

The image shows a scenic winter landscape. In the foreground, a dark wooden cabin with a steep, snow-laden roof is partially visible. The cabin has a few windows with red frames. Behind the cabin, a vast mountain village is spread across a hillside, with numerous small houses and buildings, all covered in snow. The surrounding trees are also heavily laden with snow. The sky is a pale, overcast blue. In the top right corner, there is a white rectangular box containing the word "aktiv." in a dark red, lowercase, sans-serif font.

aktiv.

Vatnedalsvegen 20, 3660 RJUKAN

**Tradisjonell og koselig fritidsbolig
- tre soverom - to bad - Flott utsikt
til Gaustatoppen og kort vei til
skiløyper**



Eiendomsmegler

Marie Langseth

Mobil 975 54 902

E-post marie.langseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-

Omkostn.: Kr 121 350,-

Total ink omk.: Kr 4 921 350,-

Selger: Rolf Skår

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 2002

BRA-i/BRA Total 114/116 kvm

Tomtstr.: 953.3 kvm

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 173

Oppdragsnr.: 1307260002

Tradisjonell og koselig fritidsbolig - tre soverom - to bad - Flott utsikt til Gaustatoppen - Jacuzzi

Velkommen til Vatnedalsvegen 20, en fritidsbolig fra 2002 med stue, kjøkken, entré, tre soverom, to bad, badstue og hems. I tillegg er det utvendig bod. Uteplassen består av en terrasse med takoverbygg og svalgang, perfekt for avslapning. Eiendommen har egen biloppstillingsplass og naturtomt. Hytta fremstår med normal standard fra byggeåret, med enkelte vedlikeholdsbehov på utvendige overflater og tekniske installasjoner.

Hytta har flott beliggenhet i det populære hytteområdet ved Gaustablikk. eiendommen ligger solrikt til med utsikt mot Gaustatoppen og kort avstand til alpinbakker, langrennsløyper og friluftsområder. Området byr på helårsaktiviteter, fra vintersport til sommeridyll, og har enkel tilgang til dagligvarebutikker og servicetilbud i Rjukan.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 116 kvm

TBA: 30 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 99 kvm Stue, kjøkken, entre, gang, 3 soverom, bad m/vaskerom, bad og badstue.

Utvendig bod.

BRA-e: 2 kvm

2. etasje

BRA-i: 15 kvm Innredet hemsrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

953.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Takstobjektet er en frittliggende eiendom i ett konsentrert hytteområde i Vatnedalen i kort avstand fra Gaustablikk område. Tomten er konkludert solrik. Det er tilordnet dels naturtomt med tilordnet egen biloppstillings plasser på egen grunn.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott og attraktiv beliggenhet i Vatnedalen, som er et veletablert og populært hytteområde i hjertet av Gaustablikk. Fra eiendommen er det kort vei til alle området sine fasiliteter, så her ligger man virkelig "midt i smørøyet". Skiløyper finner man i umiddelbar nærhet, og det er kort vei til nærmeste skitrek. Hytta ligger også fredelig felt med storslått og usjenert utsikt direkte mot Gaustatoppen.

Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. milevis med flotte skiløyper, samt et stort skianlegg med mange varierte nedfarter i ulike lengder og vanskelighetsgrader.

Det er minst like fantastisk i Gaustaområdet sommer og høst som det er på vinteren. Det er variert tur- og sykkelterreng, og muligheter for å fiske, ro, padle eller bade i friskt fjellvann. Du finner også de populære flytende badstuene til Gausta Fjellresort på Kvitåvatn, i vannkanten ved padel-banene. Ikke langt unna finner man også Gaustabanen som transporterer besøkende helt til toppen av Gaustatoppen.

Gaustaområdet har hatt en rivende utvikling de siste årene med flere nye restauranter og hotell, samt et stadig økende aktivitetstilbud. Gausta fremstår derfor som en av de mest attraktive fjellhytteområdene i Norge.

Rjukan er en liten og sjarmerende by som ligger ca. 20-30 minutters kjøring fra eiendommen. Her finner man bl.a. butikker, badeland, taubane, strikkhopp og mange andre aktivitetstilbud og muligheter.

For mere informasjon om Gaustaområdet og Rjukan se:

<http://www.gausta.com>

<http://www.visitrjukan.com>

<http://www.gaustatoppen.no>

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Takstmann Annfinn Helleberg;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en hytte oppført i 2002, etter modell fra Buen Design hytter, og fremstår med en tradisjonell konstruksjon og byggeskikk fra byggeåret.

Byggegrunnen består av stein og jord-masser, og grunnforholdene antas å være selvdrenerende. Fundamentene består av pilarer for terrassene.

Grunnmuren er antatt å være av leca, med et støpt dekke på grunn.

Dreneringen er antatt å være naturlig og selvdrenerende. Det er observert pukkestein under terrassen, men det er ikke synlig tilordnet drenering rundt selve grunnmuren.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull og med asfaltbaserte, vindtette plater bak kledningen. Fasaden er utsmykket med utskjæringer på hjørnestolper, samt utskårne stolper og belistning rundt vinduer og dører. Kledningen består hovedsakelig av stående, designet panel, med liggende kledning på gavlveggene.

Takkonstruksjonen er plassbygget med limtretragere og bjelker, med et isolert undertak av rupanel og papp. Yttertaket er tekket med torv.

Takrennene er utført i tre, med kjetting som nedløp. Det er montert blikk fra takrennene til taktroen.

Gulvet i hovedetasjen er antatt å være montert på tilfarere på et støpt dekke. Etasjeskillet til hemsene er konstruert med bjelker.

Vinduene er koblede med 2-lags glass, hvor ytterdelen har småruter. Ytterdøren er skråpanelt med glass, mens boddøren er en tett, skråpanelt dør. Det finnes også terrassedører med glassfelt. Samtlige vinduer og dører er overflatebehandlet.

Eiendommen har en terrasse med utgang fra stue og bad, som har takoverbygg. Denne er bygget på pilarer med bjelker og har et gulv av impregnert materiale i spilegulv-utførelse. Rekkverket har utsmykkede stolper. I tillegg er det en svalgang ved hovedinngangen, som også har takoverbygg og er konstruert med bjelker og spilegulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Yttervegg - Kledning

Avvik: Ytterveggene gis TG2 på grunn av slitte overflate behandlinger.

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører

Avvik: TG2 er gitt pga det er konkludert med behov for vedlikehold, hovedsakelig

av den koblede delen av vinduene, samt enkelte reparasjoner av skader på boddøren.

- Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Avvik: TG2 er gitt på registrert manglende vedlikehold av overflate behandlinger, toppbord til rekkverk registrert slitt.

- Yttertak - Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Avvik: Taktekkingen er ikke sjekket da taket var tildekket av snø. Taktekkingen er over 24 år og må forventes med noen vedlikehold.

- Yttertak - Utstyr på tak

Avvik: Det er konkludert behov for noe vedlikehold og oppgraderinger med overflate behandlinger av torvvoller.

- Renner, nedløp og beslag - Renner og nedløp

- Bad - Hovedbad - Badstue.

Avvik: Synlig membran med oppbrett på vegg bør skjermes under.

- Bad - Bad med vaskerom. - Overflater - Gulv

- Etasjeskiller og gulv på grunn - Gulv på grunn

- Innvendige trapper - Innvendige trapper

- Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varmtvannsbereder

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Grunnmur og fundamenter - Grunnmur

Avvik: Det er ingen registrert inspeksjons mulighet under hytten, kun begrenset innsyn under terrasser (ikke kryprom). Det er ingen registrert registrerte lufteluker i grunnmur som antydes att det er støpt dekke på grunn. Det er registrert noe mindre sprekker i mur, noen punkter med skum isolasjon ved sjekk under terrasse / bodrom.

- Drenering - Drenering og fuktsikring

Avvik: Det antydes selvdrenerende grunn. Det er registrert pukkstein under terrassen, noe som indikerer god dreneringsevne. Det er imidlertid ikke synlig tilordnet drenering rundt grunnmuren.

Verditakst

Kr 4 800 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven

Innhold

1. etasje: Stue, kjøkken, entre, gang, 3 soverom, 1 bad m/vaskerom, bad og badstue.

Utvendig bod.

Hems: Innredet hemsrom.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med laminerte furu-skrog, fronter med malte fyllingsdører og enkelte skap med smårutet glass. Benkeplaten er belagt med fliser. Det er montert skaphengt ventilator med avtrekk ut gjennom vegg. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og kjøle- og frysenskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Hovedbadet har fliser på gulv og vegger. Himlingen har panelt flate med utsmykket listverk og montert spotbelysning. Rommet er utstyrt med en dusjnise med veggmontert dusj, gulvstående toalett og en vegghengt skapinnredning med slette skapsider, fronter i furu fyllingsdører og nedfelt servant. Ventilasjon via veggmontert elektrisk avtrekksvifte og lufteventil i vindu. Fra baderommet er det dør ut til en overbygget terrasse, innredet med jacuzzi. Her kan man slappe av og nyte avlsappende massasje hele året. Jacuzzien er med lokk, som isolerer varmen godt når den ikke er i bruk.

I tilknytning til badet er det en badstue med glassdør. Badstuen er innredet med panelte vegger og tak, sittebenker og gulv med trelem/spilegulv. Det er montert elektrisk badstue-ovn.

Badet kombinert med vaskerom har fliser på gulv og vegger, samt panelt takhimling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og en vegghengt skapinnredning med slette skapsider, fronter i furu fyllingsdører og nedfelt servant. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via veggmontert elektrisk avtrekksvifte og lufteventil i vindu.

Innvendige overflater

Gulv: Behandlet furugulv og fliser. Hemsrom har lakkerte furu tregulv.

Vegger: Panelte flater, med noen varierte typer panel. Hemsrom har vegger kledd med panelte flater.

Himling: Himlinger av panel. Stuen har dragere, noen skrå himlinger mot yttervegger og deler av takhimlingen er forhøyet. Hemsrom har panelte skråtak.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hytta selges møblert.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på eiendommen

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Anmerkning fra feier:

Takstige mangler. Det er krav til takstige på alle tak, risikoen for fall blir vurdert ved hvert arbeidsoppdrag. Det kan komme pålegg om takstige ved behov.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet.

Vedovn i stua.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 800 000

Omkostninger kjøper

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

121 350 (Omkostninger totalt)

138 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

141 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 921 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 938 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 941 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 853 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Andre kostnader

Det betales kr 8000,- pr år for brøyting og vedlikehold av vei.

Tilbud om 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 106, bruksnummer 173 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:

4026/106/173:

26.10.2000 - Dokumentnr: 3588 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4026 Gnr:106 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1533381 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0826 Gnr:106 Bnr:173

01.01.2024 - Dokumentnr: 595708 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3818 Gnr:106 Bnr:173

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.01.03.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.01.2003.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål frittliggende fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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/hjemmeldokument 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 779,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, fotograf, kommunale opplysninger og utskrift servitutt. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Ansvarlig megler bistår av

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

08.04.2026





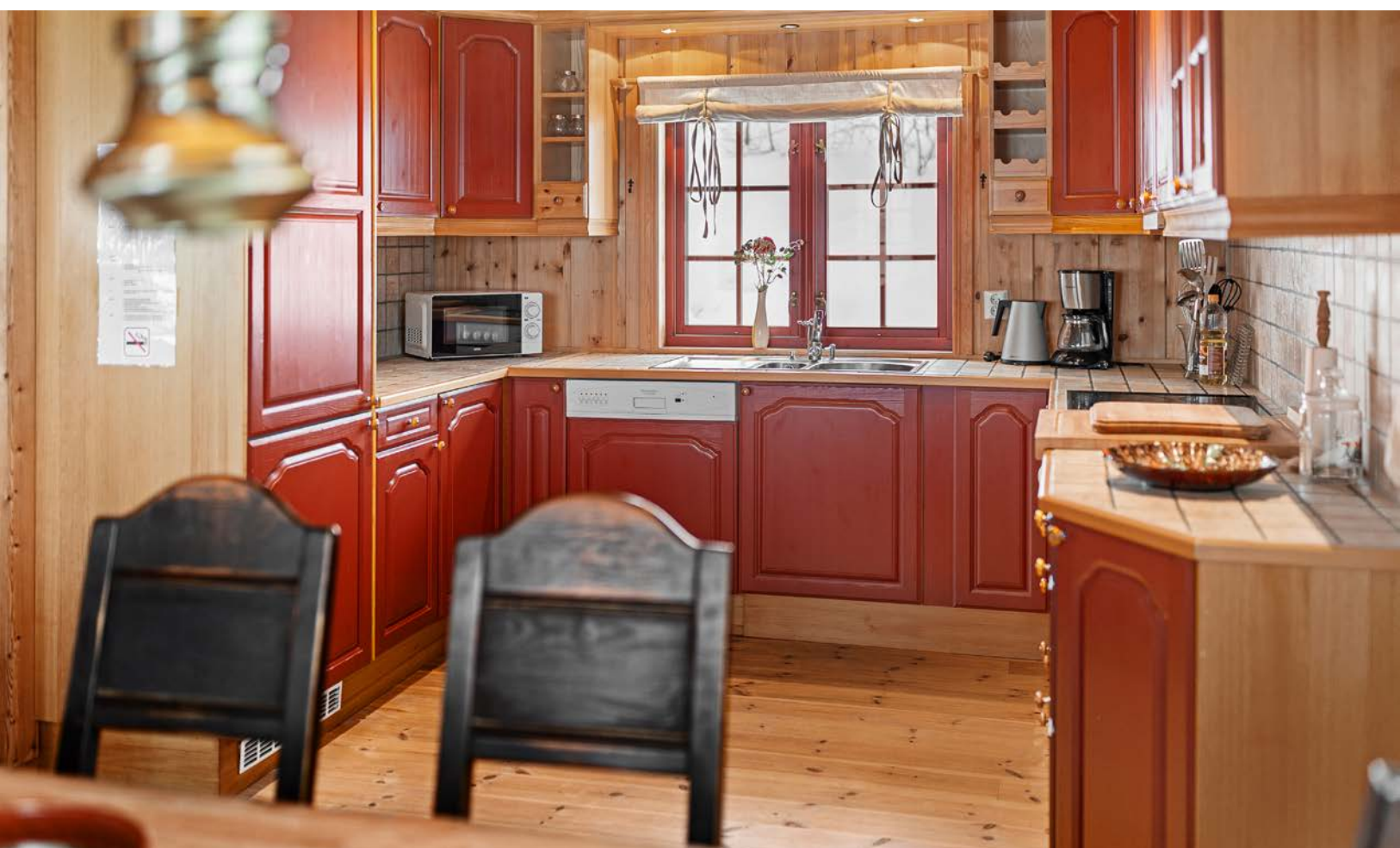


























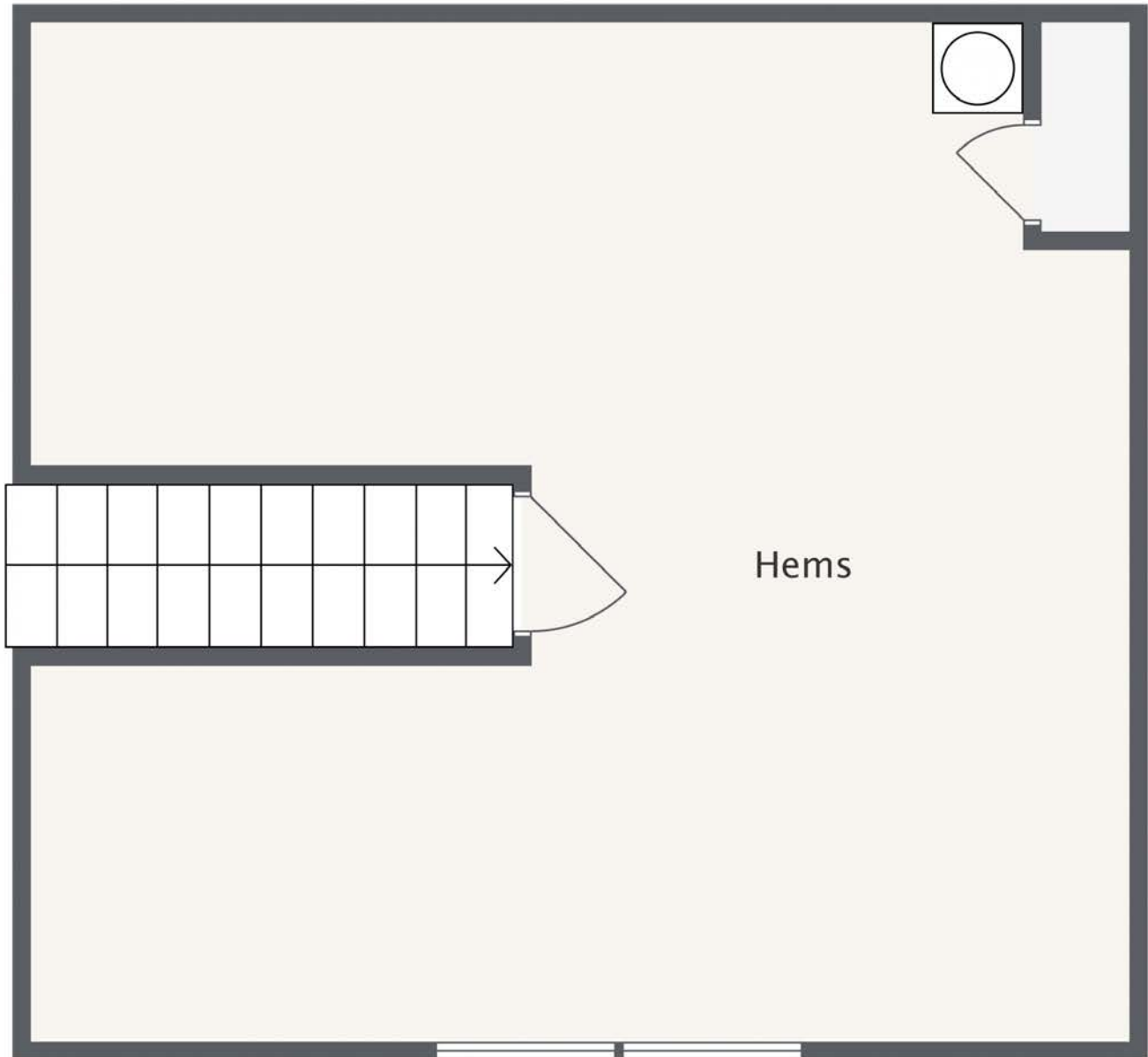


1. etasje



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

Hems

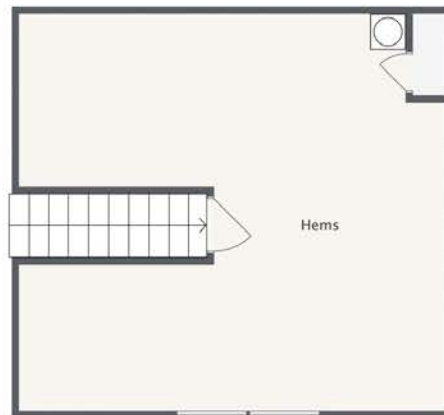


Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

1. etasje



Hems



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

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Vatnedalsvegen nr 20

3660 Rjukan

Gnr: 106 Bnr: 173



Bygningssakkyndig
Annfinn Helleberg

Rapport kode: 629370

Opprettet: 30.03.2026

Utskrift: 01.04.2026



Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Annfinn Helleberg

Bygningssakkyndig

Takstingeniør 38 års erfaring i takstbransjen medlem Norsk Takst og Nito. Godkjennings område i skadetaksering, naturskader, verditakster, byggekontroll, våtroms kontroll e-takst m.m.

Godkjenningsmerker / logoer



Bygg / Tømmermester

NITO

Takstingeniør medlem Nito

Vatnedalsvegen nr 20

3660 Rjukan

Gnr.: 106 Bnr.: 173

Rapportansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 30.03.2026

Utskrift: 01.04.2026

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Premisser og forutsetninger

Premisser

Taksten bygger på takstmannens egne registreringer og vurderinger av hyttens tilstand på befaringsdagen. Registrerte avvik er spesifisert i rapporten.

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon som grunnlag for rapporten. Enkelte forhold og konstruksjonsoppbygninger er derfor basert på antakelser ut fra normal byggeskikk og observerte forhold.



Oppsummering av bygningens tilstand

Fritidsbolig.

TG 0
2 stk

Bad - Hovedbad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - Bad med vaskerom.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
14 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Bad - Hovedbad

Overflater - Gulv

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Loft (innredet og uinnredet) - Hemsrom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - Bad med vaskerom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
11 stk

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Uttragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)



Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Bad - Hovedbad

Badstue.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Bad - Bad med vaskerom.

Overflater - Gulv

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Bygningen er oppført i 2002 og fremstår i hovedsak med tradisjonell konstruksjon og byggeskikk fra byggeåret. Grunnforholdene antas å være selvdrenerende, og bygningen er oppført med bindingsverksvegger, isolert konstruksjon og utvendig kledning med stedvis slitasje og vedlikeholdsbehov. Takkonstruksjonen er tradisjonelt oppbygget med torvtekking, hvor levetid i stor grad er avhengig av underliggende tettesjikt.

Vinduer og dører har normal elde og bruksslitasje, med behov for vedlikehold, særlig på koblede vinduer. Terrasser og utvendige konstruksjoner fremstår med slitte overflater og enkelte avvik fra dagens krav, blant annet rekkverkshøyde.

Innendig fremstår boligen med gjennomgående normal standard fra byggeåret, med stedvis bruksslitasje på overflater og enkelte registrerte forhold som kuring i gulvbord. Våtrom er flislagt og vurdert med tilfredsstillende fallforhold, men har enkelte avvik fra dagens krav, blant annet knyttet til terskelhøyde og vannavrenning.

Tekniske installasjoner er i hovedsak skjulte, men vanninstallasjoner er delvis synlige og utført med rør-i-rør-system. Det er ikke registrert lekkasjer ved befaring. Avløpssystemet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vatnedalsvegen nr 20

3660 Rjukan

Gnr.: 106 Bnr.: 173

Rapportansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 30.03.2026

Utskrift: 01.04.2026

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Det foreligger begrenset dokumentasjon på bygningen. Flere forhold, inkludert ventilasjon, radonsikring og konstruksjonsoppbygning, er vurdert ut fra visuelle observasjoner og antakelser. Bygningen må sees i sammenheng med byggeåret, og avvik fra dagens forskriftskrav må påregnes.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Rolf Ivar Skår

Rekvirert dato: 19.02.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Vatnedalsvegen nr 20, 3660 Rjukan

Kommunnr: 4026

Kommune: Tinn

Gnr Bnr

106 173

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Rolf Ivar Skår

Kommentar til matrikelopplysninger

Matrikelopplysninger tatt ut fra tinglysingen på eiendommen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 953

Type tomt: Eiet

Areal innhentet fra: Tinglysningen.

Tomtebeskrivelse

Takstobjektet er en frittliggende eiendom i ett konsentrert hytteområde i Vatnedalen i kort avstand fra Gaustablikk område. Det er fin utsikt over nærområdet og mot Gaustatoppen fra eiendommen. Eiendommen ligger sentralt til nær Gaustablikk med kort avstand til alpinbakker, hotell, store fine frilufters areal til bruk sommer og vinter. Tomten er konkludert solrik. Det er tilordnet dels naturtomt med tilordnet egen biloppstillings plasser på egen grunn.



Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår

2002

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Hovedetasje	99	2	30
Hemsrom	15		
	Sum:	114	30
	Sum BRA:	116	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-i: Stue, kjøkken, entre, gang, 3 stk soverom, 1 stk bad m/vaskerom og 1 stk bad og badstue. Utvendige bod.
Hemsrom	BRA-i: Innredet hemsrom

Kommentar til arealopplysninger

Areal målt på stedet ved befarings, det er skråtak i andreetasjen/ Hems som reduserer areal etter dagen målereglene.



Bygningsbeskrivelse

Fritidsbolig.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur antydes av leca, det antas støpt dekke på grunn. Terrasser med pilarer.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn av stein og jord-masser

Fundamenter

Det er registrert enkelte mindre sprekker i mur/fundament, noe som anses som normalt. Det er også observert bruk av skumisolasjon mellom mur og veggkonstruksjon. Disse forholdene ble registrert ved innsyn kontroll under terrasse og i bodrom.

TG IU

Grunnmur

Det er ingen registrert inspeksjons mulighet under hytten, kun begrenset innsyn under terrasser (ikke kryprom). Det er ingen registrert registrerte lufteluker i grunnmur som antydes att det er støpt dekke på grunn. Det er registrert noe mindre sprekker i mur, noen punkter med skum isolasjon ved sjekk under terrasse / bodrom.

Bilder





Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det antydes naturlig drenering av grunn, befaringsdag var ute området tildekket av snø.

Vurdering / Avvik

TG IU

Drenering og fuktsikring

Det antydes selvdrenerende grunn. Det er registrert pukkestein under terrassen, noe som indikerer god dreneringsevne. Det er imidlertid ikke synlig tilordnet drenering rundt grunnmuren.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Utvendig er veggene utsmykket med utskjæringer på hjørnestolper samt utskårne stolper og belistning rundt vinduer og dører, med bjelke/grime liggende mot grunnmuren. Hytten er oppført etter modell fra Buen Design hytter.

Vurdering / Avvik

Konstruksjon

Bygningen er oppført med bindingsverksvegger. Det antas at veggene har asfaltbaserte, vindtette plater med utlekting bak kledningen, og at de er isolert med mineralull. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bygningen, og det antas derfor en tradisjonell oppbygging i henhold til byggekravene som gjaldt rundt år 2002.

TG 2

Kledning

Utvendig er veggene utsmykket med utskjæringer på hjørnestolper samt utskårne stolper og belistning rundt vinduer og dører, med bjelke/grime liggende mot grunnmuren. Hytten er oppført etter modell fra Buen Design Hytter. Kledningen består hovedsakelig av stående, designet panel, med liggende kledning på gavlveggene. Det er registrert noe vridning og krymping, samt slitt overflatebehandling på deler av utvendige overflater.

Årsak / Konsekvens:

Ytterveggene gis TG2 på grunn av slitte overflate behandlinger.

Anbefalt tiltak:

Det ansees behov for overflate behandlinger.



Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer er av typen koblede vinduer med 2-lags glass, hvor ytterdelen har smårutete glass. Ytterdøren er skråpanel med glass, og boddøren er en tett, skråpanel dør. Terrassedører av enkel dør og dobbeldør har glassfelt. Alle vinduer og dører er overflatebehandlet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

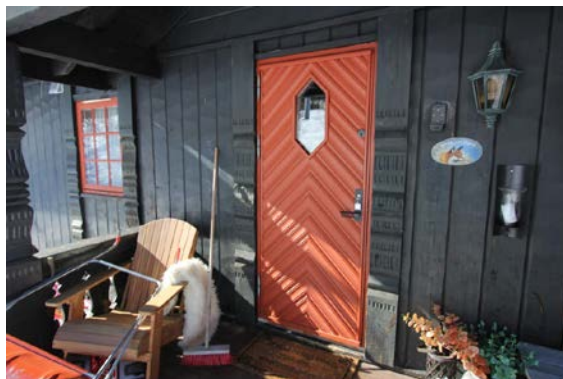
Vinduer er av typen 2-lags glass med koblet smårutet ytterdel. Det er registrert kondensmerker mellom glassene. Videre er det observert vannmerker og slitt overflatebehandling på ytterdelen av dører og vindusrammene. Låsemekanismene på vinduene har varierende stramming. Boddøren er registrert med skade rundt låskassen.

Årsak / Konsekvens:

TG2 er gitt pga det er konkludert med behov for vedlikehold, hovedsakelig av den koblede delen av vinduene, samt enkelte reparasjoner av skader på boddøren.



Bilder



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er terrasse ut fra stue og bad med takoverbygg. Gulvet er utført i spilegulv, og rekkverket har utsmykkede stolper. Terrassen har plass til flere sitteplasser. Ved hovedinngangen til bodrommet er det etablert en svalgang med takoverbygg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrassene er oppført på pilarer med bjelker og gulv av impregneret materiale, samt rekkverk med utsmykkede stolper og toppbord av bjelke. Alle overflater er behandlet. Svalgangen ved hovedinngangen er oppbygget med bjelker og spilegulv. Det er registrert slitt overflatebehandling på terrassene. Rekkverket har ikke tilfredsstillende høyde i henhold til gjeldende krav.

Årsak / Konsekvens:

TG2 er gitt på registrert manglende vedlikehold av overflate behandlinger, toppbord til rekkverk registrert slitt.

Bilder





Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er plassbygget med limtredragere og bjelker, med tilordnet luftespalte musetettet med netlon / netting.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er plassbygget og tradisjonelt oppført med limtredragere og bjelker, med undertak av rupanel og papp. Konstruksjonen er isolert. Det er tilordnet godt takutstikk fra ytterveggene. Det er registrert luftespalte som er musetettet med netting / netlon. Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet for innvendig kontroll av konstruksjonen.

Takkonstruksjonen er oppbygget med flere oppløft. Det er registrert noen tiltak med reparasjon ved luften spalten til taket ved terrasse døren fra stue.

Bilder



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertaket er tildekket med torvtak. Vindskiebord med klosser og utsmykninger.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tak med undertak av rupanel, papp / knastepapp, torvvoller og tekket med torvtekking. Vindskiebord med klosser og utsmykninger. Torvtekkingen med underliggende papp anbefalles sjekkes da taket er over 24 år gammelt.

Årsak / Konsekvens:

Taktekkingen er ikke sjekket da taket var tildekket av snø. Taktekkingen er over 24 år og må forventes med noen vedlikehold.



TG 2

Utstyr på tak

Torrvoller av bjelker og firkant boks registrert med noen antydninger til overflateslitasjer, taket er kun sjekket fra bakkenivå.

Årsak / Konsekvens:

Det er konkludert behov for noe vedlikehold og oppgraderinger med overflate behandlinger av torrvoller.

Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner av tre renner med montert kjetting som nedløp fra renner. Det er montert blikk fra takrenne til taktroen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Takrennene er av tre-renner, det er registrert noe lekkasjer, vannstriper og slitt overflatebehandling. Nedløp med kjetting vurderes som en tilfredsstillende løsning som blir mye brukt på hytter.



Bad Hovedbad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Hovedbadet har fliser på gulv og vegger, og er utstyrt med dusjnische med veggmontert dusj. Det er vegghengt innredning med servant samt gulvstående toalett. I tilknytning til badet er det badstue med glassdør. Fra baderommet er det dør ut til terrasse med takoverbygg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er belagt med fliser og har egen dusjnische. Det er målt nivåforskjell fra sluk til dørterskel, som er vurdert som tilfredsstillende. Videre er gulvoverflaten kontrollert og funnet å ha fall mot sluk. Det kan antydes noe skjevhet i gulv-flis i hjørne i dusjen og slitt elastisk fuge.

Overflater - Vegger

Veggoverflatene er kledd med fliser, og det er etablert flisbord rundt hele baderommet.

Overflater - Himling

Himling tildekket med panelt flate med utsmykket listverk, det er montert spot belysning i takhimlingen.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det foreligger ingen opplysninger om oppbyggelse av baderommet, det er ved sluk antydning /registrert sluk membran under klemringen. Baderommet er brukt siden år 2002 ved fuktmålinger på overflater er det ingen utslag av fukt.

Avløp og vannrør

Vann og avløp til badet er montert som lukket system, det er kun røropplegg til innredning som er synlig.

Ventilasjon

Det er installert veggmontert elektrisk avtrekksvifte samt lufteventil i vindu, noe som anses som en tilfredsstillende løsning fra byggeåret.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vegghengt skapinnredning med slette skapsider og fronter i furu fyllingsdører. Det er nedfelt servant i innredningen.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom soverom inn til dusjsonen. Det ble ikke registrert fukt.

TG 2

Badstue.

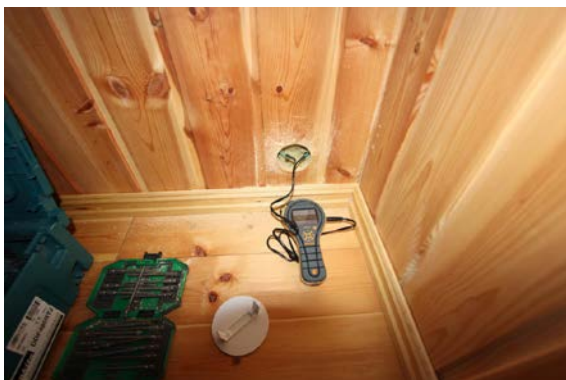
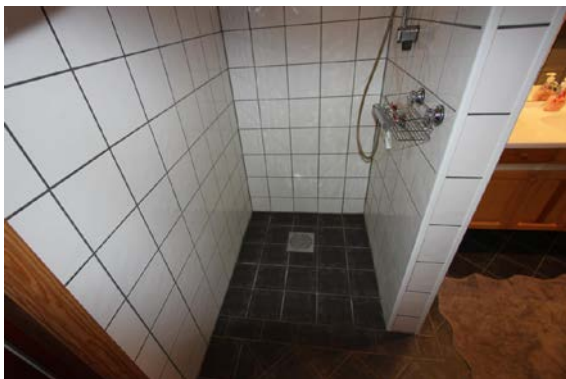
Det er badstue i tilknytning til badet med montert glassdør, innvendig er badstuen innredet med panelte vegger og tak med tilordnet sittebenker. Gulv med trelem / spilegulv. Det er montert elektrisk badstue-ovn i rommet. Det er registrert manglende overdekking av membran-duk brettet opp på vegg under sitte benker i badstuen.

Årsak / Konsekvens:

Synlig membran med oppbrett på vegg bør skjermes under.



Bilder



Bad Bad med vaskerom.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Det er innredet bad kombinert med vaskerom, gulv og vegger tildekket med fliser. Det er gulvmontert toalett, vegghengt skapinnredning, dusj hjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er belagt med fliser og det er målt fallretninger mot sluk. Dusjsonen er avgrenset med monterte dusjdører som danner en fysisk sperre i gulvet. Ved vannsøl utenfor dusjsonen vil vannet derfor ikke ledes til sluk. Det er også registrert at høydeforskjellen fra topp sluk til dørterskel ikke tilfredsstillende kravet om minimum 25 mm. Bad med denne oppbyggelse krever 2 stk sluk.

Overflater - Vegger

Vegger tildekket med fliser.

Overflater - Himling

Panelt takhimling.



Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det foreligger ingen opplysninger om oppbyggelse av baderommet, det er ved sluk antydnet /registrert sluk membran under klemringen. Badet er brukt siden år 2002 ved fuktmålinger på overflater er det ingen utslag av fukt.

Avløp og vannrør

Vann og avløp til badet er montert som lukket system, det er kun røropplegg til innredning som er synlig.

Ventilasjon

Det er installert veggmontert elektrisk avtrekksvifte samt lufteventil i vindu, noe som anses som en tilfredsstillende løsning fra byggeåret.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vegghengt skapinnredning med slette skapsider og fronter i furu fyllingsdører. Det er nedfelt servant i innredningen.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom kjøkken inn til dusjsonen. Det ble ikke registrert fukt.

Bilder





Innvendige overflater

Beskrivelse

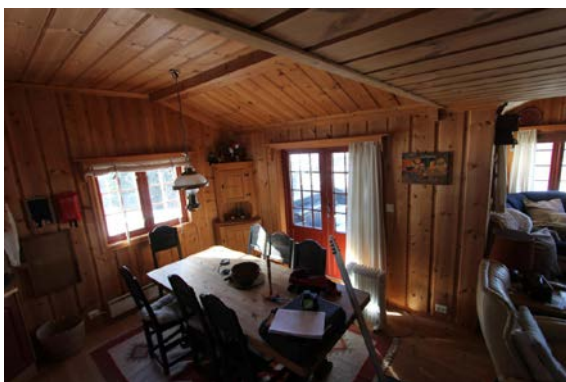
Innvendige overflater er behandlet furu gulv, og fliser. Vegger av panelte flater, det er registrert noen varierte typer panel på vegger, himlinger av panel, stue med dragere og noen skrå himling mot yttervegger, deler av takhimling i stue forhøyet. Det er skåtak himlinger i hems rom. Innvendige dører av furu fyllingsdører. Garderobe skaper med furu skaper med fyllingsdører.

Vurdering / Avvik

TG 1

Det er registrert noe kuede gulvbord i stuen, av ukjent årsak. Noe mindre ujevnheter i panelt himling fra stue mot gang. Det er også registrert normal bruksslitasje som følge av tidsbruk siden byggeåret 2002.

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har laminerte furu-skrog og fronter med malte fyllingsdører, samt enkelte skap med smårutet glass. Benkeplaten er belagt med fliser. Det er montert komfyr med platetopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Det er registrert god skaplass i innredningen

Vurdering / Avvik

TG 1

Avtrekk

Montert skapehengt ventilator med avtrekk ut gjennom vegg.

TG 1

Innredning

Kjøkken innredning er registrert med liten slitasje etter tidsbruken fra år 2002. Det er registrert noen mindre bruker slitasje i benkeskap og noen mindre malings skader som ansees som normale etter tidsbruken.



Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Det antas att gulvbord er liggende på tilfarer på støpt gulv dekke, gulver i andreetasjen / hemsrom med gulvbjelker. Bodrom innredet med fliser på gulv. Det foreligger ingen byggebeskrivelse eller dokumentasjon på oppbyggelse av gulver med etasjeskiller, disse punkter er antatt da det er ikke mulig å sjekke uten dokumentasjon på oppbyggelsen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

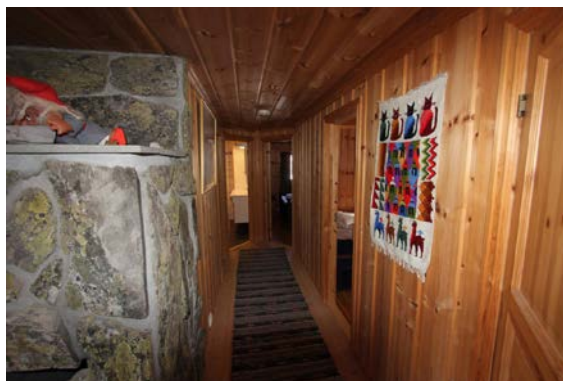
Gulver i hoved etasjen er antatt montert på tilfarer på støpt dekke, gulv overflater er nivellert og funnet innenfor avviks kravet. Etasjeskille til hems av bjelker.

TG 2

Gulv på grunn

Bodrom er registrert med fliser på gulv, gulv overflaten er registrert noe røff overflate med antydning til noe bom under enkelte fliser, manglende tetning med gulvlist mot vegg.

Bilder



Vatnedalsvegen nr 20

3660 Rjukan

Gnr.: 106 Bnr.: 173

Rapportansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 30.03.2026
Utskrift: 01.04.2026

Takstmann Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Furu lakkert tretrapp montert til hems-rommet, trappen er med åpne trinn med montert spile rekkverk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Innendig tretrapp er registrert smal med bredde avvik som ansees som avvik fra dagen krav til bredde på 80 cm

Bilder





Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Stue med montert peisinnsett forblendet med stor natursteinsmur, pipen er av element pipe forblendet.

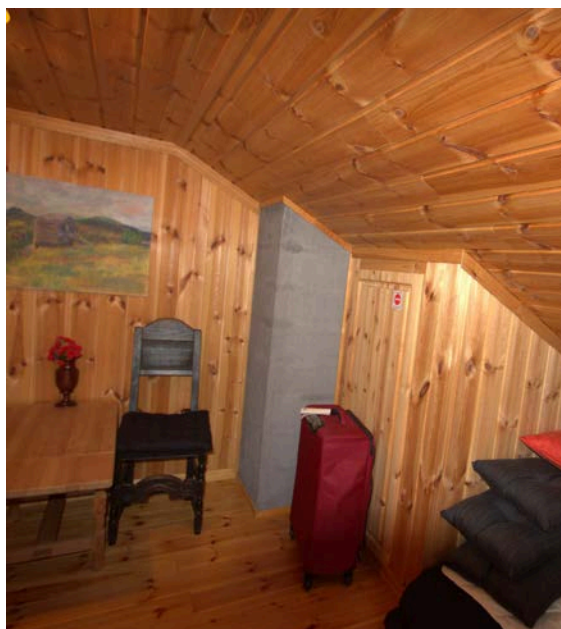
Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Peisovnen er innmurt og forblendet med naturstein. Det er tilordnet og sikret tilstrekkelig avstand til brennbart materiale fra peisen. Det er synlig pipe gjennom hems-rom tildekket med puss.

Bilder



Loft (innredet og uinnredet) Hemsrom

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Det er innredet hemsrom med lakkerte furu tregulv samt vegger og skråtak kledd med panelte flater. Det er etablert knevegger med lav høyde mot skråtaket, noe som reduserer målbart areal i etasjen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Furu lakkerte gulver.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger tildekket med panelte flater, deler av vegger / knevegger med lav høyde.

TG 1

Overflater - Himling

Panelt skråtak himling.



Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Rommet anses som naturlig ventilert, med luftespalte i vindusrammen.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det fremgår av farekart at området har høy radonforekomst. Det er ukjent om bygningen er utstyrt med radonsperre.

Vurdering / Avvik

Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonsperre eller andre radonreducerende tiltak i bygningen. Krav om Radonsperre kom i år 2007.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Vannrør er registrert som plastrør inn til bodrommet, med overgang fra plast hovedledning inn i bygningen. Avløpsrør er ikke synlige, men antas å være av plast (PVC).

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Fra hovedvannrøret inn i boden er det overgang til kobberør med montert stoppekran. Videre er det installert samlestock til rør-i-rør-system som fører vannet videre inn i bygningen. Det er ikke etablert veggmontert skap for samlestocken. Ved befaring ble det ikke registrert skader eller tegn til lekkasjer på vann- og avløpsinstallasjonene.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpet antas å ligge i grunnen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2

Varmtvannsbereder

OZO varmtvannstank produksjonsår 2002 VVS tanken er over 20 år som forventet levetid. Det er sluk i gulv til avrenning ved lekkasje / trykk utblåsning,

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bygningen er utført med naturlig ventilering (vindu med monterte luftespalter) fra byggeåret. Det ansees som tilfredsstillende naturlig ventilering av bygningen fra da tidens krav til fritidsbruk.

Vatnedalsvegen nr 20

3660 Rjukan

Gnr.: 106 Bnr.: 173

Rapportansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 30.03.2026
Utskrift: 01.04.2026

Takstmann Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er montert skjult i vegger. El anlegg er ikke sjekket da dette innbefatter annen faggruppe.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2002	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Ukjent
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

Vatnedalsvegen nr 20

3660 Rjukan

Gnr.: 106 Bnr.: 173

Rapportansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 30.03.2026
Utskrift: 01.04.2026

Takstmann Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?		Ukjent
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		Ukjent
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?		Ukjent
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		Ukjent

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

El anlegget er ikke sjekket da dette innbefatter annen faggruppe. Det er ved befarung ingen registrert løse punkter.



Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere og slukke apparat i bygningen.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarslere (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Vatnedalsvegen nr 20

3660 Rjukan

Gnr.: 106 Bnr.: 173

Rapportansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 30.03.2026

Utskrift: 01.04.2026

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det er konkludert ivaretatt brannteknisk sikring av boenheten.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Fritidsbolig.	4 476 660,-	1 062 560,-	0,-	3 414 100,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	1 850 000,-			1 850 000,-
Sum	6 326 660,-	1 062 560,-	0,-	5 264 100,-

Kommentar til teknisk beregning

Teknisk beregning er utregnet på eks. bygningen hva det vil koste og bygge nytt etter dagens TEK17 krav, fradrag i er avvik på eks bygning og dagen krav til isolasjon, bærende konstruksjoner m.m.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Gaustablikk i Tinn kommune er et attraktivt og veletablert hytteområde med høyt etterspørselsnivå. Prisnivået varierer betydelig ut fra beliggenhet og standard, men ligger generelt i øvre sjikt sammenlignet med tilsvarende fjellområder. Markedet preges av god omsetning av moderne fritidsboliger, samtidig som eldre hytter omsettes til lavere prisnivå med hensyn til standard og vedlikeholdsbehov.

Vatnedalsvegen nr 20

3660 Rjukan

Gnr.: 106 Bnr.: 173

Rapportansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 30.03.2026

Utskrift: 01.04.2026

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 4 800 000,-

Signatur

Signatur

Rjukan - 01.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ANNFINN HELLEBERG



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Aslaug Signy Skår

Boligen

Vatnedalsvegen 20

3660 Rjukan

4026-106/173/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Synlig skade ved den ene veggen ved terrassen ved kjøkkenet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Vinteren 2026 frøs avløpet og ble tett. Dette ble utbedret av rørlegger. Ingen kjente etterfølgende problemer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Rjukan VVS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av frosset avløp vinteren 2026

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Det er pant på eiendommen - de vil slettes ved salg.

Det ene er mot et selskap som er opphørt og slettes ved kunngjøring. Det andre er mot Nordea og slettes iforbindelse med oppgjøret.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 106, Bruksnr 173	Kommune:	4026 Tinn
Adresse:		Grunnkrets:	207 Rollag
Veiadresse:	Vatnedalsvegen 20, gatenr 4360	Valgkrets:	6 Rjukan
	3660 Rjukan	Kirkesogn:	5140306 Tinn
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt 78 Felt H3	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.10.2000	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	953,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/106/173	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/106/173	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	07.07.2014	Avgiver	4026/106/173	0,0
	Matrikkelført:	07.07.2014			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.10.2000	Avgiver	4026/106/24	-953,9
	Matrikkelført:		Mottaker	4026/106/173	953,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vatnedalsvegen 20	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.01.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.02.2001
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	120,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	29.06.2001
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	21365890			Antall etasjer:	2

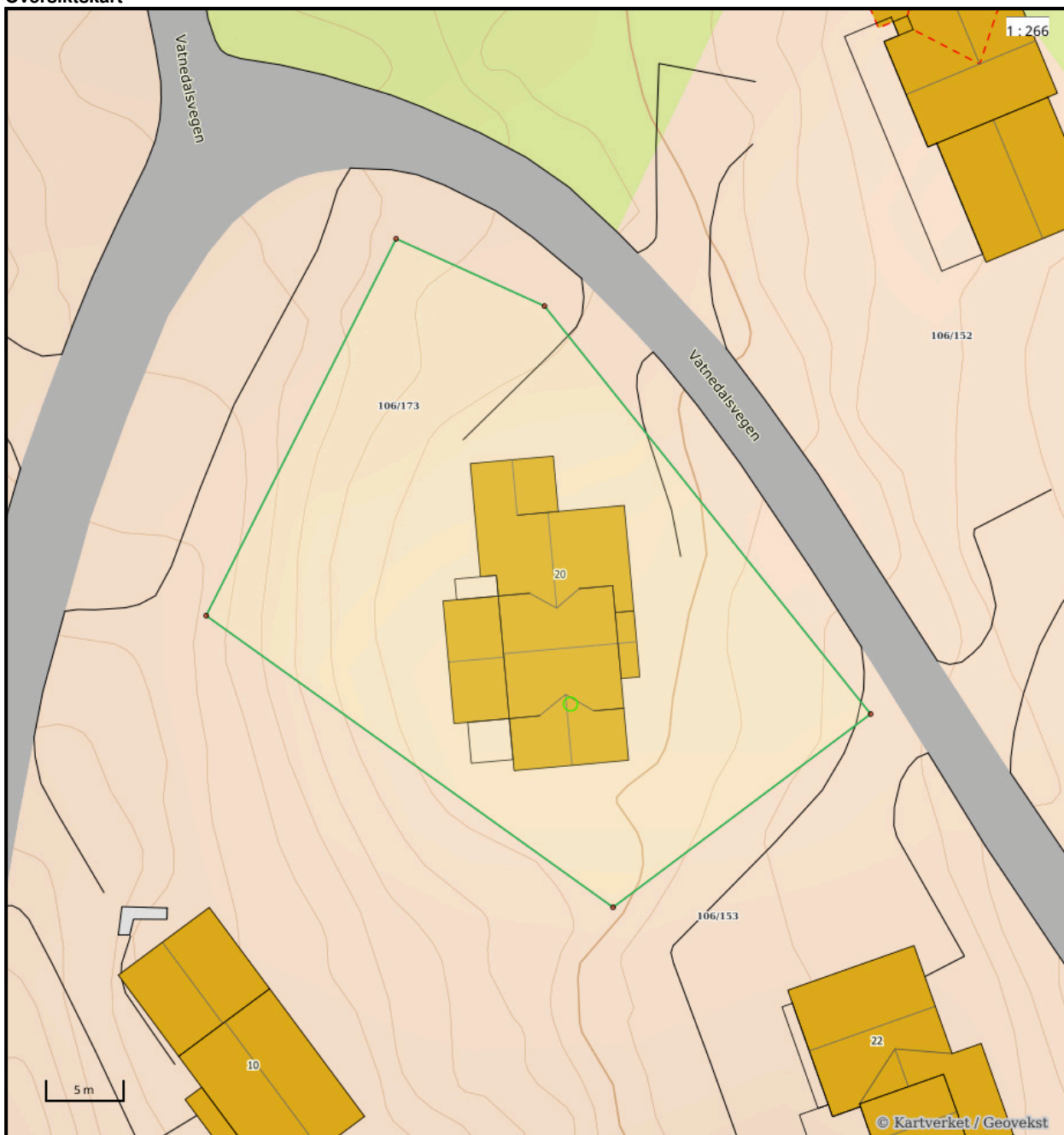
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				102,0	102,0				
H02				18,0	18,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

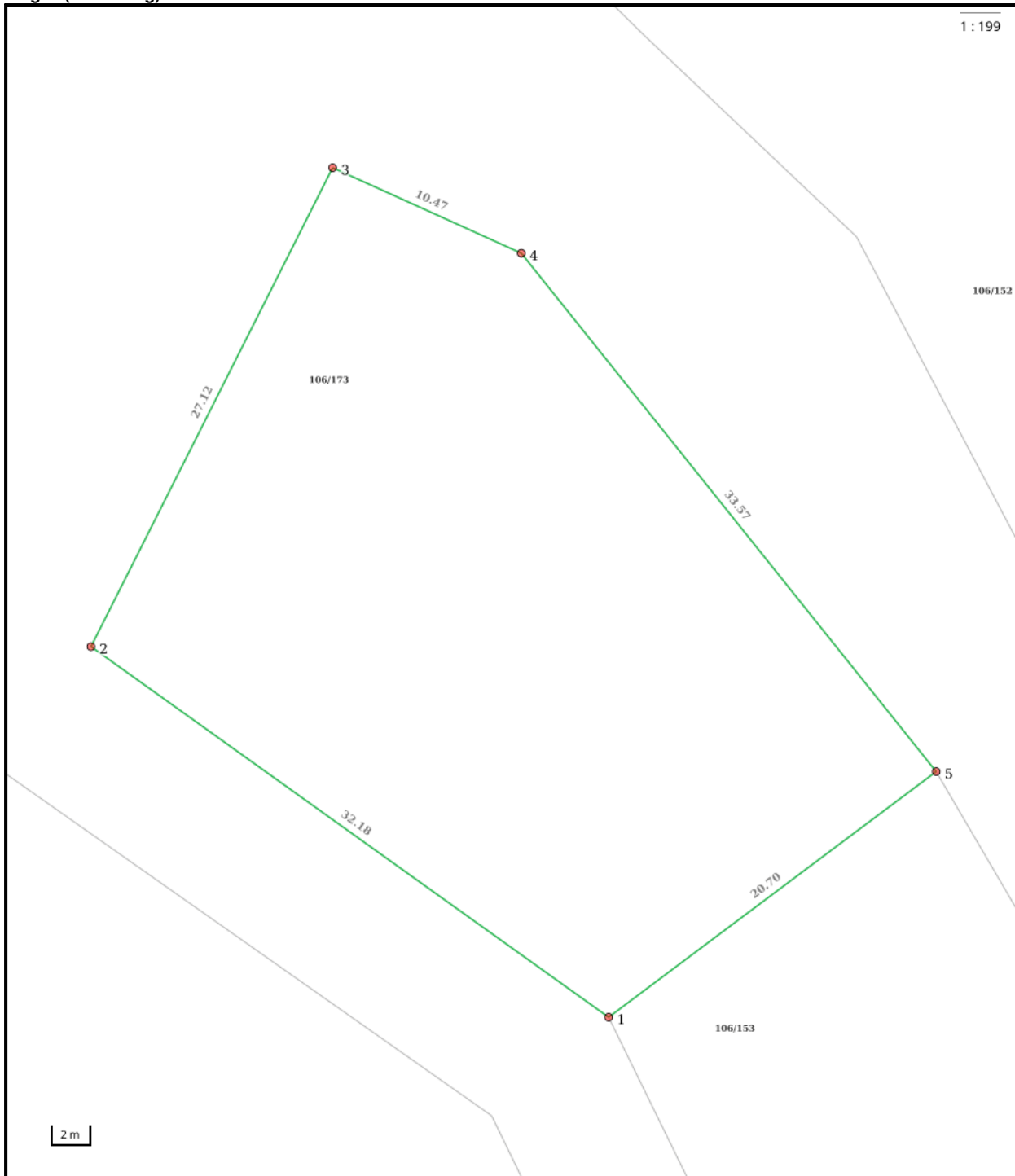
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 953,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 958,24	486 848,90	32,18m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 637 974,54	486 821,15	27,12m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 637 999,76	486 831,12	10,47m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 637 996,32	486 841,01	33,57m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 637 972,11	486 864,27	20,70m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr.106 bnr.173 Vatnedalsvegen 20 er kr. 16 853,-.

Faktura tilsendes 4 ganger pr. år. Beregningen er grunnlaget for BRA arealet på eiendommen, 120 m².

Det er mulig å få tilsendt faktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf: 350 82 600.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2026:

VANNAVGIFT (m/mva):

Hytte vann etter grunnlag kr.2980,80,-

Hytte vann fast abonnementsandel kr.2172,35,-

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Hytte kloakk etter grunnlag kr. 5465,80,-

Hytte kloakk fast abonnementsandel kr.2944,-

RENOVASJON (m/mva):

Hytterenovasjon kr. 2796,25,-

FEIEAVGIFT (mva fritak):

Tilsyn pipe/ ildsted kr.101,-

Feieavgift kr.394,-

Hilsen Servicetorget





Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 20.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunnr.: 4026 Gårdsnr.: 106 Bruksnr.: 173

Adresse: Vatnedalsvegen 20, 3660 RJUKAN

Referanse: 1307260002

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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


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

Kommune  TINN KOMMUNE Postboks 14 3661 RJUKAN	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 00/03739		Løpenr 432/03	
	Eiendom/byggested			
	Gnr 106	Bnr 173	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Buen Storakaas AS 3810 GVARV	Tiltakshaver (navn og adresse) Ingebret Storakaas Gvarvveien 3810 GVARV
--	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammetillatelse etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsettingstillatelse etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tillatelse etter ett-trinns søknadsbehandling	14.09.00

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Oppføring av ny fritidsbolig		
Vedtaket fattet av Utviklingsutvalget/plansjef	Vedtaket dato 29.01.01	Saksnr B9/01
Kontrollansvarlig Buen Storakaas AS		
Merknader		

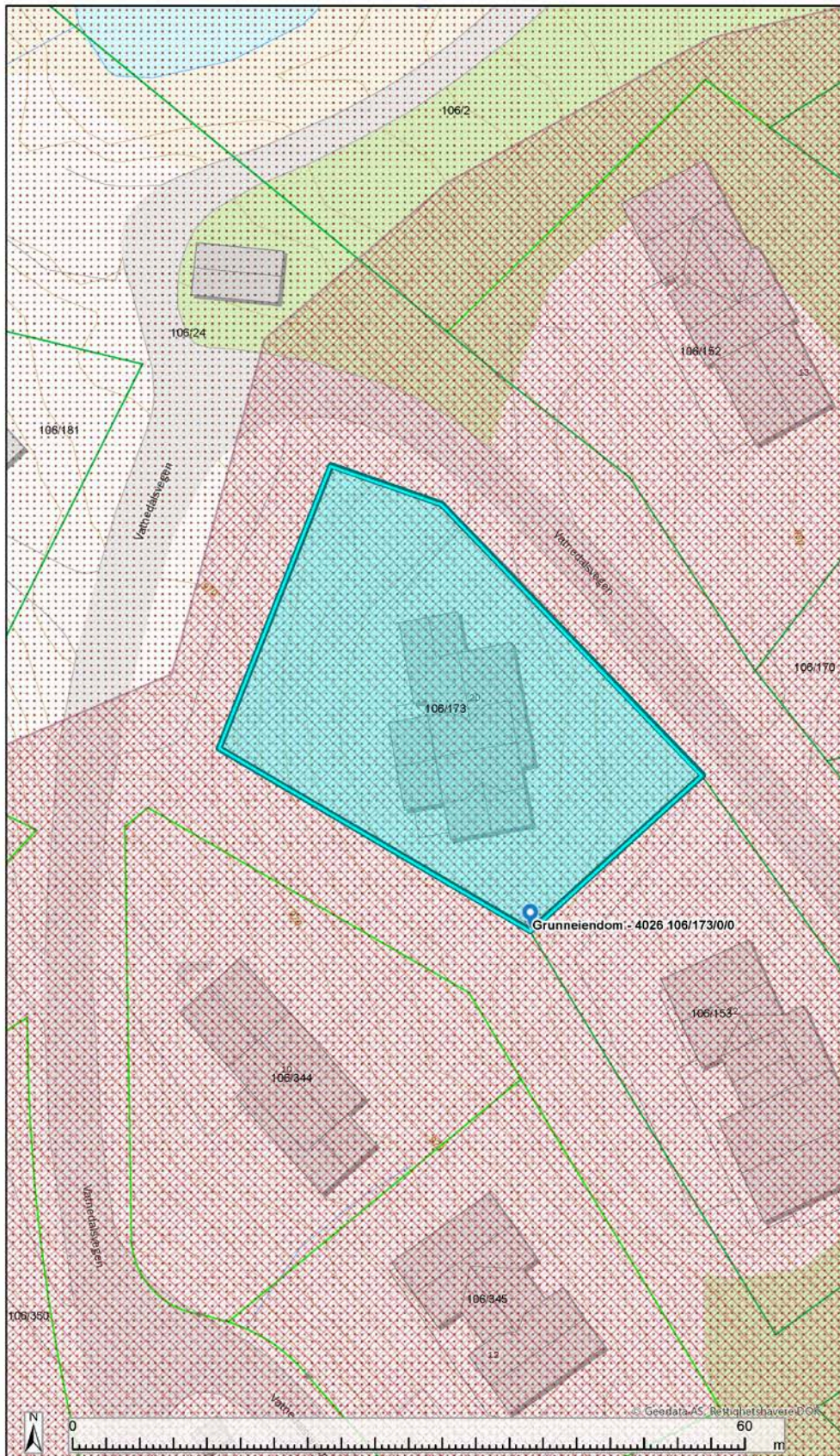
Underskrift		
Sted Rjukan	Dato 13.01.03	Stempel/underskrift 

Kopi til	
Folkeregisteret	Håndverkergt. 1, 3660 Rjukan



Tinn

Aktsomhetskart, fareområder



Tegnforklaring

Temadata

- Jord- og flomskred aktsomhetsområde
- Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 uten
- Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3

grensepunkttype

- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 56 - Umerket
- 85 - Vegkant

noyaktighet

- Nøyaktig - <= 10 cm
- Middels nøyaktig - 11 - 30 cm
- Eiendomsteig

Målestokk 1 : 360
20.01.2026

Området er ikke kartlagt for fare

Det tas forbehold om feil i kartgrunnet.



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

21.01.2026

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/106/173
Adresse: Vatnedalsvegen 20, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8941621

Registrert anmerkning på eiendommen.

- Takstige mangler. Det er krav til takstige på alle tak, risikoen for fall blir vurdert ved hvert arbeidsoppdrag. Det kan komme pålegg om takstige ved behov.

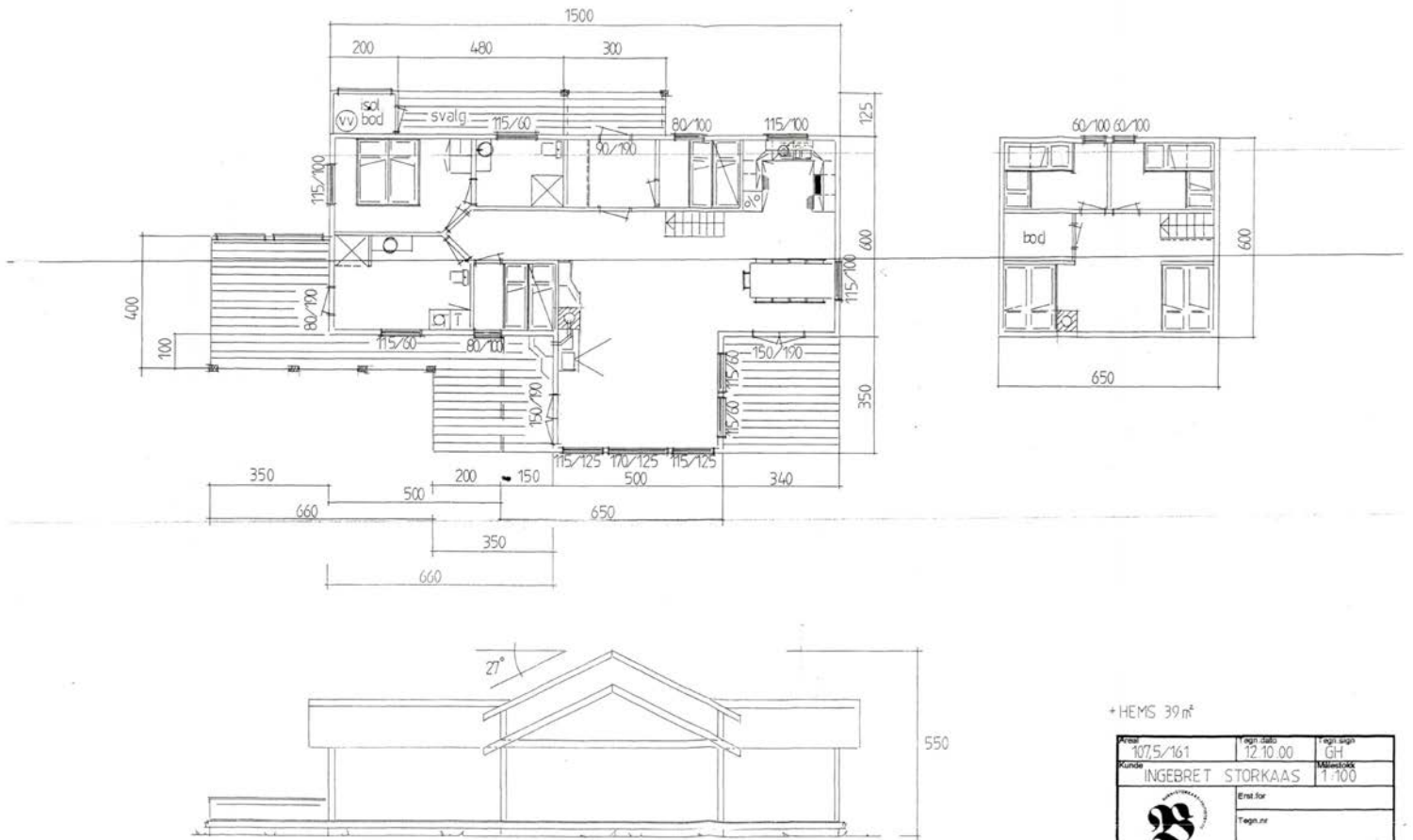
Siste skorsteinsfeing: 08.08.2022

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

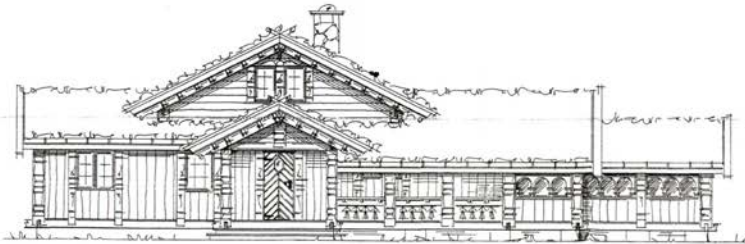
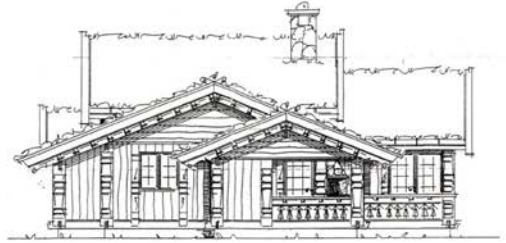
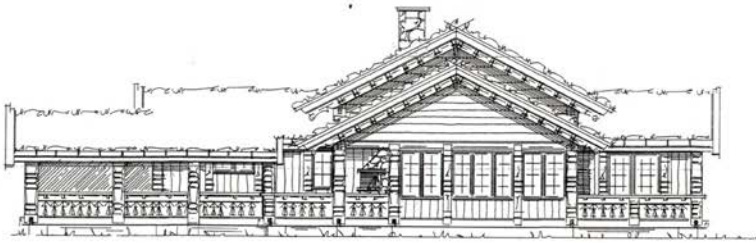
Torgeir Bjørtuft

Forebyggende avd. brann

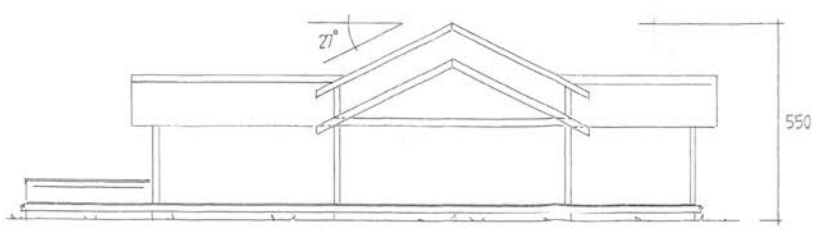
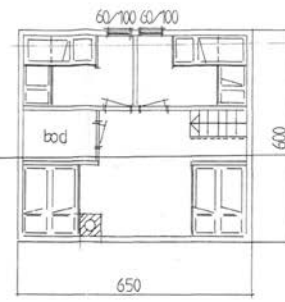
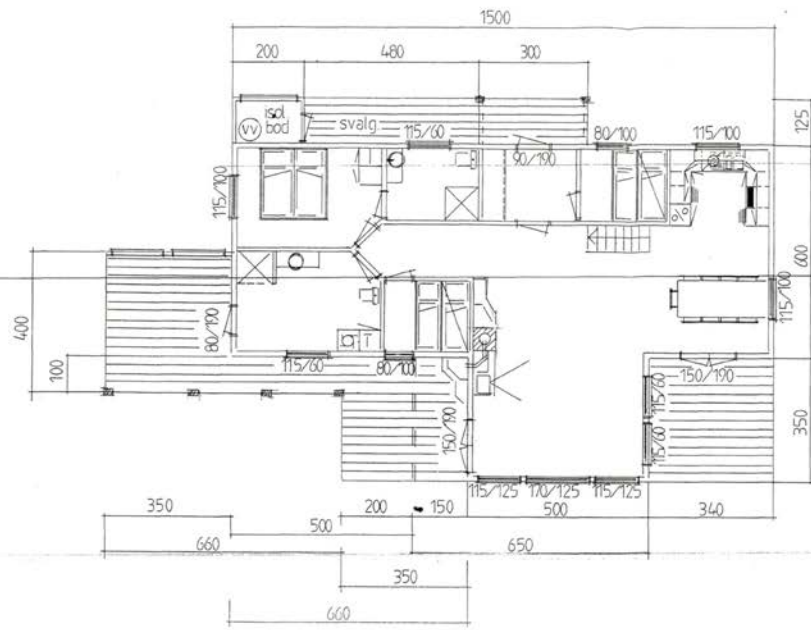


+HEMS 39 m²

Area	107,5/161	Sign date	12.10.00	Sign sign	GH
Group	INGEBRET STORKAAS	Meters	1.100		
		Emit for			
		Teegn nr			
<small>Buero Storkaas o. 3810 Oover tel: 25 91 47 98, fax: 25 91 47 17</small>		Emit av			

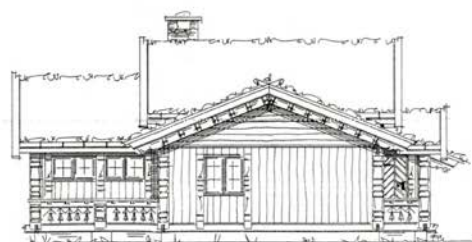
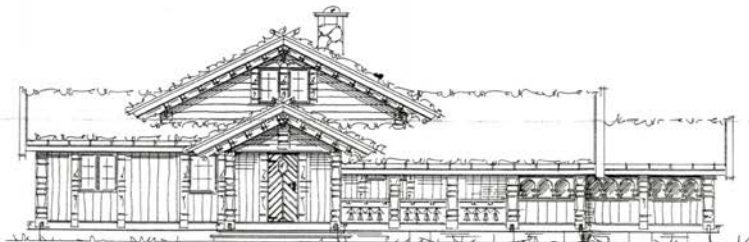
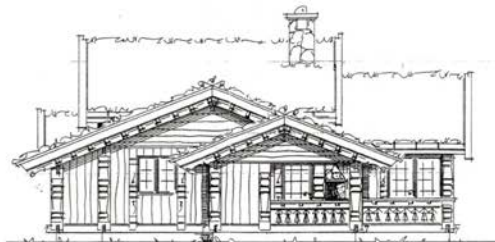


Arvost	12.10.00	1.000
Kunde	INGEBRET STORCAAS	Malmö/Csk
	Erst Nr	
	Tegh Nr	
		
Ingebrét Storkaas AB, 38 70 Gäddede 02-35 95 47 50, Fax: 02-35 95 47 57		
	Erst Arv	





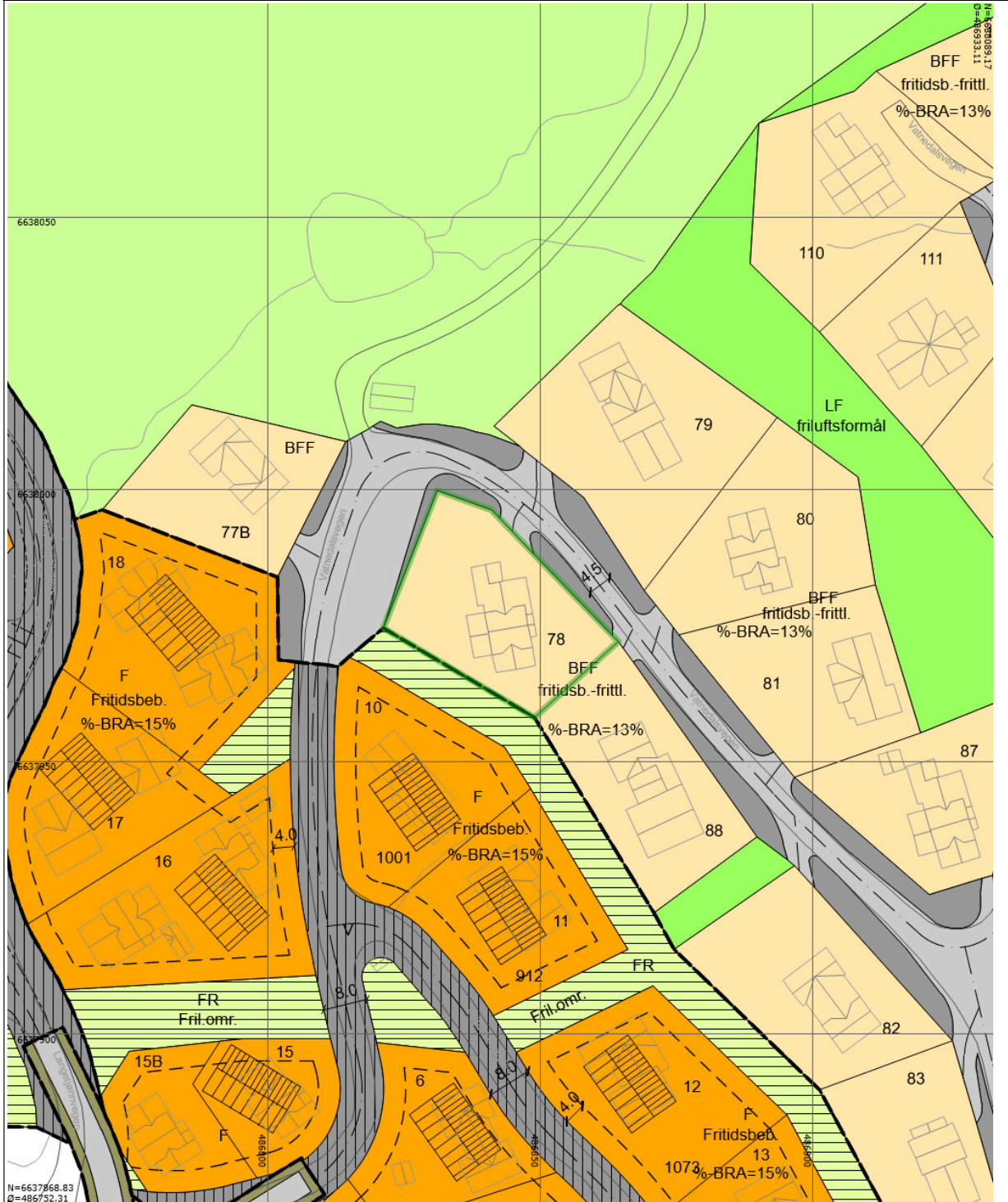
+ HEMS 39 m²

Area	107,5/161	Sign date	12.10.00	Sign sign	GH
Form	INGEBRET STORKAAS	Member	1.100		
		Eret for			
		Teqn.nr			
<small>Bum Storkaas Av. 1810 Greys 10. 33 91 67 50. fax: 33 91 67 57</small>					
Eret av					





























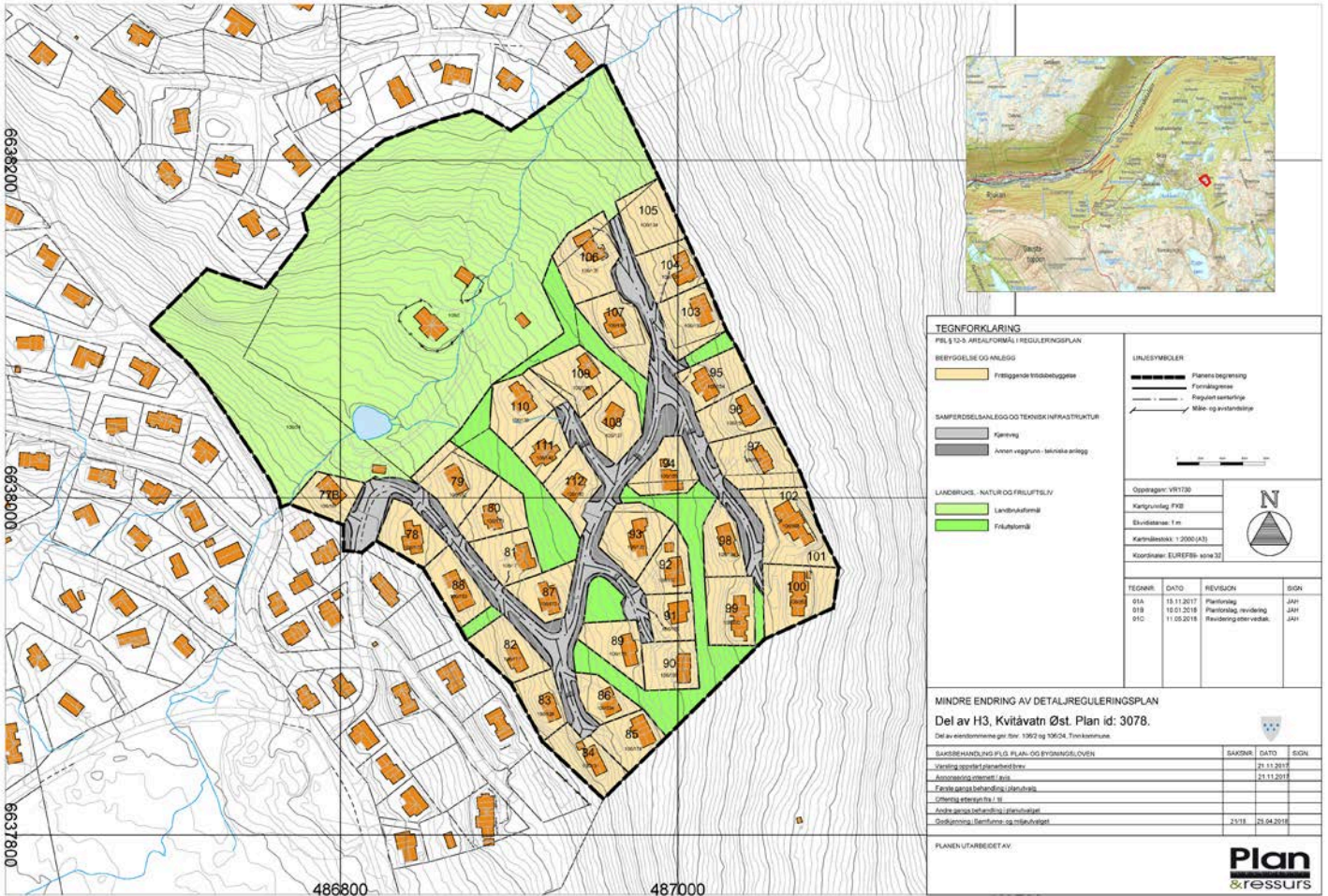
Area	1991.000	12.10.00	1991.000	GH				
Kunda	INGEBRET STORCAAS		1.100	Muutuskala				
								
					Erist. kor			
					Täpni. iv			
Buiet. Storcaas ja. 38 711 Coahu 02 33 95 87 00, 03x. 33 95 87 17								
				Erist. av				

 Tinn kommune	Reguleringsplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 106	Bnr: 173	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Vatnedalsvegen 20 3660 RJUKAN				
	Annen info:	H3_Kvitåsvatn_Øst				



Tegnforklaring

 RpOmråde	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Elv og bekk	 Veg
 Innsjø	 RpGrense	 Regulert tomtegrense
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Regulert senterlinje
 Regulert kant kjørebane	 Måle- og avstandslinje	 Fritidsbebyggelse
 Privat veg	 Friluftsområde	 Fritidsbebyggelse-frittliggende
 Kjøreveg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal
 Landbruksformål	 Friluftsmål	Privatveg gatenavn_



Kommunedelplan Gausta - Rjukan

Bestemmelser og retningslinjer.

Revidert etter høring. Revidert etter mekling. Revidert før kommunestyrebehandling.
Kommunestyrevedtak 05.06.02. Endring 11.05.06

1. Byggeområder (§20-4 nr 1)

Bestemmelser

1.1 Plankrav

Før det gis tillatelse til fradeling eller til tiltak etter pbl §93 skal det foreligge godkjent reguleringsplan for følgende områder:

- Områder for fritidsbebyggelse (H-områder) - krav om reguleringsplan
- Senterområde S1, S2 og S3 - krav om reguleringsplan
- Næringsområder (N-områder) - krav om reguleringsplan
- Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan
- Områder for gondolbane og tilhørende parkering på Dale - krav om reguleringsplan

For alpinområder utløses krav til reguleringsplan hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypetraseenes avgrensing: 15 meter

Alle forslag til planer innerfor området må sendes fylkeskommunen til uttalelse, jfr. Kulturminnelovens §9

Retningslinjer

Planen skal redegjøre for

- arkitektonisk kvalitet, herunder tilpasning til landskap, terreng og evt. bebyggelse
- vise inndeling i private og offentlige arealer, herunder friområder
- interne veier, parkeringsareal,
- inngrepssoner og eventuelle tomtegrenser
- bebyggelsens plassering og form
- miljøtekniske anlegg m.v.
- lokale tiltak for å sikre mot ras der det er påvist fare i NGI-rapport.

Kommunens veileder for miljø og byggeskikk skal være retningsgivende for detaljplanlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet.

- Arkitektur

Arkitekturen skal ta utgangspunkt i vår tids formspråk og være tuftet på god byggeskikk. Alle bygninger og anlegg skal utformes med respekt for stedlige forhold og lokal egenart. Det skal

legges vekt på at alle bygninger og andre bygde elementer får en god arkitektonisk utforming. Et hvert tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

- Fjernvirkning

Tiltakenes fjernvirkning bør illustreres for det enkelte byggeområde. Der det etter kommunens vurdering er nødvendig skal fjernvirkning illustreres for flere områder under ett. Illustrasjoner skal fortrinnsvis være i form av digitale modeller eller fotomontasjer.

Der utbyggingsområdene har henvendelse mot Rjukan og Vestfjorddalen (spesielt områdene H15, H18, H19, H20, H 29, H34 og S1) skal utforming gjøres med stor vekt på en positiv visuell samhandling mellom områdene.

- Registreringskart

Registreringskart som viser eksisterende vegetasjon og andre viktige naturelementer i det enkelte byggeområde bør vises som underlag for reguleringsplan.

Der tiltak i en reguleringsplan kan påvirke stølsområde skal det gjennomføres registrering av eventuelle verneverdige bygninger/kulturminner i stølsområdet.

- Terreng

Terrengsnitt som viser planlagt bebyggelse og øvrige anlegg\installasjoner, friområder, veger og parkeringsplasser samt vegetasjon skal følge planen. Dersom det er nødvendig å gjøre vesentlige terrenginngrep skal dette gå fram av terrengsnitt og plankart.

Kotehøyde for plassering av bebyggelse o.a. skal gå fram av plankart.

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte kantvegetasjon som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr jf. Vannressurslovens § 11.

- Energi

Reguleringsplaner skal vise plassering av bygninger slik at klimatiske forhold (sol, vind, kaldras m.v.) tas hensyn til og utnyttes riktig.

Det skal sikres energieffektive løsninger for både snøproduksjon og for fritidsboliger\turistanlegg. Bruk av alternative, fornybare energikilder skal utredes.

Reguleringsplaner skal så langt det er mulig gi bestemmelser som kan redusere samla energibehov ved bruk av bebyggelsen, for eksempel gjennom planløsning, arealbegrensing, isolasjonskrav, moderne styringsteknologi m.v

- Gjeldende planer

For endring av allerede godkjente bebyggelsesplaner gjelder materielle krav til reguleringsplaner så langt de passer.

1.2 Krav om rekkefølge

Svineroivegen må breddeutvides til enfelts-veg min 4,5 m bredde inkl skuldre med møteplasser på linje 1 og 2 og ellers til to-felts veg min 6,5 m bredde inkl skuldre før oppstart av etappe 2 (se under).

Teknisk infrastruktur som veg- vann og avløp skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging i det enkelte byggeområde eller "stortomt".

Byggeområder og alpinområder skal bygges ut slik at det kan oppnås en god balanse i arealbruk og økonomi. Dette betyr at byggeområder og tekniske anleggs kapasiteter skal vurderes av kommunen og være grunnlag for igangsettingstillatelser for nye utbyggingstrinn. Byggeområder og alpinområder skal bygges ut i følgende rekkefølge:

Etappe 1:

- H2, H3, H5, H8, H11, H18 - H20, H21, H27, H28, H35 -H36
- Alpinanlegg - Heis A, B, D, E, F og N

Etappe 2:

- H4, H12 - H15, H22 - H23, H25
- Alpinanlegg heis C, G

Etappe 3:

- H24, H32, H34,
- Alpinanlegg Heis H, J og K

Minst 3/4 av H-områdene innenfor hver etappe skal være utbygd før neste etappe påbegynnes.

Oppstart av H4 skal ses i forhold til H2, H3, H5, H8 og heis N. Øvrige områder i etappe 2 og 3 ses i forhold til resterende byggeområder og heiser.

I kommunedelplanområdet bør det bygges minst 2500 utleiesenger. Minst 1/3 av S- og N-områdene og 1250 utleiesenger skal være bygd ut før oppstart på etappe 2. Minst 2/3 av S- og N-områdene skal være utbygd før oppstart på etappe 3.

Der sti- og løypenett berøres av utbygging, skal reguleringsplanen sikre gjennomføring av løypetrase samtidig som området bygges ut.

Retningslinjer:

Bruk av Gaustabanen inngår ikke i kommunedelplanen. Konsekvensene for friluftslivet må utredes før åpning av Gaustabanen for offentlig bruk kan vurderes.

Omlagging av Fv 651 for vinteråpning eller vinterbrøyting mellom Svineroi og Tuddal tillates ikke før det er gjennomført konsekvensutredning der konsekvensene for villreinen er avklart.

Kommunen vil gjennom bruk av utbyggingsavtaler søke samarbeid om oppbygging av aktivitetstilbud og infrastruktur i planområdet.

Før utbygging tar til, bør det være gitt områdekonsesjon for fjernvarmeanlegg.

1.3. Krav til byggeområdene

1.3.1 Senterområder

Bestemmelser

Utnytting:

Områdene S1 og S2 kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.

Område S3 kan maksimalt bygges ut med TU = 45 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.

I sentrumsområdene S1, S2 og S3 kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting, servering, forsamlingslokaler, skiutleie, detaljhandel som kiosk, dagligvare og lignende, *og fritidsboliger i leilighetsbygg*. Boliger for personale til bedriftene tillates i området. *Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.*

Retningslinjer

I reguleringsplanen må omfang av service-, kultur- og handelsformål i senterområdet vurderes opp mot målsetningen om utvikling i Rjukan sentrum og i Vestfjorddalen. Arealer til slike formål må begrenses til det som er nødvendig for å betjene byggeområdene som inngår i kommunedelplanen.

Bebyggelsen i senterområdet skal gis en enhetlig arkitektonisk utforming som bidrar til å gi området en felles karakter og identitet. Gode proporsjoner og sammenhengende romforløp skal vektlegges.

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m² BRA.

Det skal opparbeides 1 bussoppstillingsplass pr. utbygd faktisk heiskapasitet 250 pers/time.

Bussoppstillingsplasser skal opparbeides innenfor område O1.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

Senterområde S4

Område S4 kan maksimalt bygges ut med maksimalt T-BRA 500 kvm. Det tillates oppført serveringssted/varmestue

Bestemmelser S4:

Tiltak kan igangsettes etter søknad om tillatelse til tiltak etter Plan og bygningsloven §93.

Søknaden skal sendes Fylkesmannen i Telemark og Telemark Fylkeskommune til uttalelse.

Søknaden skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som skal vise alle terrenginngrep og bruk av arealer.

Terrenginngrep skal i tillegg dokumenteres ved snittegninger.

Bebyggelsen i område S4 skal underdeles i mindre bygningsvolumer, slik at det enkelte bygningsvolum ikke har større areal enn T-BRA 150 kvm. Område S4 kan bebygges med maksimalt 6 bygningsvolumer. Samla T-BRA skal ikke overstige 500 kvm. Volumene kan bygges sammen der terrengforholdene er egnet. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 27° og 34°. Bebyggelsen skal utformes med materialer og farger som harmonerer med stedet, hovedsakelig i tre og stein. Store, reflekterende flater (glass, metallplater) tillates ikke. Terrengendringer bør unngås. Oppfylling av terreng mer enn 2 meter fra opprinnelig terreng tillates ikke.

Retningslinjer S4:

Dersom skitrekke F tas ut av drift i mer enn 5 år, skal område S4 omreguleres til spesialområde friluft, med krav om fjerning av bebyggelsen og tilbakeføring av terreng. Det skal inngås avtale mellom kommunen og eier av bygninger i område S4 om at eieren skal avsette tilstrekkelig fond for fjerning av bygningsmassen i tilfelle konkurs.

I senterområde S4 skal det legges spesielt vekt på at området ligger over tregrensa. Plassering av bygg, utforming og materialbruk skal vurderes spesielt i forhold til landskapets karakter.

1.3.2 Næringsområder

Bestemmelser

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.

I næringsområdene kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting og servering, boliger for personale til bedriftene og fritidsboliger i leilighetsbygg. *Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.*

Retningslinjer

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m² BRA.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

1.3.3 Fritidsbebyggelse

Bestemmelser

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU =15 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.

For område H2 er maksimal TU=7%.

For område H3 er maksimal TU=5%.

For område H9 er maksimal TU=5%.

For område D3 er maksimal TU=7%.

For område D11 er maksimal TU=7%.

I områdene kan det tillates fritidsboliger med tilhørende anlegg.

Det tillates ikke plassert bebyggelse høyere enn tregrensa. Det skal dokumenteres hvor tregrensa går for det enkelte byggeområde. Tregrense defineres etter Mork og Heiberg som "grensa for spredtstående trær som er minst 2 meter høye."

Før godkjenning av reguleringsplan for fortetting av område H4 skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot ras.

Før godkjenning av reguleringsplan for område H 25 skal sikring mot tilsig av slam til Kvitåvatn utredes. Ved gjennomføring av tiltak skal det tas nødvendige forholdsregler for å hindre stilsig av slam.

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal gi klare og entydige bestemmelser for arealbruk. Planen skal gi bestemmelser for utforming av bebyggelse tilpasset stedlig terreng og vegetasjon.

Formingsbestemmelser skal angi maksimal utnyttning pr. tomt, og gi klare føringer om proporsjoner (høyde - bredde), takvinkel, farge og materialbruk, lysbruk, terrasser og uterom og annet slik det framgår av byggeskikkveilederen.

Det skal legges stor vekt på å unngå skjemmende inngrep i terrenget. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad. Mellom eksisterende og nye byggeområder bør det sikres vegetasjonsbelter.

Større delområder innenfor byggeområdene bør detaljplanlegges under ett, slik at bebyggelse, veier og øvrige installasjoner kan samordnes. Innenfor delområdene bør bebyggelse og alle terrenginngrep detaljplanlegges, gjerne med bygninger samlet i tette klynger eller tun med 3 – 8 fritidsboliger. Det bør sikres et lite, privat uteareal til den enkelte fritidsbolig. Mellom større bygningsgrupper bør det være brede vegetasjonsbelter.

Reguleringsplaner skal vise løypetraseer og stier og sikre mulighet for ferdsel mellom og ut av byggeområdene. Det skal tilrettelegges for nærfriluftsliv gjennom gode og varierte friområder i det enkelte byggeområde.

Der terrenget er bratt eller kupert skal det brukes smale huskropper for å sikre en best mulig tilpasning til terrenget.

Bebyggelsen skal som hovedregel være i en etasje. I reguleringsplanen kan det gis anledning til at bebyggelse som ligger visuelt knyttet mot senter- eller næringsbebyggelse kan bygges i 2 etasjer. Høyde må gis i reguleringsplan. Det forutsettes at terrengforholdene på stedet ligger til rette for det.

Reguleringsplaner for fritidsboligområder skal vise biloppstillingsplasser etter følgende prinsipp: På hver tomt/til hver fritidsboligenhet skal det opparbeides minimum 1, maksimum 2 biloppstillingsplasser, plassert ved adkomstveien i feltet. I tillegg skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt/enhet i felles gjesteparkeringsplasser. Frittliggende garasjer tillates ikke. Garasjer må bygges som fellesanlegg for flere tomter, eller bygges inn i annen bebyggelse.

Gjerder, portaler, vegbommer, flaggstenger og parabolantennener skal ikke tillates i fritidsboligområder.

Reguleringsplan for område H35 bør vektlegge arkitektoniske kvaliteter i område H9.

1.3.4 Alpinområder (unntatt fra plankrav)

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 93 skal følgende dokumentasjon vedlegges:

Fotomontasjer eller illustrasjoner som viser tiltakets fjernvirkning

Registeringskart som viser terreng og vegetasjon.

Situasjonsplan (opparbeidingsplan) som viser detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.

Krav til reguleringsplan utløses hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypetraseenes avgrensing: 15 meter

For heis F skal det gjennomføres tiltak som hindrer ferdsel sørover.

Retningslinjer:

For alpinområder som er unntatt plankrav skal det foreligge godkjent opparbeidingsplan.

Opparbeidingsplanen skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Planen har samme krav til detaljering og dokumentasjon som i reguleringsplaner for byggeområder.

Fjernvirkning skal dokumenteres, registeringskart skal følge planen. Planen skal vise detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.

I områdene tillates langrennsløyper, slalåmbakker, skiheiser og andre skianlegg, samt utstyr og bygninger for snøproduksjon og vedlikehold/preparering av løyper.

Ved søknad om tillatelse til tiltak (rammesøknad) skal det legges fram en samlet plan for design og fargebruk som kan gi anleggene et enhetlig særpreg i tråd med målsetningene om arkitektonisk kvalitet i planområdet.

Plassering av tilhørende bygninger og tekniske installasjoner skal gå fram av situasjonsplanen/opparbeidingsplanen. Alpintekniske anlegg og bygningers utforming skal dokumenteres å være i samsvar med miljø- og byggeskikkveileder for området.

Alle terrenginngrep skal foretas på mest mulig skånsom måte. Evt. avbøtende tiltak skal framgå av opparbeidingsplanen.

Bruer og underganger der løyper og veger krysser hverandre skal gis en god arkitektonisk form og utføres i robuste og varige materialer.

Opparbeidingsplanen skal vise hvordan ferdigstillelse evt. istandsetting av arealer skal gjennomføres.

1.3.5 Friområder, Park/turveg

I friområdene kan det tilrettelegges for sommer- og vinteraktiviteter. Områdene skal framstå som naturområder.

Der disse områdene grenser til skiløyper kan utstyr for snøproduksjon og alpinrelaterte bygninger plasseres i en randzone på 15 meter.

Vegetasjon skal bevares. I friområder kan det opparbeides turveger som også gir kjøreadkomst til heisanleggene. Turveger skal vises på opparbeidingsplan for alpinområder.

2. Landbruk Natur og friluftsområder (§20-4 nr 2)

Bestemmelser

Det er ikke tillatt å føre opp andre bygninger eller anlegg i LNF-områdene enn for landbruksformål, med unntak av løyper som vist i sti- og løypeplan.

LNF-områdene må skjøttes på en måte som tar hensyn til at de spiller en vesentlig rolle som friluftsområder og landskapselementer.

Område V kan bygges ut med inntil 3 bygninger à 100 kvm, og tilrettelegges for reiseliv kombinert med landbruks og friluftformål.

Retningslinjer

Flatehogst bør ikke forekomme.

Traseer for vann- og avløpsledninger skal legges i slik trase at nødvendige inngrep minimeres. Unødig fjerning av vegetasjon skal ikke forekomme.

3. Båndlagte områder (§20-4 nr 4)

Område A1 båndlegges for regulering til spesialområde naturvern.

4. Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag (§20-4 nr 5)

Bestemmelser

Bygge- eller anleggstiltak er ikke tillatt i et 100-metersbelte rundt Kvitåvatn uten at det inngår i godkjent reguleringsplan, med unntak av opparbeiding/preparering av stier og løyper slik det er vist på plankart eller i godkjent sti- og løypeplan.

5. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4 nr 6)

Bestemmelser

Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan

Reguleringsplan for parkeringsområde O1 skal vise området underdelt slik at området blir minst mulig eksponert. Klynger av vegetasjon skal bevares inne i området.

Det skal utarbeides detaljert sti- og løypeplan for planområdet og tilgrensende områder. Sti- og løypeplanen skal ha som målsetning å styre ferdsel vekk fra områder som er sårbare for inngrep eller påvirkning og å sikre et kvalitativt godt tilbud for friluftsliv.

Retningslinjer

Der det er godkjent i reguleringsplan kan det etter vegloven godkjennes avstand mindre enn 50 meter.

6. Dispensasjoner

Retningslinjer

Kommunen vil ha en restriktiv holdning til dispensasjoner.

7. Kommunedelplanens forhold til gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

7.1 Gjeldende regulerings og bebyggelsesplaner

Vedtatte bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er angitt på plankartet.

- Bebyggelsesplan H2, Kvitåvatn Øst
 - Bebyggelsesplan H3, Vatnedalsstølen, Kvitåvatn Øst
 - Bebyggelsesplan H3, Ørnes Sameige, Kvitåvatn Øst
 - Bebyggelsesplan H4, Vatnedalen, Kvitåvatn Øst
 - Bebyggelsesplan H6, Kvitåvatn Øst
 - Bebyggelsesplan H7, Kvitåvatn Øst
 - Bebyggelsesplan B3, Kvitåvatn Øst
 - Bebyggelsesplan B5, Kvitåvatn Øst
 - Bebyggelsesplan G2, Kvitåvatn Øst
 - Bebyggelsesplan D3, Kvitåvatn Vest
 - Bebyggelsesplan D5, Kvitåvatn Vest
 - Bebyggelsesplan D11\C2, Kvitåvatn Vest
-

Rjukan, 27.09.01 ESA
Revidert etter høring 08.02.02 ESA
Revidert etter mekling 18.04.02

Nabolagsprofil

Vatnedalsvegen 20

Høyde over havet

974 m



Offentlig transport

Dalelia Linje 185, 209	15 min 12.9 km
Mår Linje 185, 209	15 min 13.2 km

Avstand til byer

Rjukan	21 min
Notodden	1 t 4 min
Kongsberg	1 t 29 min
Skien	1 t 54 min
Porsgrunn	2 t 5 min
Drammen	2 t 10 min
Oslo	2 t 36 min

Ladepunkt for el-bil

Gaustablikk - Kongsberg Teknologipark	7 min
Kvitåvatn Fjellstoge	22 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 177 m
- 28 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrek i anlegget: 13



Aktiviteter

Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	3 min
Gaustabanen	9 min
Rjukanbadet	20 min
Rjukan Golfklubb	22 min
Akebakke	26 min

Sport

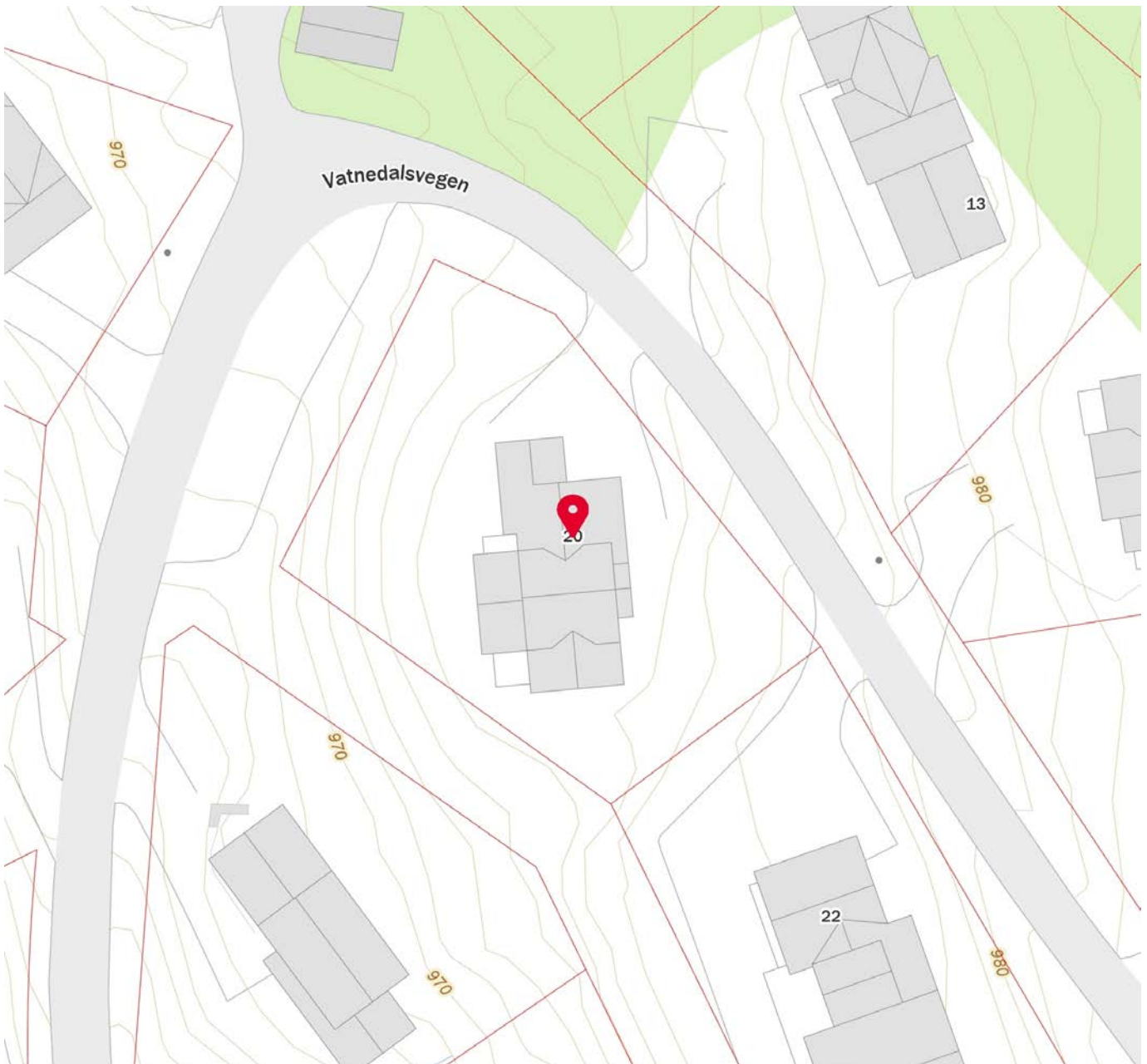
Dale-bakhus - fotballbane Fotball	16 min 13.8 km
Aktivitetsområde svadde Fotball	16 min 14.1 km
Rjukanbadet/Trimrom	20 min

Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	17 min 15.1 km
Kiwi Rjukan Sentrum Søndagsåpent	22 min 18 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vatnedalsvegen 20
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marie Langseth

Telefon: 975 54 902
E-post: marie.langseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre