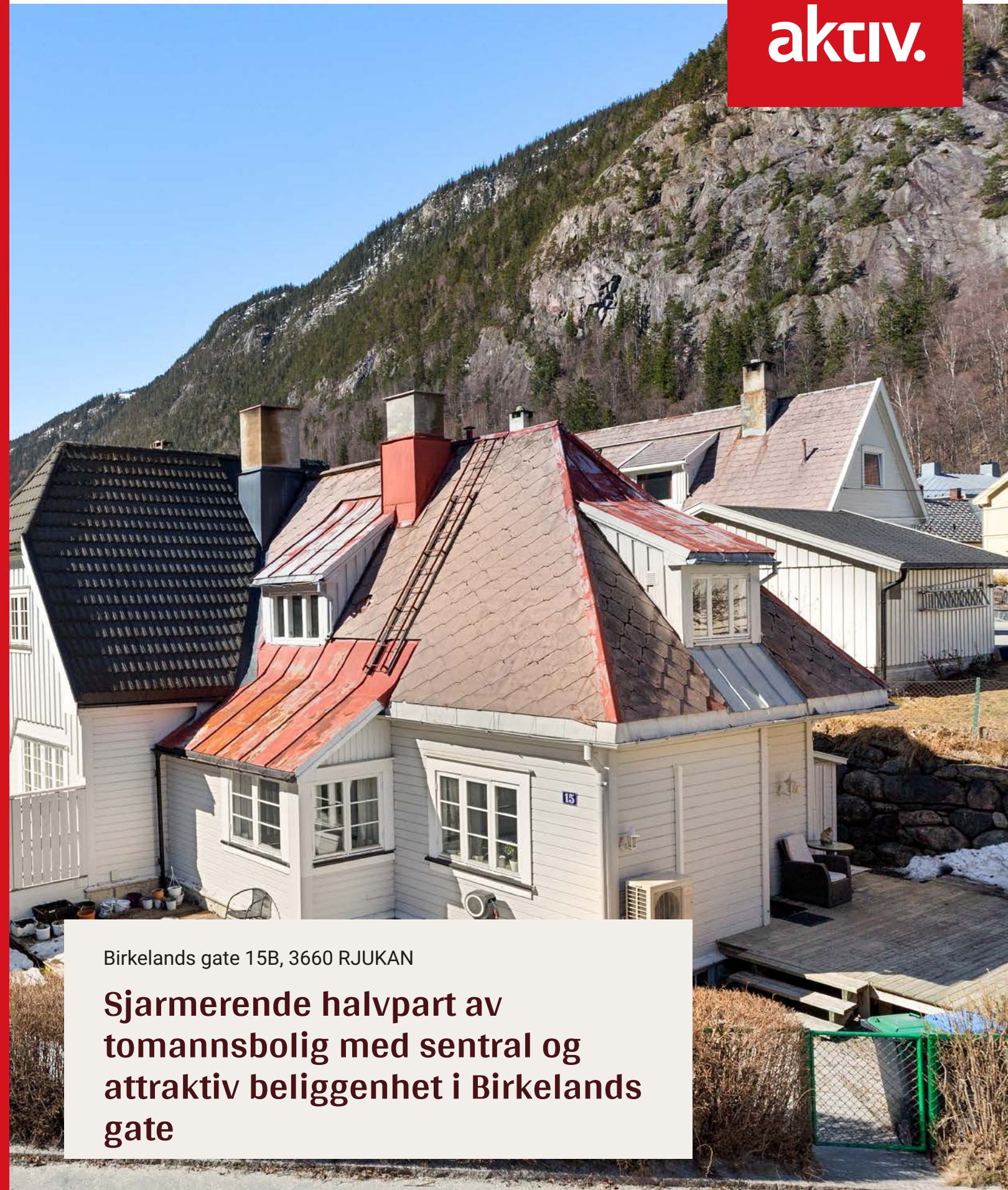




Birkelands gate 15B, 3660 RJUKAN

**Sjarmerende halvpert av
tomannsbolig med sentral og
attraktiv beliggenhet i Birkelands
gate**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

1. etasje



2. etasje



Kjeller



aktiv.

Plantegningen er ikke målt 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.





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 1 150 000,-
Omkostn.: Kr 47 890,-
Total ink omk.: Kr 1 197 890,-
Selger: Fulan Yang
Alireza Benvan

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1913
BRA-i/BRA Total: 112/112 m²
Tomtstr.: 231.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 126, bnr. 215

Oppdragsnr.: 1307240021

Sjarmerende halvpart av
tomannsbolig med
attraktiv beliggenhet!

Birkelands gate 15B er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig som går over tre plan og inneholder følgende rom:
Kjeller: Kjellerrom, lagerrom, vaskerom og gammelt bad.
1. etg: Entré/gang, stue og kjøkken.
2. etg: Gang, kott, bad og 2 soverom.

Boligen har ifølge tilstandsrapport normal standard ut ifra alder. Det er verdt å merke seg at sikringsskapet nylig har blitt oppgradert (2023), samt at det er byttet varmtvannstank (2019) og installert ny varmepumpe (2024). Utover dette er det ikke gjort større oppgraderinger i nyere tid, så kostnader til oppgradering og vedlikehold må påregnes.

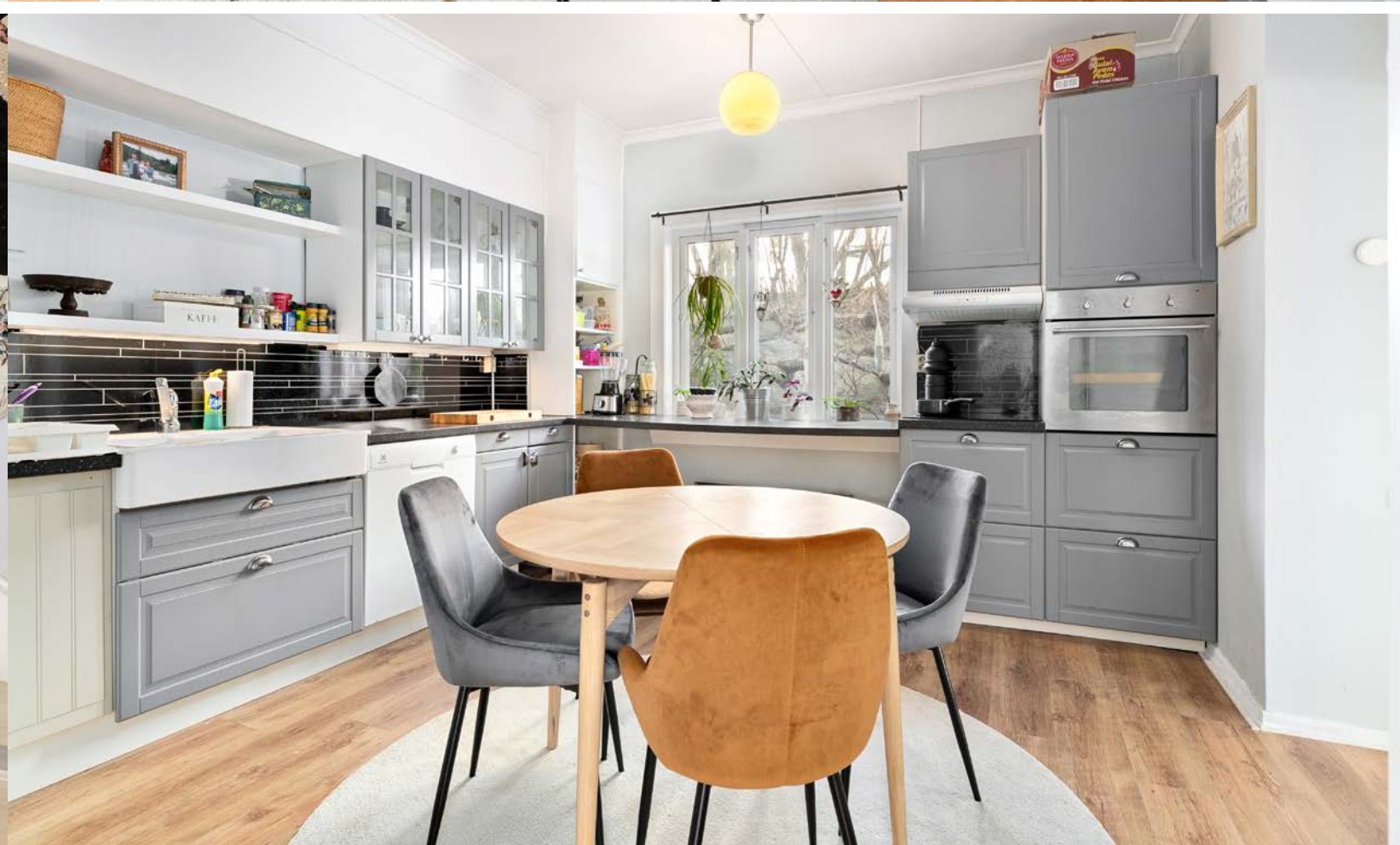
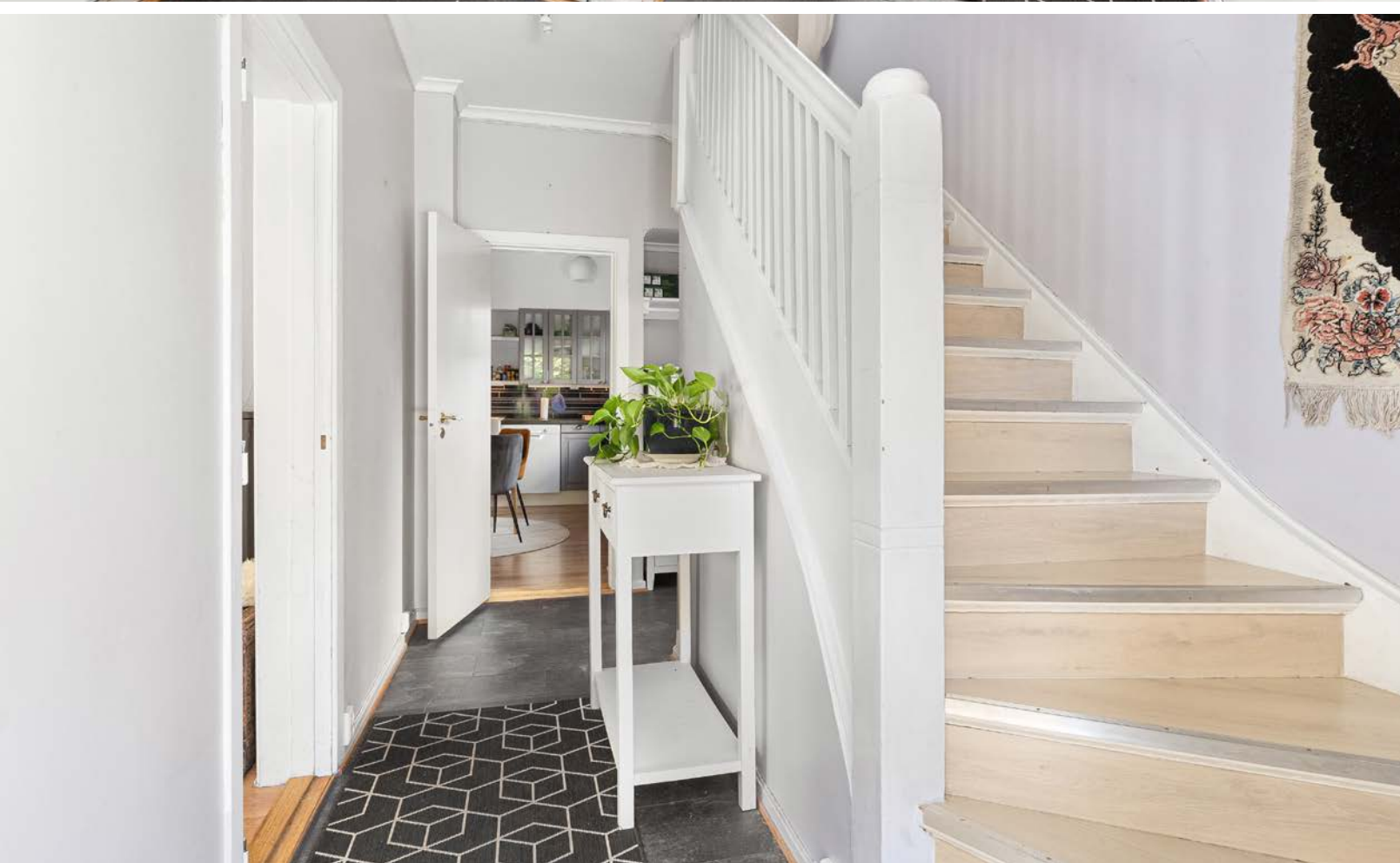
Eiendommen har en flott og sentral beliggenhet i Birkelands gate, like ved torget i sentrum av Rjukan, i det som er en av byens mest attraktive områder.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Om eiendommen16
Tilstandsrapport29
Egenerklæring58
Forbrukerinformasjon91
Budskjema92











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: 112 m²
BRA totalt: 112 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:
BRA-i: 34 m². Kjellerrom, lagerrom, bad og vaskerom.

1. etasje:
BRA-i: 46 m². Entre/gang, stue og kjøkken.

2. etasje
BRA-i: 32 m². Gang, bad, kott og 2 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

231.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat og har en sentral beliggenhet på Rjukan.

Tomtegrense mot nabo halvdel går tilsynelatende ikke helt nøyaktig i skille mellom halvdelene.

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.

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

Takstmann Annfinn Helleberg.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapport utvendige vegger tildekket med liggende kledning. Yttertak er tekket av eternittplater. Taket er gammelt og det er registrert noen skader og manglende plater, så taket må påregnes oppgradert. De innvendige overflatene i boligen består i hovedsak av gulver med laminat og vegger med tapet og plater. Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Verditakst

Kr 1 150 000

Innhold

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig som går over tre plan og inneholder følgende rom:
Kjeller: Kjellerrom, lagerrom, bad og vaskerom.
1. etasje: Entré/gang, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, kott, bad og 2 soverom.

Standard

Birkelands gate 15B er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig med praktisk planløsning og attraktiv beliggenhet i hjerte av Rjukan.

Boligen har en lys og trivelig stue som er utstyrt med både varmepumpe og en flott vedovn.

Kjøkkenet er pent og tiltalende, og ble oppgradert rundt 2013. Det har innredning med malte profilerte fronter, og det er godt med skap- og benkeplass.

Bad og soverommene befinner seg i 2. etasje. Badet er utstyrt med dusj, WC og vask. Det er også et gammelt bad i kjelleretasjen, men dette er i dårlig stand og har behov for totalrenovering.

Boligen har ifølge tilstandsrapport normal standard ut ifra alder. Det er verdt å merke seg at sikringsskapet nylig har blitt oppgradert (2023), samt at det er byttet varmtvannstank (2019) og installert ny varmepumpe (2024). Utover dette er det ikke gjort større oppgraderinger i nyere tid, så kostnader til oppgradering og vedlikehold må påregnes.

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

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Bad (kjeller)
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Branntekniske forhold
- Det er ingen registrert montert røykvarslere og brannslukning apparat i bygningen.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen
- Tak er tekket med Eternit plater fra bygge-året må ansees som forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Det er registrert noen manglende plater og skader varierte på taktekkingen.

Nedløp og beslag
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Vinduer
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører
- Ytterdør med registrert noen skader og slitte overflate behandlinger, låse-kasse slitt tilnærmet defekt.

Andre utvendige forhold
- Tak med tekking og beslag er registrert slitt med aldring må forventes oppgradering. Yttervegger aldrende tildekket med nyere malte overflater med noen registrert sprekker og vridninger, vannbord mot grunnmur registrert med avskallinger og slitasje.

Innvendige overflater
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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.

Rom Under Terreng
- Det er registrert igangsatte arbeid med overflate puss av betong vegger flere steder på overflater, Dette er en indikasjon på at det ikke er drenering rundt grunnmur. Det er ikke dampsperre under støpt gulv i kjeller så det kan dannes noe fukt opp gjennom gulv til tider. Dette kan føre til noe fukt-inntak gjennom gulv og vegger, det er registrert noe tidligere fukt-utslag i malte grunnmurs vegger noen steder. Gulvoverflater er registrert noe ujevne,

grove betongstøpe gulver.

Innvendige trapper
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det anbefales montering av håndløper til trappene.
TG3 gis til kjeller trapp registrert løs og med større skjevhet, det kan antydes noe råteskade på trappevange ned mot kjeller gulv, deler av trappen har smal adkomst.

Overflater vegger og himling (bad 2. etasje)
- Det er registrert noen ujevnheter i himlingsplater, sprekker i fuger mellom tak og veggplater.
Hjørnekaske med tapet.

Ventilasjon (bad 2. etasje)
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilliggende konstruksjoner våtrom (bad kjeller)
- Hulltaking i vegg er foretatt men det er konkludert ikke behov ut fra alder på badet, det er ved fuktmålinger ingen fukt registrert.

Vannledninger
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrør
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet

brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ventilasjon
- Det er registrert luftespalter i vinduer og noen enkle veggmonterte ventiler som kan være tilfredsstillende løsning, det ansees som noe avvik fra ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Andre VVS-installasjoner
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Takkonstruksjon/Loft
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendige trapper
- Det kan antydes noen overflate slitasje trapp til terrasse.

Etasjeskille/gulv mot grunn
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Pipe og ildsted
- Det er registrert noe rust og sot-vann rundt feieluke i kjeller. Feieluken er registrert av eldre årgang. Noen

ujevnheter registrert i pusset pipe.

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

Andre innvendige forhold
- Det må påregnes kostnader på oppgraderinger innvendig av boenheten.

Overflater Gulv (bad 2. etasje)
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sluk, membran og tettesjikt (bad 2. etasje)
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er registrert noe svekket tetninger rundt rørgjennomføringer i vegg til wc og innredning. Det er ingen monterte vegg-bokser til vannrør.

Sanitærutstyr og innredning
- Det er antydnet noen ikke vannsikret punkt rundt avløp fra vask ved overgang til annet avløpsrør ved

gulv.

Grunnmur og fundamenter
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør (vedlagt prospekt) legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven, men det gjøres oppmerksomt på at det ikke er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen og at det således ikke medfølger. Dette bør kjøper få på plass snarest etter overtagelse siden det er påbudt. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/ eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap medfølger ikke.

Parkering
Vanlig gateparkering.

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.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe og vedovn.

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 1 150 000

Kommunale avgifter
Kr 15 404

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Eiendommen har vannmåler og kommunale avgifter vil derfor variere i forhold til forbruk.

Formuesverdi primær
Kr 512 488

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 1 947 453

Formuesverdi sekundær år
2022

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 215 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:

4026/126/215:
29.05.1986 - Dokumentnr: 2576 - Erklæring/avtale BESTEMMELSER OM VEG/VANN/KLOAKK/ ELEKTRISKE LEDNINGER M.V.

23.10.1985 - Dokumentnr: 4623 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4026 Gnr:126 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 384108 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:126 Bnr:215

01.01.2024 - Dokumentnr: 609116 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:126 Bnr:215

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Opprinnelige byggetegninger finnes ikke hos kommunen og megler har derfor noe begrenset kjennskap til bygningsmassen. Det foreligger noen tegninger (vedlagt prospekt) som tilsynelatende er laget med tanke på veranda ved inngangsparti. Disse avviker fra slik det er i dag med terrasse/ platting (uten rekkverk) ved inngang og på sørsiden av boligen, og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er omsøkt/godkjent. Videre foreligger det ikke dokumentasjon på at innredning av bad i kjeller, samt oppføring av liten utvendig bod er omsøkt/ godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Kommunen skal sanere vann- og avløpsnettet 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 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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
28 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 150 000,00))

47 890,- (Omkostninger totalt)

1 197 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 47 890

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- 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

25.04.2024

Birkelands gate 15B

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

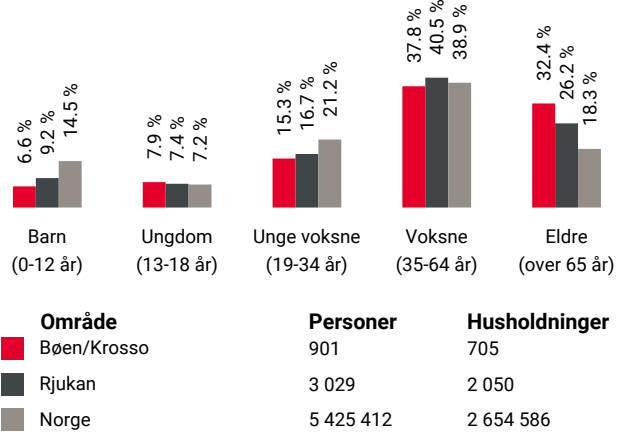
Rjukan barneskole (1-7 kl.)	17 min
175 elever, 13 klasser	1.3 km
Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
116 elever, 8 klasser	2.2 km
Rjukan videregående skole	11 min
215 elever, 15 klasser	0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Rjukan	5 min
Recharge Rjukan	6 min

Opplevd trygghet	Veldig trygt 89/100
Kvalitet på skolene	Veldig bra 78/100
Naboskapet	Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år)	22 min
41 barn	1.6 km
Øverland barnehage (1-5 år)	6 min
32 barn	3.5 km
Dale Bakhus barnehage (1-5 år)	10 min
28 barn	6.5 km

Dagligvare

Kiwi Rjukan Sentrum	5 min
Søndagsåpent	0.4 km
Rema 1000 Rjukan	5 min
Søndagsåpent	0.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

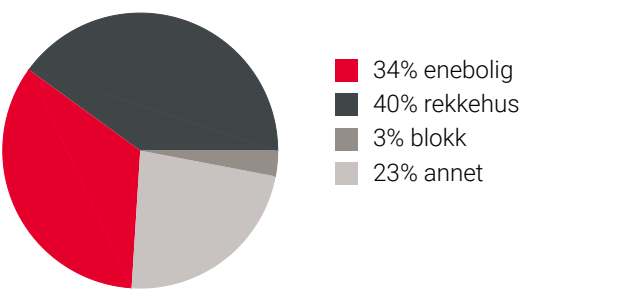
Gateparkering
Lett 88/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Såheimhallen - flerbrukshall	9 min
Aktivitetshall, sandvolleyball	0.7 km
Bråvollparken balløkke	13 min
Ballspill	0.9 km
Rjukanbadet/Trimrom	16 min

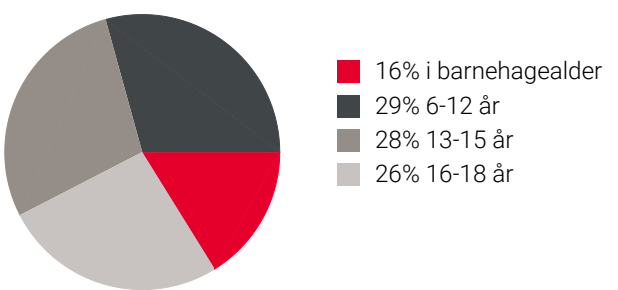
Boligmasse



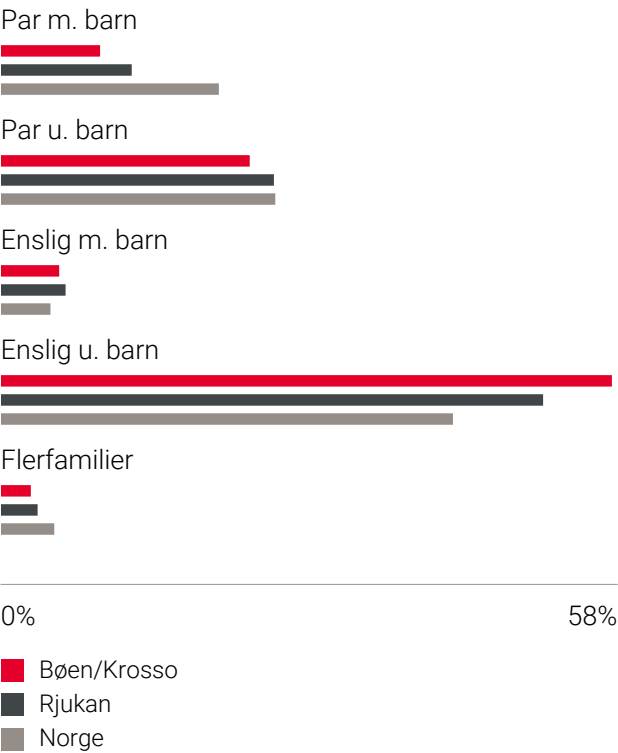
Varer/Tjenester

Handelshuset Rjukan	4 min
Vitusapotek Rjukan	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Birkelands gate 15 B, 3660 RJUKAN
 TINN kommune
 gnr. 126, bnr. 215

Markedsverdi

1 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 12.03.2024

Rapportdato: 26.03.2024

Oppdragsnr.: 18697-1107

Referansenummer: TU2002

Autorisert foretak: Takstmann Annfinn Helleberg

Sertifisert Takstingeniør: Annfinn Helleberg





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

29

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.

Takstmann Annfinn Helleberg

Rapportansvarlig

Annfinn Helleberg
Uavhengig Takstingeniør
post@takstmannah.no
950 81 510



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boenheten er en vertikaldelt tomannsbolig registrert som en kurant eldre boenhet med sentral beliggenhet nært ved sentrum av Rjukan. Det er registrert utført noen moderniseringer deler av boenheten med nyere overflate behandlinger. Kjøkken med nyere montert innredning, nyere gulv overflater tildekket med laminat gulv. Baderom av nyere årgang innredet i andreetasjen med registrert avvik fra dagen krav til våtrom. Kjeller med noen ombygninger gjennom tid av ukjent årgang. Soverom i andreetasjen og gang bærer preg av noen aldring. Viser til punkter i rapporten. Det er konkludert med avvik fra dagens bygge krav TEK17 til bærende konstruksjoner, isolasjon og våtrom og vedlikehold som er hensyntatt i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG

Yttertak tekket av Eternit plater.
Takrenner av ståltaakrenner med nedløp. Blikk takfotbeslag
Yttervegger er sannsynlig oppført av plankereisverk med ut-lektinger, flere lag papp, utvendig tildekket med liggende malt kledning, kledningen er anslått fra byggeåret 1913 med noen nyere suppleringer, det er stående kledning til tak-oppløft. Alle utvendige overflater er malte. Det er ingen inspeksjonsluke til loft, det antas takkonstruksjonen er av eldre årgang plass bygget med bjelker/ firkant boks, spikerslag/ bord for undertak.
Det er registrert nyere monterte sidehengslet vinduer år 2001 av 2-lags glass med malte rammer og sprosser i hovedetasjen. Andre vinduer av eldre årgang av koblete malte vinduer. Utvendig belistninger med vannbord med aldring konkludert verneverdig.
Ytterdør malt med glass og sprosse, dørblad med profil pynte belistning.
Det er tilordnet nyere platting med plass til sitteplasser ved hovedinngang til boenheten, plattingen er oppført på pilarer, bjelker og gulv av impregnernt material. Store deler av platting var snødekt befaringsdag.
Tilordnet tre-trapp til terrasse med åpne trinn. Utvendig er er bygningen konkludert med noe manglende vedlikeholdte fasader og vannbord, det er registrert noen slitte vannbord, eldre vinduer med belistning av boligen som har tilfredsstillende ivaretatt material fra antatt byggeåret 1920 på utvendige fasader. Det må forventes noen skader på utvendige overflater som er over 100 år gamle.
Bygningskonstruksjonen er antatt oppbygget med planke-reisverk eller reisverk vegger med flere lag med papp, sannsynlig er nok ikke konstruksjonen isolert fra denne tid den ble oppført.

INNVENDIG

Gulver tildekket med noen varierte laminat gulv, vegger av plater tildekket med noen varierte tapet og maling. Himlinger av slette malte takplater, andreetasje med noen skråtak himlinger. Kjeller variert tildekket med panelte og mur vegger. Himling av panel og pusset himlinger av antatt harpet-puss.
Etasje skille av trebjelker, antatt under-gulv, papp, gulvbord/ plater med tildekket overflater med laminat gulv. Etasje-skille mellom etasjene er antatt ikke isolert, bygningen er fra før år 1913 dette tatt i betraktning før isolasjon ble tatt i brukt.
Det foreligger ingen opplysninger om Radon tiltak, Ut fra fare-kart kan det vær høy aktsomhet av Radon i området.
Pipe av mursteins pipe med puss. Det er montert nyere vedfyring i stue. Det foreligger ingen opplysninger om pipen, det er registrert pipe oppført av murstein med overflate tildekket med puss, pipen ansees som i tilfredsstillende stand men det må tas i betraktning av at pipen er eldre årgang. Det anbefales kontroll av branntilsynet for sjekk av pipeløp. Utvendig pipe over tak tildekket med pusset overflate og beslag.
Kjellerrom med betonggulv, vegger av malt betong (grunnmur), noen skillevegger i tre tildekket med panelte flater. Noen deler av himlinger av pusset overflate resterende tildekket med panel og plater. Det er innredet nyere rom i kjeller med panelte vegger og himlinger med oppforet gulv.,
Det er tre-trapper mellom etasjer, kjeller trapp med malte trinn. Trapp til andreetasjen fra stue med malte opptrinn, trinn tildekket med laminat gulv.
Innvendige dører av slette malte dører. kjeller med malte sponfyllings dører.
Det er utførte noen moderniseringer gjennom tid innvendig i boligen av ukjent årgang. Deler av vinduer er skiftet i hovedetasjen med datostemplet produksjonsår 2001-04, andre vinduer antatt fra byggeåret 1913. Det er registrert noen bruker slitasje på innvendige overflater. Soverom med plass bygget malte garderobeskap med registrert tilfredsstillende skap plass. Oppvarming av boligen med vedfyring, elektrisk varme og nyere montert varmepumpe.

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Innredet baderom i kjeller er registrert ikke tilfredsstillende som våtrom etter dagens krav. Det er registrert skader i belegg, synlige spiker med hull etter tidligere vannsperre i gulv i dusjsonen, ikke vannsikret pipe med feieluke, ingen ventilert rom med avfukt og til-luft løsning, ikke tilfredsstillende fall til sluk. Hulltaking i vegg er foretatt men det er konkludert ikke behov ut fra alder på badet, det er ved fuktmålinger ingen fukt registrert.

Vaskerom
Vaskerom tilordnet i kjeller. Det er røropplegg åpent og skjult bak panelt vegg med tilordnet vann og avløp til vaskemaskin på vegg, ingen sluk registrert i gulv. Det er overflater av panelte flater. Himling av pusset harpet overflate.

Hulltaking i vegg er foretatt men da det er konkludert ikke behov ut fra alder på badet, det er ved fuktmålinger ingen fukt registrert.

Bad
Det foreligger ingen opplysninger om oppbyggelse av baderommet, det er registrert nyere moderniseringer av ukjent årgang. Vegger tildekket av våtromsplater, takhimling av malte plater, skåtak-himling tildekket med antatt membran på overflaten i dusjsonen. Gulv tildekket med fliser, det er lite tilnærmet ingen fall mot sluk på gulv, noen bom under fliser, sluk i gulv er noe vanskelig og konkludere. Det er registrert skjemmende fuge for vannstengsel påført flisoverflate ved dusj, sprekker og skader i flisfuger, ikke vannsikret vann avrenning gjennom skillevegg med glassbyggerstein i vegg til sluk. Det er registrert noe manglende tetning rundt dør-list og terskel til dør. Sluk i gulv er noe vanskelig og konkludere, det antydes plastsluk med klemring av ukjent type Det antas selvbygget skap med montert vask. Elektrisk styrt vifte montert over hylle, det antydes att viften er montert til luftepipe. Ingen registrert fukt registrert ved hulltaking i vegg, ved fuktmålinger er det ingen unormale registrerte fuktproblemer registrert innvendig i baderommet.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning malt med profilerte fronter, 2 stk vitrineskap med sprosser, skuffer med stålhåndtak, det er demping på noen skuffer. Laminat benkeplate, oppvaskkum av porselen, plater mellom skaper. Det er integrert utstyr med plate/ koketopp og steikeovn og opplegg for oppvaskmaskin. den er noen gjenstående plassbygget malte skap, hyller og front mot tak. Veggmontert ventilator montert til skap med avtekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør tilkoblet bad og kjøkken registrert av kobberrør, det er registrert utført noen suppleringer av rørnettets anslått gjennom tid. Det er registrert noen innebygget rørnett til kjeller rom (vaskerom). Noen rør registrert ute av bruk.

Avløp er av soilrør av eldre årgang, noen nyere suppleringer registrert til vask og kjøkkenbenk. Det er tilordnet naturlig ventilering av boligen med noen veggmonterte lufteluker og luftespalter i vinduer. Kjeller med manglende registrert lufteluker. Røropplegg innbefatter annen faggruppe, det foreligger ingen dokumentasjoner ved befaring. Det er montert ny varmepumpe i stue med utvendig enhet. Ny montert vvs tank i kjeller, det er ikke tilordnet sluk i gulv, det er luke i gulv som gjør mulighet for avrenning fra rommet. Det er sikringsskap montert i kjeller med nyere automat sikringer. Det foreligger ingen opplysninger om el anlegget. Det er registrert varierte el punkter i boenheten. Det er ingen registrert montert røykvarslere og brannslukning apparat i bygningen.

TOMTEFORHOLD
Anser som kjent byggegrunn av stein og grusmasser. Grunnmur med fyllmasse rundt er fra år 1913 etter da tidens kunnskap. Det er ingen registrert tilordnet drenerings papp sannsynlig er det selv drenerte masser i grunn. Grunnmur av støpt solid betongmur. Det kan være noen mindre sprekker i grunnmur fra byggeåret, Grunnmur danner sannsynlig fundamentering selv, Natursteinsmur av eldre årgang mellom eiendommene er ikke vurdert, ute området var snødekt befaringsdag. Terrenget rundt boligen er dels flatt, det er noe skrånet terreng fra veien gjennom området mot terrenget rundt boligen. terrenget er konkludert med svak fall fra grunnmur. Vann og avløp til bygningen er ikke opplyst, dette av ukjent årgang antatt av eldre årgang.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	112 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m²
Totalpris	1 150 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

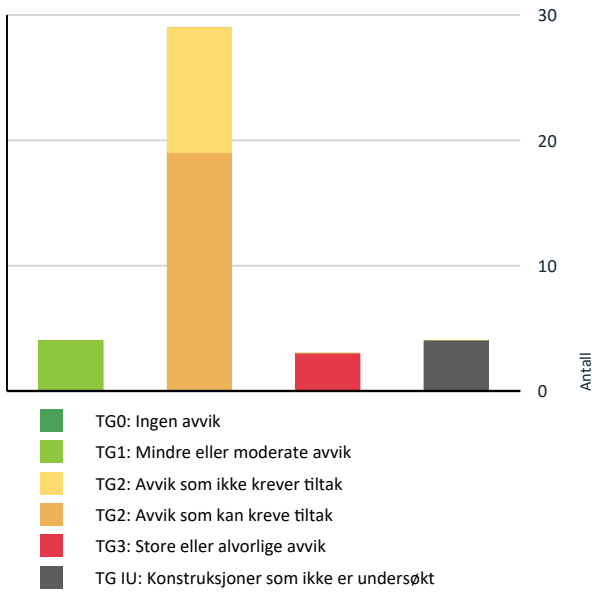
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

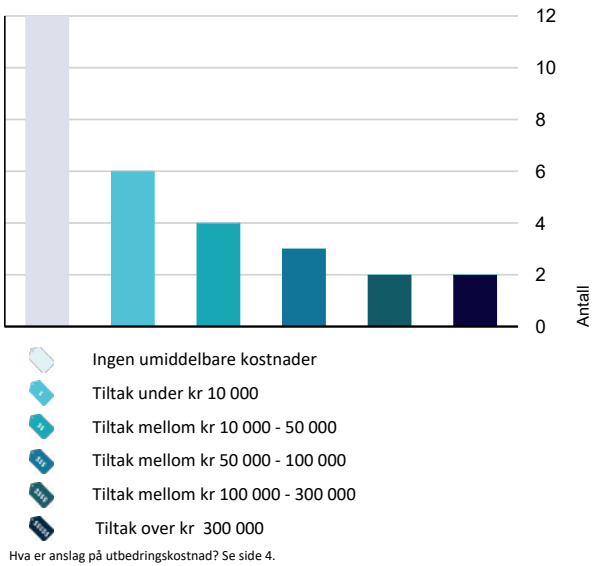
Tomannsbolig
• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er liten eller ingen gitte opplysninger om eiendommen for utarbeidelse av denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE 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 > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Andre etasjer > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > Andre etasjer > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1913

Anvendelse
Innredet egen bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Yttertak tekkt av Eternit plater.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tak er tekkt med Eternit plater fra bygge-året må ansees som forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Det er registrert noen manglende plater og skader varierte på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det må forventes utskiftning av taktekkingen. Det kan innholdet Asbest-stoffer i eldre Eternitt plater. Det er registrert nyere taktekking på naboen boenhet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tak med tekking.



Tak med tekking.

Nedløp og beslag

Takrenner av ståltakrenner med nedløp. Blikk takfotbeslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det kan antydes noe variert alder på takrenner med nedløp, TG2 gis pga av manglende montert snøfangere men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er registrert eldre slitte takrenner, nedløp og takrenner med beslag, deler av takrenner er vurdert til TG3. Rust utslag registrert på beslag løsninger. Det er nyere tilordnet nyere dreusslanger til bort ledning av vann fra tak-nedløp. Tak-stige av jernstige med registrert råteskader på bord fetet til stige.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger er sannsynlig oppført av plankereisverk med ut-lektinger, flere lag papp, utvendig tildekket med liggende malt kledning, kledningen er anslått fra byggeåret 1913 med noen nyere suppleringer, det er stående kledning til tak-oppløft. Alle utvendige overflater er malte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Konstruksjonen er fra år 1913 det må forventes noen skader med avvik fra ny konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert slitt vannbord med avskallinger, sprekker, noen antydning til råte i overgang mur vegg,

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vegg-konstruksjon.



Vegg-konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Det er ingen inspeksjonsluke til loft, det antas takkonstruksjonen er av eldre årgang plass bygget med bjelker/ firkant boks, spikerslag/ bord for undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen atkomst til loft/takkonstruksjonen for sjekk. Det antas plass bygget tak-konstruksjon av bjelker/ firkant boks, spikerslag/ bord til undertak. Tak-konstruksjonen er oppbygget etter da tidens byggeskikk i år 1913. Det er antatt ingen isolert takkonstruksjon som kan innbefatte att det til tider vinterhalvåret er is-dannelser på yttertaket. Det er fra kott-rom registrert noen skjolder på undertak, ingen fukt indikert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Takkonstruksjonen er bygget i år 1913 etter da tidens byggeskikk/ krav, det må forventes noen svakheter med enkle kondens-merker på konstruksjonen. Det bør etableres luke med trappestige til loft.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Det er registrert nyere monterte sidehengslet vinduer år 2001 av 2-lags glass med malte rammer og sprosser i hovedetasjen. Andre vinduer av eldre årgang av koblete malte vinduer. Utvendig belistninger med vannbord med aldring konkludert verneverdig.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre koblede vinduer i andreetasjen er registrert med slitte behandlinger på utvendig karmen, vinduene er kun befart fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må forventes større vedlikeholdsarbeid av utvendige vindusrammer, det kan antydes og forventes utskiftninger av eldre vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nyere vinduer i førsteetasjen.



Nyere vinduer i førsteetasjen, andreetasjen eldre vinduer.

Dører

Ytterdør malt med glass og sprosse, dørblad med profil pynte belistning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

ytterdør med registrert noen skader og slitte overflate behandlinger, låse-kasse slitt tilnærmet defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må forventes utskiftning av låse-kass, behov for overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hoved ytterdør



Hoved ytterdør

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er tilordnet nyere platting med plass til sitteplasser ved hovedinngang til boenheten, plattingen er oppført på pilarer, bjelker og gulv av impregnert material. Store deler av platting var snødekt befaringsdag.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det kan være i grensen for krav til rekkverk pga høyde fra bakke. Dette bør sjekkes når tomten er snøfri.



Terrasse platting ut fra hovedinngang.

TG 2 Utvendige trapper

Tilordnet tre-trapp til terrasse med åpne trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan antydes noen overflate slitasje trapp til terrasse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig er bygningen konkludert med noe manglende vedlikeholdte fasader og vannbord, det er registrert noen slitte vannbord, eldre vinduer med belistning av boligen som har tilfredsstillende ivaretatt material fra antatt byggeåret 1920 på utvendige fasader. Det må forventes noen skader på utvendige overflater som er over 100 år gamle. Bygningskonstruksjonen er antatt oppbygget med planke-reisverk eller reisverk vegger med flere lag med papp, sannsynlig er nok ikke konstruksjonen isolert fra denne tid den ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tak med tekking og beslag er registrert slitt med aldri må forventes oppgradering. Yttervegger aldrende tildekket med nyere malte overflater med noen registrert sprekker og vridninger, vannbord mot grunnmur registrert med avskallinger og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes kostnader på oppgradering av utvendige overflater, og tak med tekking.

Kostnadsestimat: Over 300 000

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulver tildekket med noen varierte laminat gulv, vegger av plater tildekket med noen varierte tapet og maling. Himlinger av slette malte takplater, andreetasje med noen skråtak himlinger. Kjeller variert tildekket med panelte og mur vegger. Himling av panel og pusset himlinger av antatt harpet-puss.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert noen antydninger på aldrende overflater med nyere tapet og overflate malinger, nyere laminat gulv med noen manglende tilpasninger mot dørterskler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

det må påregnes noen kostnader på overflate behandlinger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innvendige overflater.



Innvendige overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille av trebjelker, antatt under-gulv, papp, gulvbord/ plater med tildekket overflater med laminat gulv. Etasje-skille mellom etasjene er antatt ikke isolert, bygningen er fra før år 1913 dette tatt i betraktning før isolasjon ble tatt i bruk.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe høydeforskjeller på guloverflater på enkle steder og gjennom hele rommene.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om Radon tiltak, Ut fra fare-kart kan det vær høy aktsomhet av Radon i området.

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 "usikker" aktsomhetsgrad

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales radonmåling av boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av mursteins pipe med puss. Det er montert nyere vedfyring i stue. Det foreligger ingen opplysninger om pipen, det er registrert pipe oppført av murstein med overflate tildekket med puss, pipen ansees som i tilfredsstillende stand men det må tas i betraktning av at pipen er eldre årgang. Det anbefales kontroll av branntilsynet for sjekk av pipeløp. Utvendig pipe over tak tildekket med pusset overflate og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

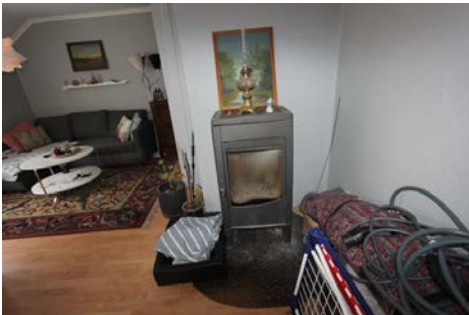
Det er registrert noe rust og sot-vann rundt feieluke i kjeller. Feieluken er registrert av eldre årgang. Noen ujevnheter registrert i pusset pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av pipe, det foreligger ingen opplysninger om pipe med ildsteder er kontrollert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vedfyring i stue.



Pipe med luft-pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Kjellerrom med betonggulv, vegger av malt betong (grunnmur), noen skillevegger i tre tildekket med panelte flater. Noen deler av himlinger av pusset overflate resterende tildekket med panel og plater. Det er innredet nyere rom i kjeller med panelte vegger og himlinger med oppforet gulv.,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert igangsatte arbeid med overflate puss av betong vegger flere steder på overflater, Dette er en indikasjon på at det ikke er drenering rundt grunnmur. Det er ikke dampsperre under støpt gulv i kjeller så det kan dannes noe fukt opp gjennom gulv til tider. Dette kan føre til noe fukt-inntak gjennom gulv og vegger, det er registrert noe tidligere fukt-utslag i malte grunnmurs vegger noen steder. Gulv-overflater er registrert noe ujevne, grove betongstøpe gulver.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig ikke drenert grunnmur, eier har drenert bort takavrenning gjennom nedløp å yttersiden av boenheten. Det anbefales ikke lagring av ting mot grunnmur da det kan væreri faresone for fukt. Det anbefales tiltak med drenering av grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjeller rom.



Kjeller rom.

Innvendige trapper

Det er tre-trapper mellom etasjer, kjeller trapp med malte trinn. Trapp til andreetasjen fra stue med malte opptrinn, trinn tildekket med laminat gulv.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er avvik:

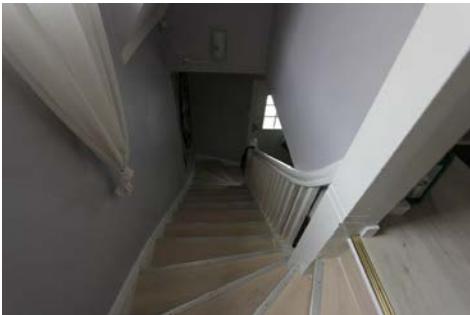
Det anbefales montering av håndløper til trappene. TG3 gis til kjeller trapp registrert løs og med større skjevhet, det kan antydes noe råteskade på trappevange ned mot kjeller gulv, deler av trappen har smal adkomst,

Konsekvens/tiltak

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

TG3 til kjeller trapp indikerer behov for oppgradering og reparasjon med innfestning og oppretting av skjevhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp mellom etasjer.



Kjeller trapp

Innvendige dører

Innvendige dører av slette malte dører. kjeller med malte sponfyllings dører.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige malte slette dører registrert med aldring og noen slitte låse-kasser, malte fyllingsdører i kjeller med noen varierte avslutninger på listverk.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen varierte aldring og slitasje på dørsokkel registrert på innvendige dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendige dører.



Innvendige dører.

Andre innvendige forhold

Det er utførte noen moderniseringer gjennom tid innvendig i boligen av ukjent årgang. Deler av vinduer er skiftet i hovedetasjen med datostemplet produksjonsår 2001-04, andre vinduer antatt fra byggeåret 1913. Det er registrert noen bruker slitasje på innvendige overflater. Soverom med plass bygget malte garderobeskap med registrert tilfredsstillende skap plass. Oppvarming av boligen med vedfyring, elektrisk varme og nyere montert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må påregnes kostnader på oppgraderinger innvendig av boenheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er registrert med aldring med noen nyere tapet, malte overflater, det må forventes generelt noen oppgraderinger av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

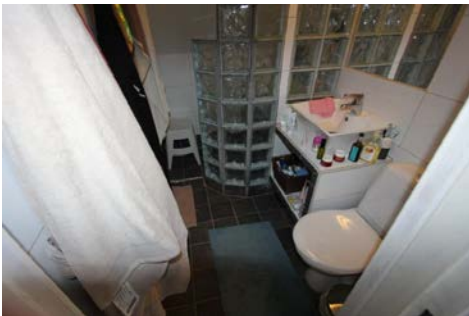
ANDRE ETASJER > BAD

Generell

Det foreligger ingen opplysninger om oppbyggelse av baderommet, det er registrert nyere moderniseringer av ukjent årgang.



Baderom i andreetasjen.



Baderom i andreetasjen.

ANDRE ETASJER > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger tildekket av våtromsplater, takhimling av malte plater, skåtak-himling tildekket med antatt membran på overflaten i dusjsjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen ujevnheter i himlingsplater, sprekker i fuger mellom tak og veggplater. Hjørnekaske med tapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedringer av tetninger av rør gjennomføringer i vegg fra dusj.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ANDRE ETASJER > BAD

Overflater Gulv

Gulv tildekket med fliser, det er lite tilnærmet ingen fall mot sluk på gulv, noen bom under fliser, sluk i gulv er noe vanskelig og konkludere. Det er registrert skjemmende fuger for vannstengsel påført flisoverflate ved dusj, sprekker og skader i flisfuger, ikke vannsikret vann avrenning gjennom skillevegg med glassbyggerstein i vegg til sluk. Det er registrert noe manglende tetning rundt dør-list og terskel til dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

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

Det er registrert noen manglende fliser ved sokkel på innsiden av vegg med glassbyggerstein ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Våtrommet fungerer med forsiktig bruk med dette avviket. Overflater anbefales utbedres eller skiftes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gulv-sluk.



Gulv-sluk.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv er noe vanskelig og konkludere, det antydes plastsluk med klemring av ukjent type

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er registrert noe svekket tetninger rundt rørgjennomføringer i vegg til wc og innredning. Det er ingen monterte vegg-bokser til vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Baderommet er oppbygget før dagens våtromsnorm, det antas tilfredsstillende med forsiktig bruk. Det må forventes utbedringer av badet i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det antas selvbygget skap med montert vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er antydnet noen ikke vannsikret punkt rundt avløp fra vask ved overgang til annet avløpsrør ved gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktet bør sjekkes nærmere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte montert over hylle, det antydes att viften er montert til luftepipe.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det antydes noe støy fra veggmontert vifte, ingen til-luft registrert montert til badet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ANDRE ETASJER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen registrert fukt registrert ved hulltaking i vegg, ved fuktmålinger er det ingen unormale registrerte fuktproblemer registrert innvendig i baderommet.

Tilstandsrapport



Hulltaking i vegg til bad andreetasjen.



Hulltaking i vegg til bad andreetasjen.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Innredet baderom i kjeller er registrert ikke tilfredsstillende som våtrom etter dagens krav. Det er registrert skader i beleg, synlige spiker med hull etter tidligere vannspærre i gulv i dusjsone, ikke vannsikret pipe med feieluke, ingen ventiler rom med avfukt og til-luft løsning, ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad i kjeller.



Bad i kjeller.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i vegg er foretatt men det er konkludert ikke behov ut fra alder på badet, det er ved fuktmålinger ingen fukt registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredet baderom er konkludert med totalrenovering ut fra registrert avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnad på totalrenovering er stipulert under generelt punkt på badet

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom tilordnet i kjeller. Det er røropplegg åpent og skjult bak panelt vegg med tilordnet vann og avløp til vaskemaskin på vegg, ingen sluk registrert i gulv. Det er overflater av panelte flater. Himling av pusset harpet overflate.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er konkludert ikke tilfredsstillende ut fra dagen krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

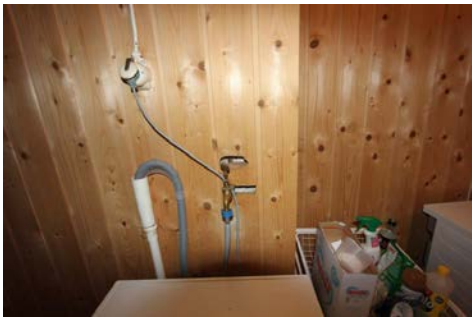
Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom i kjeller.



Vaskerom i kjeller.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i vegg er foretatt men da det er konkludert ikke behov ut fra alder på badet, det er ved fuktmålinger ingen fukt registrert.

KJØKKEN

FØRSTEETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning malt med profilerte fronter, 2 stk vitrineskap med sprosser, skuffer med stålhåndtak, det er demping på noen skuffer. Laminat benkeplate, oppvaskkum av porselen, plater mellom skaper. Det er integrert utstyr med plate/ koketopp og steikeovn og opplegg for oppvaskmaskin. den er noen gjenstående plassbygget malte skap, hyller og front mot tak.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Kjøkken innredningen.



Kjøkken innredningen.

FØRSTEETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Veggmontert ventilator montert til skap med avtekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Kjøkken ventilator.

Tilstandsrapport



Kjøkken ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør tilkoblet bad og kjøkken registrert av kobberør, det er registrert utført noen suppleringer av røret anslått gjennom tid. Det er registrert noen innebygget røret til kjeller rom (vaskerom). Noen rør registrert ute av bruk.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Avløp er av soilrør av eldre årgang, noen nyere suppleringer registrert til vask og kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er registrert ikke tett avløpsløsning tilkoblet fra oppvaskkum til soilrør i kjøkken benk, avløp fra oppvaskmaskin ikke sjekket.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør sjekkes og tettes avløp fra vask på kjøkken

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

Det er tilordnet naturlig ventilering av boligen med noen veggmonterte lufteluker og luftespalter i vinduer. Kjeller med manglende registrert lufteluker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert luftespalter i vinduer og noen enkle veggmonterte ventiler som kan være tilfredsstillende løsning, det ansees som noe avvik fra ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tilordning av lufteluker som minimums krav til ventilering av boenheten på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre VVS-installasjoner

Rørøpplagg innbefatter annen faggruppe, det foreligger ingen dokumentasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det er ukjent alder på rørøpplagg, det er registrert noen varierte vannrør med suppleringer gjennom tid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmesentral

Det er montert ny varmepumpe i stue med utvendig enhet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Varmtvannstank

Ny montert vvs tank i kjeller, det er ikke tilordnet sluk i gulv, det er luke i gulv som gjør mulighet for avrenning fra rommet.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



Nyere montert vvs tank i kjeller.

Tilstandsrapport

ⓘ TG IU 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 montert i kjeller med nyere automat sikringer. Det foreligger ingen opplysninger om el anlegget. Det er registrert varierte el punkter i boenheten.

Generell kommentar

Elektrisk anlegg anbefales sjekkes av el-tilsynet.

ⓘ TG 3 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 ingen registrert montert røykvarslere og brannslukning apparat i bygningen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Anser som kjent byggegrunn av stein og grusmasser.

ⓘ TG 2 Drenering

Grunnmur med fyllmasse rundt er fra år 1913 etter da tidens kunnskap. Det er ingen registrert tilordnet drenerings papp sannsynlig er det selv drenerte masser i grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt solid betongmur. Det kan være noen mindre sprekker i grunnmur fra byggeåret, Grunnmur danner sannsynlig fundamentering selv,

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmur av eldre årgang fra år ca1913. Det må forventes noen sprekker i mur enkle steder, det er kun mindre del av grunnmur som er synlig utvendig. Det er ett mindre område av grunnmur innvendig i kjeller som er registrert med noen antydning til fukt forstyrrelse, det er noe treskille, noen vegger tildekket med panelte flater. Kjeller fra 1913 må betegnes som noe risiko for fuktproblemer på ikke drenert sikret grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Eier har selv tilordnet drenering av taknedløp bort fra grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG IU Forstøtningsmurer

Natursteinsmur av eldre årgang mellom eiendommene er ikke vurdert, ute området var snødekt befaringsdag.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG IU Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er dels flatt, det er noe skrånet terreng fra veien gjennom området mot terrenget rundt boligen. terrenget er konkludert med svak fall fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp til bygningen er ikke opplyst, dette av ukjent årgang antatt av eldre årgang.

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.

Det er ingen opplysning om vann og avløp fra off vann og avløpsnett, det antas av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 112 m²/112 m² Tomannsbolig: Kjellerstue, Lagerrom, Bad/vaskerom, Vaskerom, Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Gang, Soverom, Kott Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 1 150 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 750 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 1 150 000 Konklusjon markedsverdi 1 150 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kostnader er stipuler kostnad på forsikring, vedlikehold og kommunale utgifter.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000
Teknisk verdi bygninger		
Tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 600 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 750 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksemples: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	34			34			34
Førsteetasje	46			46			46
Andre etasjer	32			32			32
SUM	112						112
SUM BRA	112						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjeller-rom, Lagerrom , Bad, Vaskerom		
Førsteetasje	Entré/gang , Stue , Kjøkken		
Andre etasjer	Bad , Gang , Soverom , Kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det foreligger ingen dokumentasjon på branncelleinndelinger mellom boenhetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2024	Annfinn Helleberg	Takstingeniør
	Alireza Benvan	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	126	215		0	231.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Birkelands gate 15 B							
Hjemmelshaver Benvan Alireza, Yang Fulan							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt til i sentrum av Rjukan med butikker, apotek, legesenter, bank, spisested m.m.. Der er ca 1-2 km til barne og ungdomsskole fra stedet. Tomten er opparbeidet med og tilordnet med egen mindre plen og ute plass (tomten var dekket av snø befaringsdag). Det er ikke bilplass på eiendommen. Området er solløst ca 6 mnd i året. Det er ca 20 minutter til Gaustablikk med utbygget alpinbakker, skiløyper, store hytteområder, hoteller m.m.. Frittliggende sentralt beliggende to-manns bolig sentralt beliggende i sentrum av Rjukan. Det er bebyggelse av varierte boliger med dels to-manns boliger i nærområdet til boenheten. Boligområdet ligger i et vernet området etter att Rjukan by ble en Unesco verdensarv by, dette fører til krav til bevaring av boligen

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
895 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

- Fuksøk: 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 fuksøk (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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/TU2002>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1307240021

Selger 1 navn

Alireza Benvan

Selger 2 navn

Fulan Yang

Gateadresse

Birkelands gate 15B

Poststed

RJUKAN

Postnr

3660

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

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: AB, FY

Document reference: 1307240021

- 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

Nei
- 5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Litt fukt i kjeller.
- 6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Kjenner ikke til noe lekkasje, men tak er gammelt.
- 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

Byttet til automatsikringer.

Arbeid utført av

Bøen Elektro

Filer

NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. IM.pdf
- 11.1

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

☐ Nei☒ Ja
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

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

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

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

Svar

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: AB, FY
- Document reference: 1307240021
- 2
- 58
- 59

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

Beskrivelse

Tas tilstandsrapport i forbindelse med salget.

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Rasfare i Rjukan.

Document reference: 1307240021

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1307240021

Initialer selger: AB, FY

3

60

Initialer selger: AB, FY

4

61

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alireza Benvan	326df6cd2303609347f5dd 9f4a32ea146509bb0d	08.04.2024 09:32:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fulan Yang	67983a16eeb406b39a4cfba 00a64cd95c63b886f	08.04.2024 09:31:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307240021

- 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>

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg



Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Bøen Elektro
Kontaktperson:	Tom Inge Bøen
Adresse:	Sualandsvegen 342
Postnr/Sted:	3692 Sauland
Telefon:	40019666
E-post:	post@din-elektriker.as
Organisasjonsnr.:	920528767
Elvirksomhets-ID:	103816

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Fulan Yang
Kontaktperson:	
Adresse:	Birkelands gate 15 B
Postnr/Sted:	3660 Rjukan
Telefon/Mobil:	46272682
E-post:	
Kundenummer:	101264

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Fulan Yang		
Adresse:	Birkelands gate 15 B		
Postnr/Sted	3660 Rjukan	Boligmappe nr:	ANZ7272

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
13722	17.06.2023	22.06.2023

Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	☐ Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:	Bolighus		
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	2022
	☐ Annet	Beskr:	

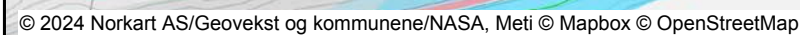
Beskrivelse/Kommentar
Byttet innmat i sikkringskap til jordfeil automater, og lagt opp jording til hovedvannskran og avløp.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Tom Inge Bøen
Dato:	22.06.2023
Signatur:	

Ansvarlig montør: Jon Olav Finnekåsa



Område fare for skred 100 år



Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 08.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 126 **Bruksnr.:** 215
Adresse: Birkelands gate 15B, 3660 RJUKAN
Referanse: 1307240021

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Tinn kommune

Kommunale avgifter for eiendom gnr.126 bnr.215, Birkelands gate 15b, 3660 Rjukan. Faktura tilsendes 4 ganger per år.
Ta kontakt med Servicetorget på tlf 35082600 hvis du ønsker endring på antall terminer.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024:
Eiendommen har vannmåler og betaler for 59 m3

Leie av måler inntil 2" kr 675,- pr år

VANNAVGIFT (m/mva):
Akonto vann kr 1696,25
Fast abonnementsandel vann kr. 2951,25

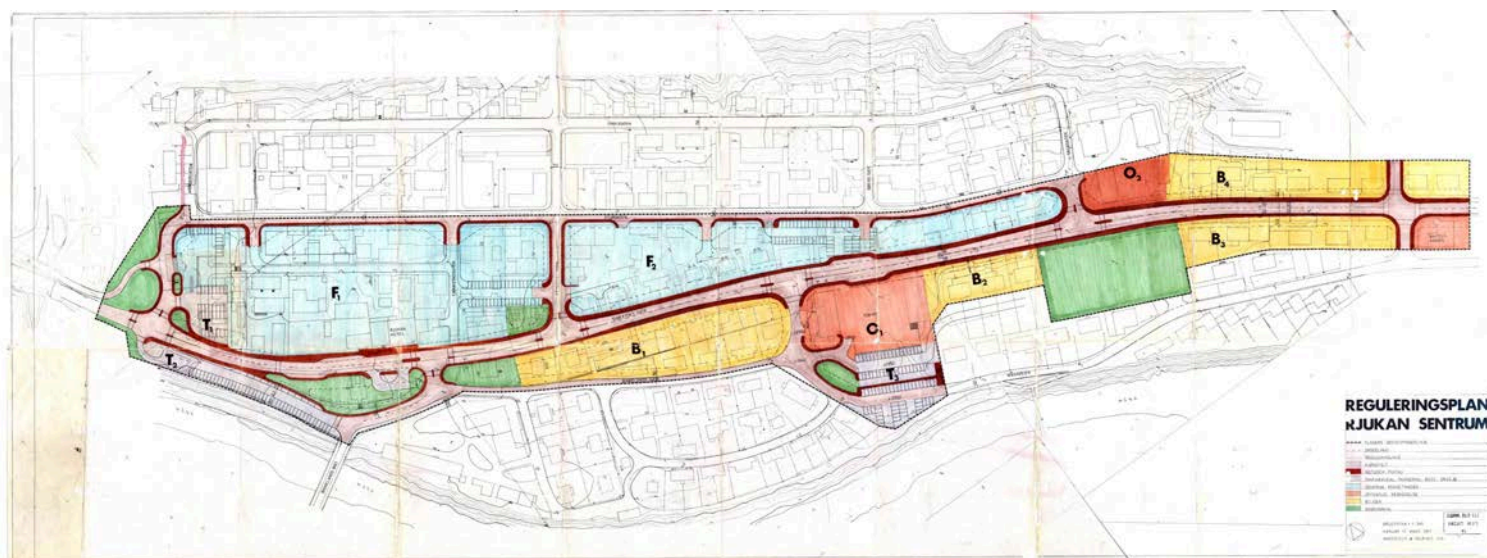
KLOAKKAVGIFT(m/mva):
Akonto kloakk kr 1843,75
Fast abonnementsandel kloakk kr. 2440,-

FEIEAVGIFT (momsfritak):
Tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-
Feieavgift kr. 309,-

RENOVASJON (m/mva):
Full renovasjon kr. 5382,50

Årlige kommunale avgifter inkl. mva pr. dag dato er kr: 15403,75

Hilsen Servicetorget



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILFØYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR Rjukan Sentrum,
TREDJE EDITION. (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 F₁ og F₂)

§ 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 m² 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 C₁ og C₂)

§ 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 T₁, T₂ og T₃)

§ 12.

Anleggenes utforming skal godkjennes av bygningsrådet.

1V. Boligbebyggelse
(område på planen merket B₁, B₂, B₃ og B₄)

§ 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 bebygges 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 m².

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.

-4-

§ 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.

Dok. avg. kr. 1.680,-
SKJØTEDAGBOKFØRT
86 2576
29 MAR 86 02576
SØRENSKRIVAREN I
TINN OG HEDDAL

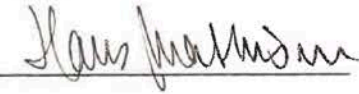
Norsk Hydro Produksjon a.s. skjøter og overdrar herved sin eiendom som ved midlertidig forretning av av 11.10.1985, tingl. 23.10.s.å., har fått navnet Birkelandsgt. 15B - gnr. 126, bnr. 215 i Tinn, til Øystein Olav Asheim, person nr. , for en omforenet kjøpesum kr 84 000,- - åttifiretusen kroner -.

Salget gjelder del av vertikaldelt 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.

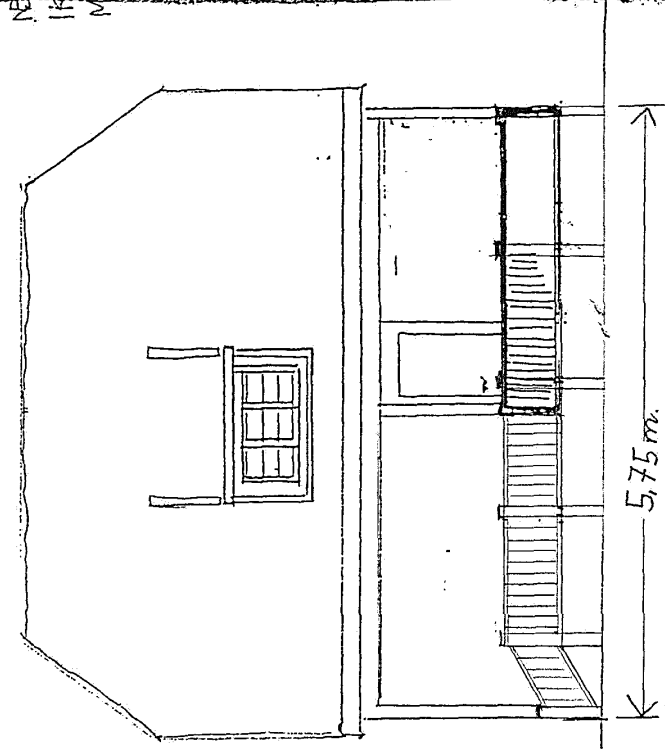
Selgeren Norsk Hydro Produksjon a.s. betinger for seg og de til enhver tid som er ansvarshavende nå og i fremtiden adkomst og rett til å foreta nødvendige inspeksjoner og gravingsarbeider inne på den solgte tomt i forbindelse med anlegg og vedlikehold av vann-, kloakk-, lysnett m.v., og dette uten erstatning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

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


Registrert revisor

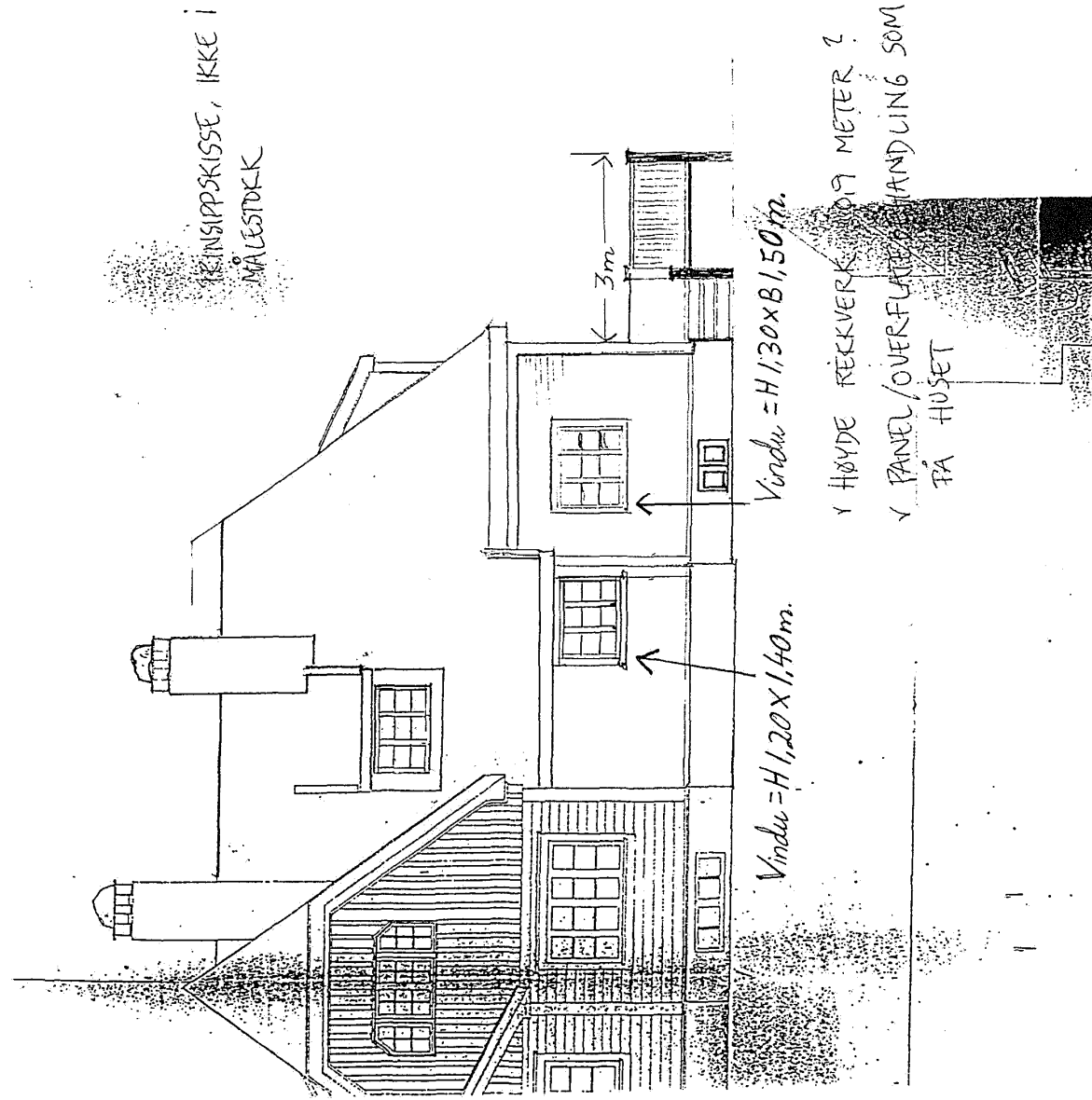


✓ STÅENDE KLEDNING REKKVERK,

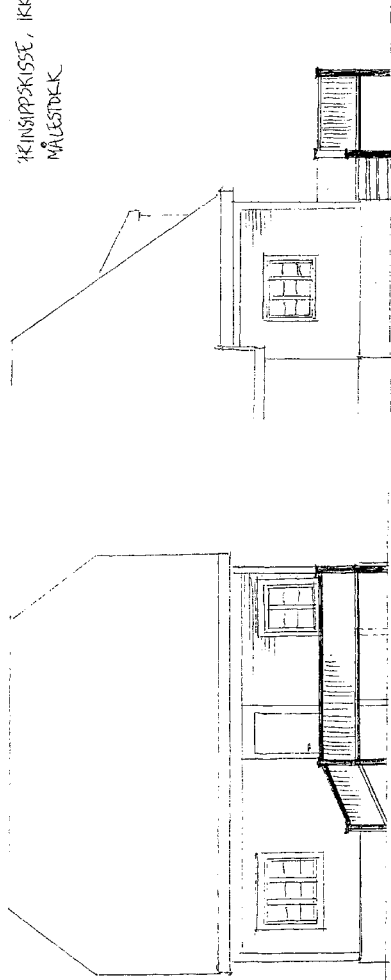
✓ STÅENDE KLEDNING REKKVERK,

✓ HJØRNESTOLPER MED SAMME DIMENSJONER
SOM HUSETS HJØRNEKASSER

✓ HJØRNESTOLPER MED SAMME
SOM HUSETS HJØRNEKASSER

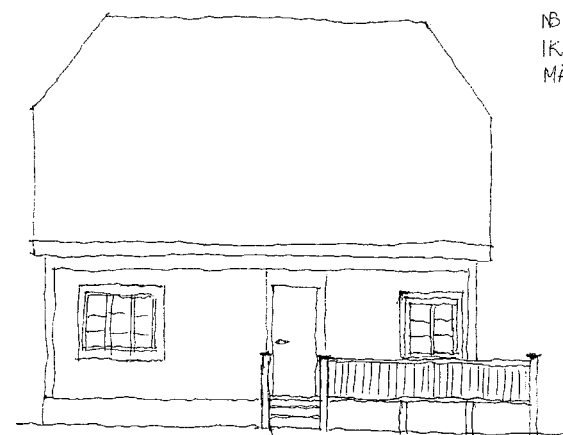


PRINSIPKISSE, IKKE I
MÅLSTOKK



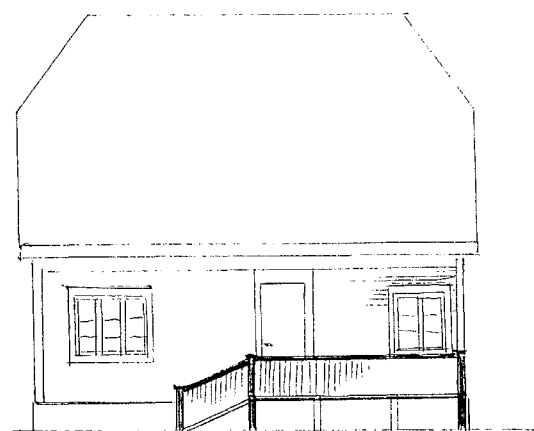
✓ HØYDE REKKVERK 0,9 METER ?
✓ PANEL/OVERFLATEBEHANDLING SOM
PÅ HUSET

✓ STÅENDE KLEDNING REKKVERK,
✓ HJØRNESTOLPER MED SAMME DIMENSJONER
SOM HUSETS HJØRNEKASSER

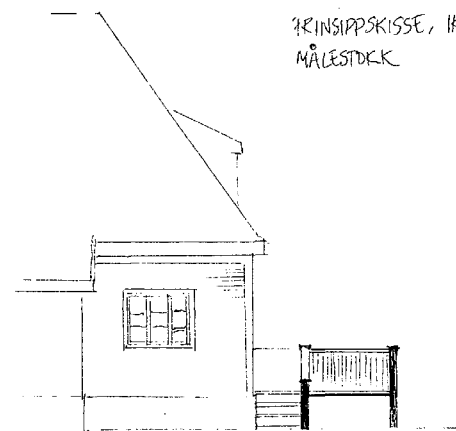


ND!
IKKE I
MÅLSTOKK

HVIS SLIK:
FÅR DU Plass TIL
TRAPPA UTEN Å
HAVNE HELT I PORTEN ?
(ELLER GERDET ?)



✓ STÅENDE KLEDNING REKKVERK,
✓ HJØRNESTOLPER MED SAMME DIMENSJONER
SOM HUSETS HJØRNEKASSER



PRINSIPKISSE, IKKE I
MÅLSTOKK

✓ HØYDE REKKVERK 0,9 METER ?
✓ PANEL/OVERFLATEBEHANDLING SOM
PÅ HUSET

For matrikkelenhet:

Kommune:	4026 - TINN	Utskriftsdato/klokkeslett:	03.04.2024 kl. 14:31
Gårdsnummer:	126	Produsert av:	Marianne Engell Gvammen
Bruksnummer:	215	Attestert av:	Tinn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BIRKELANDSGT. 15 B
Etableringsdato:	11.10.1985
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 126 / 215	231,7 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		160675	BENVAN ALIREZA		Birkelands gate 15B 3660 RJUKAN	1 / 2
Hjemmelshaver		090969	YANG FULAN		Birkelands gate 15B 3660 RJUKAN	1 / 2

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6637954	477219		231,7 m2		

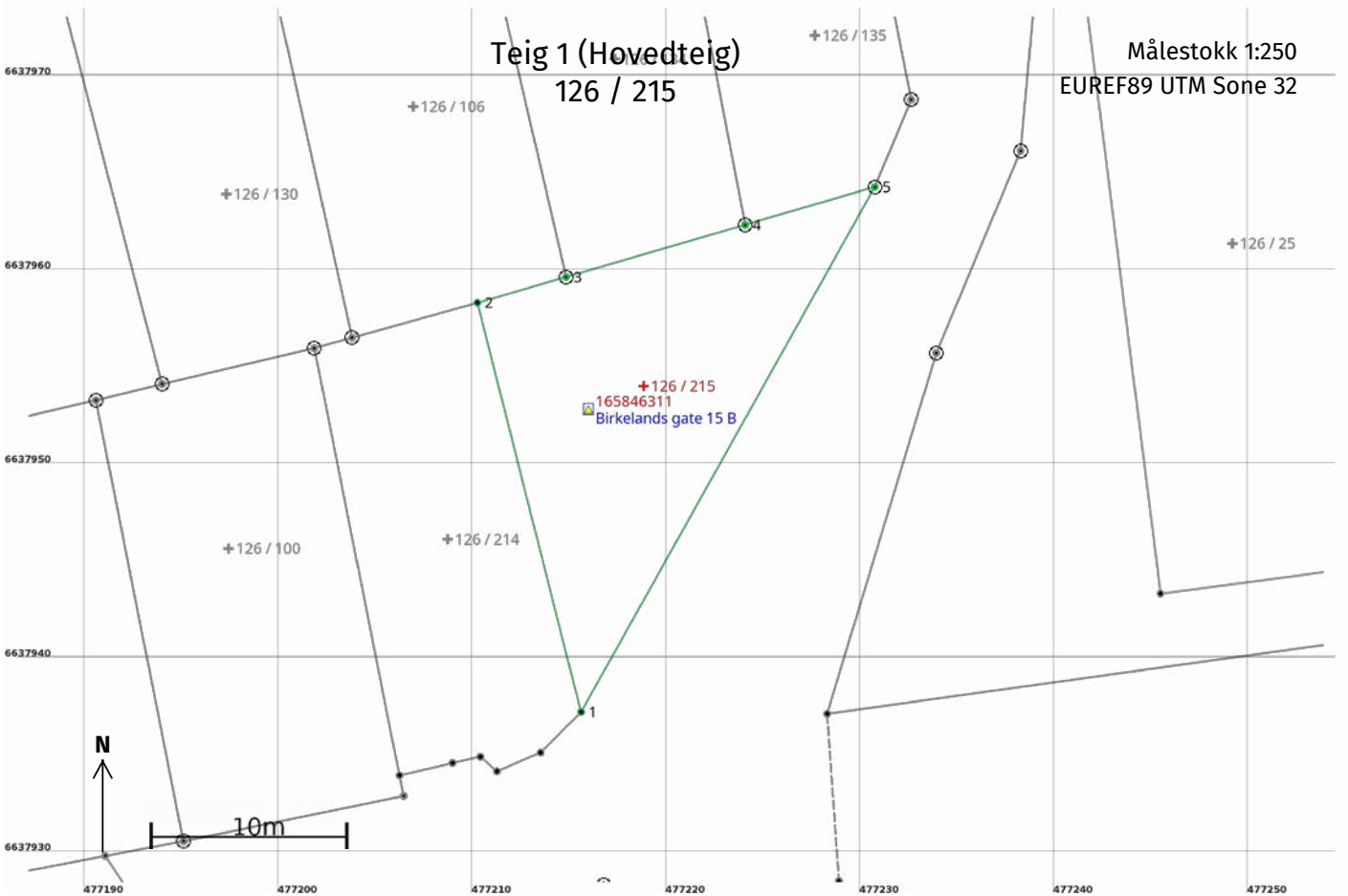
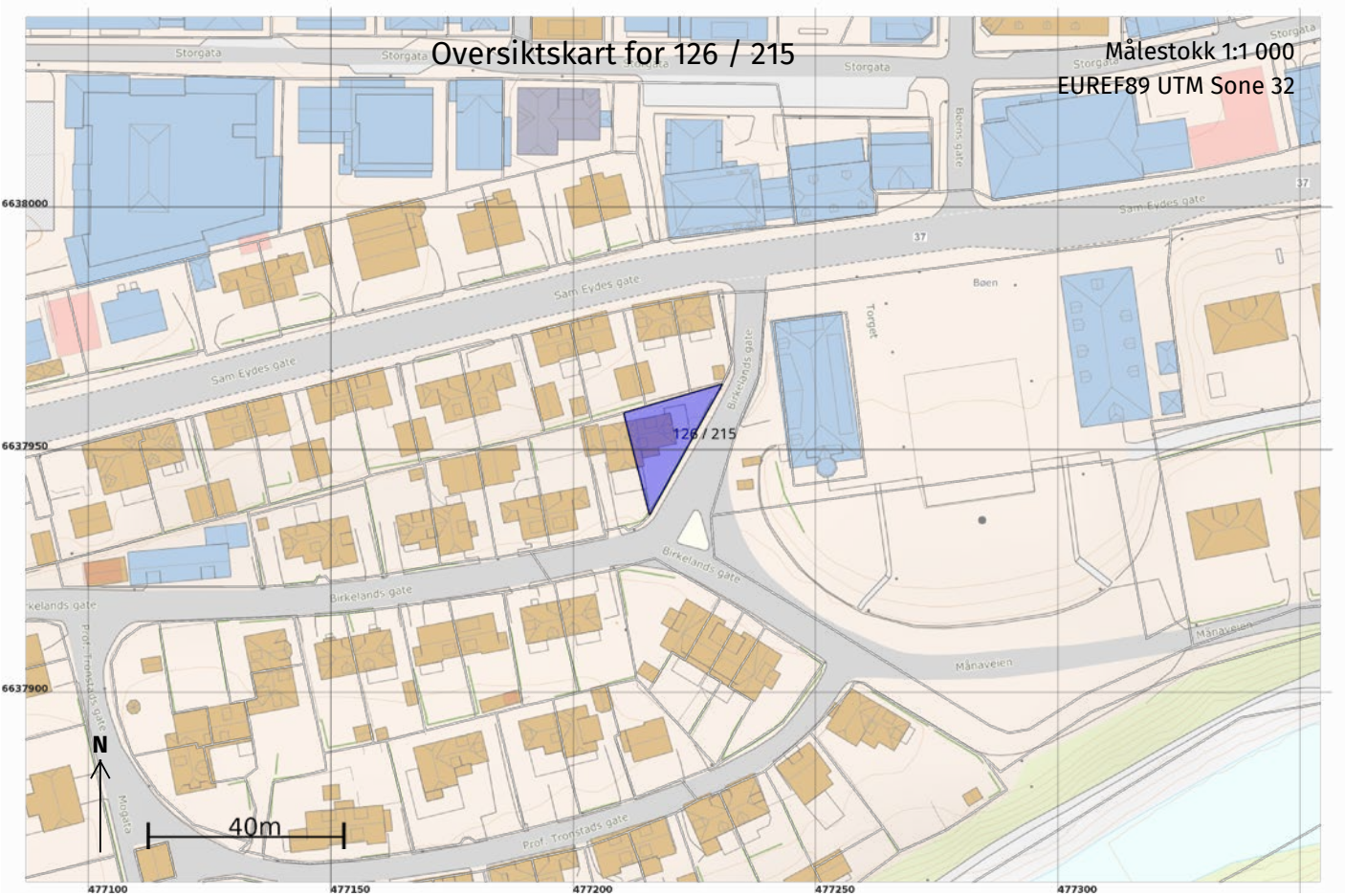
Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	4026 - 126/215			
		Omnummerert fra:	3818 - 126/215			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3818 - 126/215			
		Omnummerert fra:	0826 - 126/215			

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.10.1985				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0826 - 126/15	-232	
		Mottaker	0826 - 126/215	232	

Adresser							
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser			Atkomstpunkt
Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst			Nei
Vegadresse	Birkelands gate	1150	15B		Grunnkrets	0309 Bøen-søndre	
					Stemmekrets:	6 Rjukan	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	05140401 Rjukan	
			6637953	477216	Postnr.område:	3660 RJUKAN	
					Tettsted:	3102 Rjukan	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten											
Bygningsnr: 165 846 311		Bebygd areal: 0		Ant. boliger: 1		Datoer					
Løpenr:		Bruksareal bolig: 0		Ant. etasjer: 1		Rammetillatelse:					
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet: 0		Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:					
Nord: 6637953 Øst: 477216		Bruksareal totalt: 0		Avløp:		Tatt i bruk:					
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig: 0		Har heis: Nei		Midlertidig brukstillatelse:					
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt		Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:							
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt: 0									
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal: 0									
Energikilder:		Alternativt areal 2: 0									
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1150 Birkelands gate 15 B		H0101		Bolig		0	0		0	0	126/215

SEFRAK-minne	
«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»	
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0826 12 117	VÅNINGSHUS, RJUKAN



Areal og koordinater							
Areal: 231,7		Arealmerknad:					
Representasjonspunkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Nord:	6637954	Øst:	477219	
Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6637937,37	477215,62	21,75	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6637958,45	477210,28	4,76	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6637959,77	477214,85	9,61	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6637962,46	477224,08	6,96	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	6637964,41	477230,76	30,99	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

04.04.2024

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/126/215
Adresse: Birkelandsgate 15 B, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 7721155

Registrerte avvik på eiendommen.

- Takstige mangler

Siste skorsteinsfeing: Ukjent

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft

Torgeir Ø. Bjørtuft
Feier



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Birkelands gate 15B
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

Oppdragsnummer: 1307240021

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 25.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon