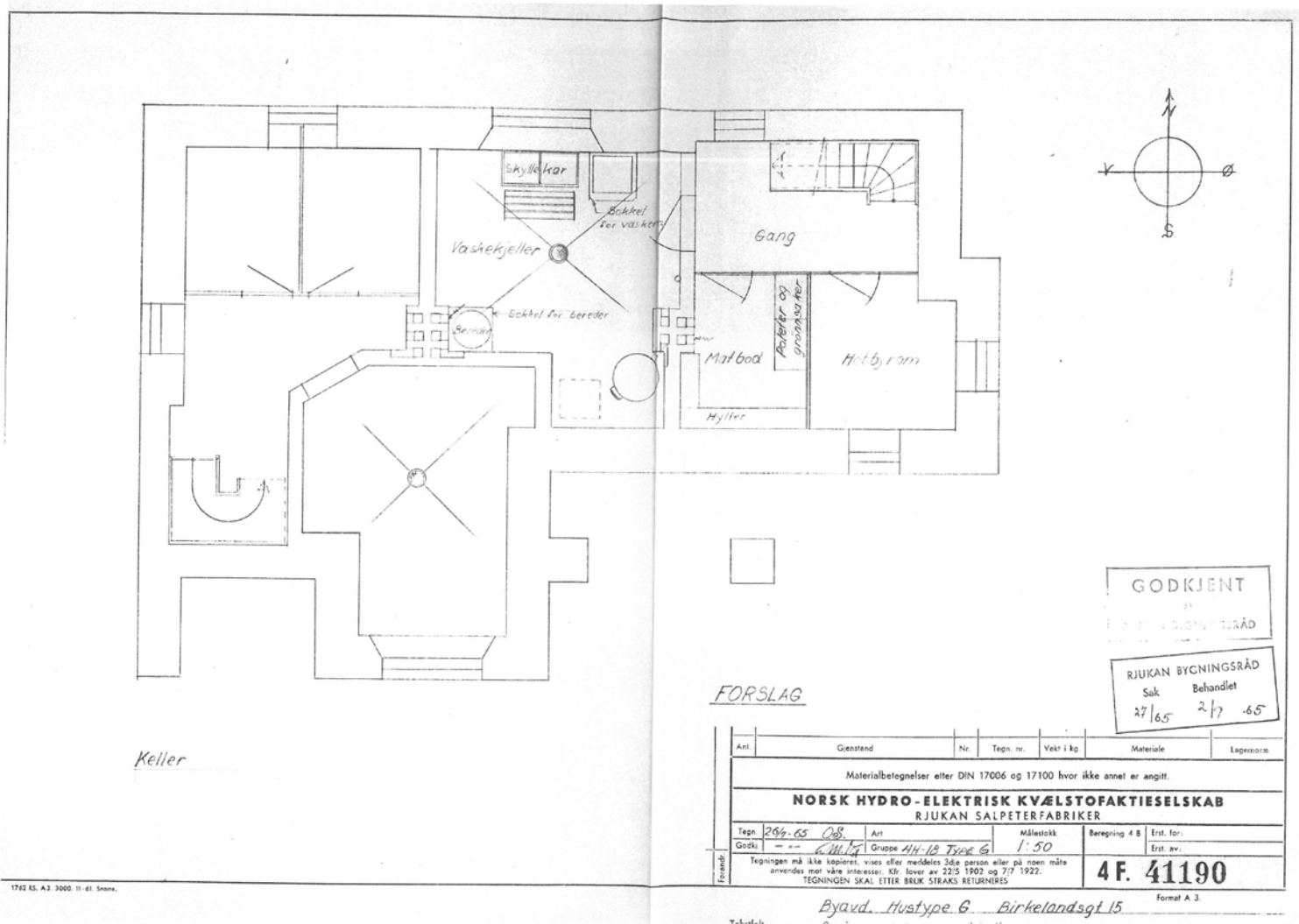
GODKJENT  
AV  
RIUKAN BYGNINGSRÅD

RIUKAN BYGNINGSRÅD  
Sak Behandlet  
27/65 2/9 65

|                   |        |  |        |  |                                                   |  |  |  |  |
|-------------------|--------|--|--------|--|---------------------------------------------------|--|--|--|--|
| Fasade, gulv, tak | Lengde |  | Bredde |  | Høyde                                             |  |  |  |  |
|                   | m      |  | m      |  | m                                                 |  |  |  |  |
| Mål               | Lengde |  | Bredde |  | Høyde                                             |  |  |  |  |
|                   | m      |  | m      |  | m                                                 |  |  |  |  |
| Mål               | m      |  | m      |  | m                                                 |  |  |  |  |
|                   |        |  |        |  | Bygningens totale areal er ca. 1100 m²            |  |  |  |  |
|                   |        |  |        |  | NORSK NITEN ELEKTRISK HV- og SV-UTRUSTINGSFELSKAP |  |  |  |  |
|                   |        |  |        |  | Bygningens totale areal er ca. 1100 m²            |  |  |  |  |
|                   |        |  |        |  | 26.7.65                                           |  |  |  |  |
| Mål               | Lengde |  | Bredde |  | Høyde                                             |  |  |  |  |
|                   | m      |  | m      |  | m                                                 |  |  |  |  |
| Mål               | m      |  | m      |  | m                                                 |  |  |  |  |
|                   |        |  |        |  | Bygningens totale areal er ca. 1100 m²            |  |  |  |  |
|                   |        |  |        |  | 1.50                                              |  |  |  |  |
|                   |        |  |        |  | 26                                                |  |  |  |  |
|                   |        |  |        |  | 4 F. 41189                                        |  |  |  |  |
| Mål               | Lengde |  | Bredde |  | Høyde                                             |  |  |  |  |
|                   | m      |  | m      |  | m                                                 |  |  |  |  |

Bygd. Høsttype G. Eierskapsdel 15  
Forslag til ombygning 1. og 2. etasje

Tilrettelagt kun for intern bruk



**TINN KOMMUNE**  
Planseksjon

Bjarne Bråthen  
Birkelandsgt. 15 A

3660 RJUKAN

Deres ref: Vår ref: Saksbeh: Arkivkode: Dato:  
00/04684-2 18615/00 Tore Bredeesen, 35 08 15 43 126/214 15.12.00

**Svar ang. melding om tiltak - Oppføring av ny garasje i  
Birkelandsgt. 15 A, Rjukan.**

Deres melding av 08.11.00 er mottatt ved planseksjonen 28.11.00. Meldingen, som omfatter oppføring av en frittliggende enkeltgarasje med et bruksareal på 18 m2 plassert inntil tomtegrensen i nordvestre hjørne av tomte, kan behandles etter:

|   |           |                                                                                                        |
|---|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Pbl. § 81 | Driftsbygninger i landbruket                                                                           |
|   | Pbl. § 85 | Midlertidig konstruksjoner                                                                             |
| X | Pbl. 86a  | Mindre byggearbeid på bolig/fritidseiendom                                                             |
|   |           | Uten søknad eller melding (tiltakshaver er selv ansvarlig for at lov, plan og forskrifter overholdes.) |

Det er følgende merknader til meldingen:

Arbeidene må utføres forskriftsmessig, og med god tilpasning til boligen med hensyn til form, materialvalg og farge. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at gjeldende lover og bestemmelser blir overholdt. Det forutsettes at garasjen plasseres slik at det er mulig å komme rundt bygningen å vedlikeholde den på egen tomt.

For øvrig er det ingen merknader til meldingen som med dette godkjennes.

I henhold til vedtatt gebyrregulativ for Tinn kommune er gebyret for saksbehandling/kontroll av melding etter §§ 81, 85 og 86a i plan- og bygningsloven kr. 600,- som sendes i egen faktura.

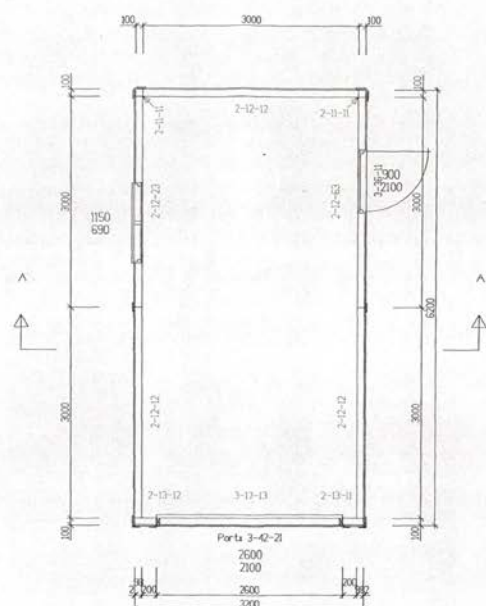
Med hilsen

*Tore Bredeesen*  
Tore Bredeesen  
Avd.ing.

Postadresse: Postboks 20 3661 Rjukan  
Email: [tore.bredeesen@tinn.kommune.no](mailto:tore.bredeesen@tinn.kommune.no)  
Hjemmeside: [www.tinn.org.no](http://www.tinn.org.no)

Telefon: 35 08 15 00  
Telefaks: 35 08 16 05  
Org.nr: 864963552

Bankgiro: 2620.05.00007  
Postgiro: 08035579800  
Postgiro (skatt): 0827 58 08262



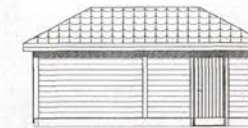
- Plan Grunnmur

Plan Elementer

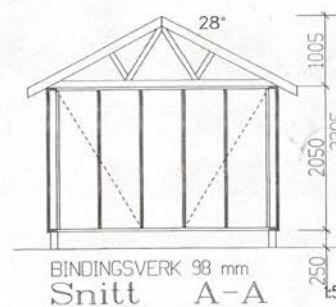
Bjarne Bråthen  
Grunnmur Hovedplan  
TYPE A-3, SPESIAL LIGGENDE, 320 x 620 cm - 28°

|               |        |          |
|---------------|--------|----------|
| TEKNET AV:    | SKALA: | DATA:    |
| 005           | 1:50   | 22.11.00 |
| TEGNINGS NR : | 17031  | 503      |

TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM UGLAND INDUSTRIER AS KKE MEDVIRKER I



Fasade Plan



## Perspektiv



Bjarne Bråthen  
Fasader Snitt Persp  
TYPE A-3, SPESIAL LIGGENDE, 320 x 620 cm - 28\*

Kunde Nr. : 401703

TEGNINGEN MÅ HVENKJEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I



Aktiv eiendomsmegling ved Sindre Tjønn

## Behov for avklaringer rundt gjennomførte tiltak/ byggearbeider – Birkelands gate 15A - 126/214

I forbindelse med at halvpart av tomannsbolig i Birkelands gate 15A er lagt ut for salg, har vi mottatt følgende henvendelse fra interessert boligkjøper:

***Har vært på visning i Birkelands gate 15 a, og ble gjort oppmerksom på om endringer utvendig på huset som ikke er søkt om. Det var utvidet innvendig ut der det var terrasse før, og bygd på en ny veranda utafor der igjen. Så lurte på om det blir godkjent vis det hadde blitt søkt om nå. Og lurer også på hva som er krav til å få godkjent soverom nede i kjelleren.***

Med bakgrunn i henvendelsen har vi sett nærmere på salgsoppgavene og sammenlignet med opplysningene i vårt byggesaksarkiv. Omsøkte og godkjente endringer er redegjort for nedenfor, sammen med en gjennomgang av hvilke krav som må ivaretas for å bringe forholdene i orden.

Siden vi ikke finner at det er registrert noen eier for Birkelands gate 15A, og eier oppgitt i salgsoppgaven ikke synes å ha bostedsadresse i Norge, sender vi dette brevet til eiendomsmegler og ber om at det videresendes til huseier. Vi sender også kopi av brevet til personen som henvendte seg til oss med spørsmål til boligen.

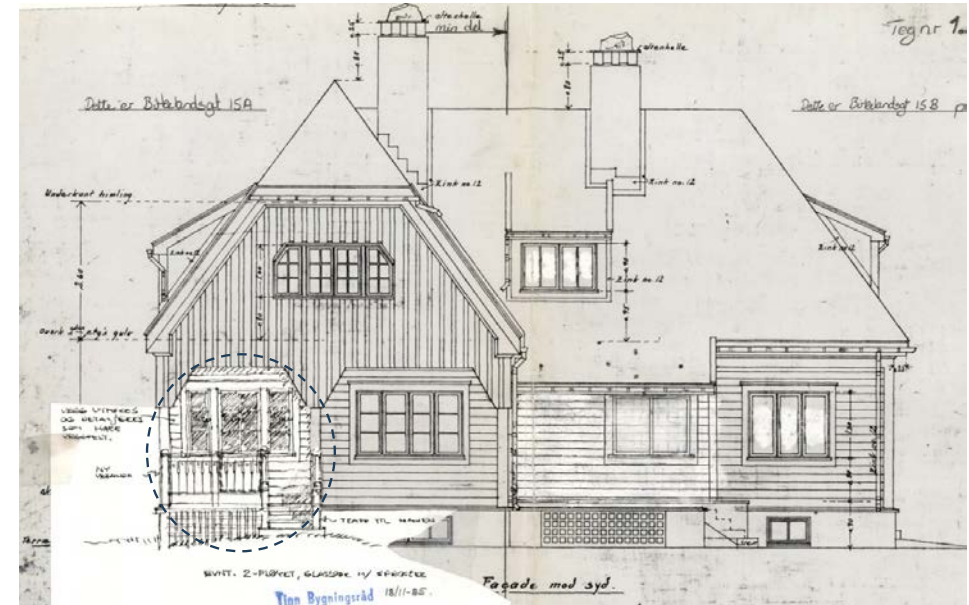
### Innbygging av overdekt veranda / fasadeendring.

Innbyggingen og innlemmingen av den gamle overbygde verandaen som en del av stua er omsøkt og godkjent i byggesak fra desember 1985. Innbyggingen av verandaen ble godkjent, men omsøkte fasadeutforming med 1-rams vinduer ble ikke godkjent. Det ble gjort vedtak om at nye vinduer må ha samme sprosseinndeling som de gamle eller en inndeling som er tilpasset byggets samlede interiør. Sammen med vedtaket fulgte en fasadetegning utarbeidet av kommunen som ble lagt til grunn for godkjenningen. Tegningen viser en symmetrisk utforming av vindusfeltet med et midtstilt sprossevindu med 2x3 ruter flankert av to smalere vinduer.

Merk at de nye vinduene har samme inndeling og ruteutforming (størrelse, format) som de gamle vinduene i huset, med en tilpasset utforming/oppdeling som tar hensyn til at det nye veggfeltet har mindre bredde enn veggfeltet i det opprinnelige fasadelivet.

Alternativt til midtstilt vindu kan det iht vedtaket settes inn en midtstilt verandadør med glassfelt og sprosser tilsvarende vinduet på tegningen. Foran det nye vindusarrangementer er det vist en ny, mindre veranda med trapp ned til hagen, og skjerming av hulrommet under verandaen med et stående, espalje-aktig flettverksfelt. Verandaens størrelse er ikke spesifisert, men det er

nærliggende å tenke at den viderefører samme form og størrelse som den gamle verandaen som tillates innebygd. Se tegning neste side.



Figur: Påtegningen til venstre på fasadetegningen viser godkjent utforming av ny vinduer og veranda.

Bildene fra salgsoppgaven viser at vindu og verandadør ikke er utformet i henhold til vedtaket i byggesaken. Det er satt inn et nytt vindu som tilsynelatende har samme utforming som eldre vinduer, men ny verandadør har ikke størrelse og inndeling av glassfelt som forutsatt, og døras asymmetriske plassering ved siden av vinduet gir et ubalansert og uheldig fasadeuttrykk som bryter med det gamle preget.



Figur: Dagens situasjon. Foto fra salgsoppgaven

#### Veranda:

Dagens veranda har en størrelse og utforming som ikke er i tråd med vedtaket i byggesaken. Den gamle verandaen tok sikte på å videreføre arkitektonisk den opprinnelige fasadens arkitektoniske utforming gjennom sin størrelse, utforming og plassering, mens nye veranda er langt større, er gitt en moderne utførelse med et tett rekkverk, en tett, høy levegg mot øst og gjenkledning av kryprommet under verandaen med tett plankevegg, i tillegg til at den mangler trapp ned til hagen.

#### Utebod:

Utebod mot nord er ikke omsøkt eller godkjent.

#### Soverom/oppholdsrom i kjeller:

Soverom/oppholdsrom i kjeller er ikke omsøkt eller godkjent.

#### **Kommunens vurdering av boligens kulturminneverdi**

Birkelandsgate 15A ligger i Tyskerbyen som er et av Rjukans mest verneverdige boligområder med gammel Hydro-bebyggelse. Området er vist som en signifikant del av Verdensarven Rjukan-Notodden og er i gjeldende kommunedelplan for Rjukan vist som bevaringsområde med vernebestemmelser. Boligområdet er utformet som et hagebyområde og har noe av den mest karakteristiske og arkitektonisk verdifulle bygningsmassen på Rjukan. Planavdelingen er derfor opptatt av at bygningene her håndteres med respekt for både antikvariske verdier og arkitektoniske kvaliteter.

Ny kommunedelplan for Rjukan er ute på høring og forventes vedtatt i løpet av året. Her foreslås det strengere bestemmelser og legges det opp til en strammere praksis ift bevaring av kulturminneverdier i den verneverdige bebyggelsen.

#### **Kommunens vurdering av søknadspliktige tiltak**

##### Fasadeendring stue:

Utførte fasadeendring er ikke i tråd med de anbefalinger som Planavdelingen ville gitt. Ved behandling av ny søknad om fasadeendring ville vi ha anbefalt de samme løsningene som utarbeidet til byggesaken fra 1985. Ved å endre størrelse og utforming av glassfeltet i verandadøra vil helhetsinntrykket på nåværende utforming kunne bedres. Kommunen anbefaler at det ved framtidige behov for utbedringer velges en mer tilpasset utforming av dør- og vindusfeltet, men vil antagelig ikke forfølge den gjennomførte fasadeendringen.

##### Veranda:

Uavhengig av vernebestemmelsene, tilsier både verandaens høyde og størrelse at den er et søknadspliktig tiltak. Utvidelse og utforming av eksisterende veranda er ikke i tråd med anbefalinger som Planavdelingen ville gitt. Ved behandling av søknad om ny veranda ville vi ha anbefalt at uteplassen ble utformet som en platting på bakken uten rekkverk eller leegger, der avskjerming/avgrensning av uteplassen ble gjort med planting av vegetasjon, flyttbare blomsterkasser eller lign. Denne praksisen er håndhevet/formidlet for tilsvarende hustyper i Prof. Tronstads gate 9A (vestlige halvdel) og Prof. Tronstads gate 7.

Ved byggesøknad kan det ikke forventes å få godkjent verandaens nåværende størrelse, høyde og utforming. Vi ville heller ikke akseptert bruk av høy skjermvegg mot Torget i øst. Det er aktuelt for kommunen å forfølge oppføringen av verandaen som et ulovlig tiltak.

##### Ny utebod

Utebodens plassering nærmere enn 1,0 meter fra nabogrense mot nord tilsier at den er et søknadspliktig tiltak som må godkjennes gjennom byggesøknad. Sammen med byggesøknaden må det sendes inn erklæring fra nabo som aksepterer oppføring av bygning nærmere nabogrense enn 1,0 meter.

Boden er svært lite synlig og den skjermede plasseringen tilsier at den vil kunne godkjennes iht kulturminnehensyn. Avstander til uthus og bolighus på naboeiendommer er stor nok til at boden kan godkjennes uten brannsikring.

##### Bruksendring og fasadeendring for etablering av soverom/oppholdsrom i kjeller:

Godkjenning av soverom i kjeller krever at det søkes bruksendring til rom for varig opphold – bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, der alle gjeldende krav må ivaretas og dokumenteres. For hus oppført etter 2011 er det gitt noe lempeligere bestemmelser enn til nybygg, men bruksendring krever uansett at krav til brannsikkerhet er ivaretatt. Det er også ufravelige krav til lysinnslipp, takhøyde mm.

Hensynet til brannsikkerhet krever at det er minst to uavhengige rømningsveier. I tillegg til innvendig trapp må det da etableres rømningsvei ut fra kjelleretasjen. Slik rømningsvei kan være dør ut til det fri eller rømningsvindu med tilstrekkelig størrelse/dimensjon og krav til utforming av utvendig terreng eller lysgrav. Det stilles også krav til innvendig tilgang til rømningsvindu.

Vi ser ikke av bildene i salgsoppgaven at det er gjort eksteriørmessige endringer for å tilrettelegge for ny rømningsvei fra kjelleren. Slik etablering krever søknadspliktig fasadeendring for innsetting av større vindu eller dør. Denne typen fasadeendringer vil endre bygningens arkitektoniske preg på en måte som kan være vanskelig å godkjenne. Eventuell søknad om fasadeendring av kjellervindu vil måtte vurderes spesielt ved eventuell innsending av søknad. Det er aktuelt for kommunen å forfølge innredning og bruk av oppholdsrom i kjeller er et ulovlig tiltak.

Med hilsen

Hege Søstrand Bu  
arkitekt Plan

*Dokumentet er signert elektronisk*



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar 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.

# Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



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](https://help.no).

# 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.



## 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 eiendoms-megling § 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 budforhøvelser 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
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 avvike 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.

**aktiv.**

**Adresse:** Birkelands gate 15A  
3660 Rjukan

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje  
**Saksbehandler:** Sindre Tjønn

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

**Oppdragsnummer:**

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

|                  |       |                             |
|------------------|-------|-----------------------------|
| Låneinstitusjon: | _____ | Referanse og tlf nr.: _____ |
| Lånt kapital:    | _____ | Kr.: _____                  |
| Egenkapital:     | _____ | Kr.: _____                  |
| Totalt:          | _____ | Kr.: _____                  |

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

|                                            |                                            |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 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

**aktiv.**  
Tar deg videre