

aktiv.



Hyldalen 395, 3660 RJUKAN

**Koselig hytte med usjenert
beliggenhet i Hyldalen - Flott
utsikt**



Eiendomsmegler

Marie Langseth

Mobil 975 54 902

E-post marie.langseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 45 100,-
Total ink omk.: Kr 1 795 100,-
Selger: Arne Bakken

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 59/67 kvm
Tomtstr.: 1002.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 122, bnr. 409
Oppdragsnr.: 1307250050

Koselig hytte med usjenert beliggenhet i Hyldalen - Flott utsikt

Sjarmerende hytte med flott utsiktstomt i Hyldalen. Hytta inneholder blant annet kjøkken/stue, tre soverom og toalettrom. Her har man innlagt strøm, ikke innlagt vann eller avløp. Hyttas beliggenhet er optimal for den som ønsker ro, men samtidig nærhet til rekreasjonstilbud. I nærområdet er det gode aktivitetsmuligheter både sommer og vinter. Rjukan Fjellstue ligger ca. 2,5 km fra hytta og deifra har man tilgang til lysløype og flotte skiløyper som bl.a. går innover i idylliske Hjerdalen. Området kan også by på mange fine turstier i naturskjønne omgivelser.

Hytta ligger fint til, et lite stykke inn i Hyldalen. Eiendommen ligger noen hundre meter fra veien og har en flott beliggenhet med utsikt til Skarfoss.

Like ved hytta går "gamleveien" og lysløypa for mange fine turer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	91
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Stue, kjøkken, tre soverom, gang, vaskerom, do-rom

BRA-e: 8 m² Bod/Skjul

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1002.8 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat naturtomt.

Beliggenhet

Hytta ligger fint til, et lite stykke inn i Hyldalen. Eiendommen ligger noen hundre meter fra veien og har en flott beliggenhet med utsikt til Skarfoss.

Like ved hytta går "gamleveien" og lysløypa for mange fine turer. Se skisporet.no for kart over skiløyper.

Hyttas beliggenhet er optimal for den som ønsker ro, men samtidig nærhet til rekreasjonstilbud. I nærområdet er det gode aktivitetsmuligheter både sommer og vinter. Rjukan Fjellstue ligger ca. 2,5 km fra hytta og deifra har man tilgang til lysløype og flotte skiløyper som bl.a. går innover i idylliske Hjerdalen. Området kan også by på mange fine turstier i naturskjønne omgivelser. Både Rauland og Gaustablikk ligger innenfor ca. 30 minutters kjøring fra hytta, og Rjukan sentrum med alle sine fasiliteter ligger kun en 12 minutters kjøretur unna.

Adkomst

Se kartskisse.

Om vintere er Hyldalen stengt. Man parkerer da langs Møsvannsveien og tar seg til hytta med scoot, ski e.l.

Bebyggelsen

Området består av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Takstmann Annfinn Helleberg;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytta er oppført på pilarer. Vegger er oppført med 2x4 bindingsverk med antatt vindtette plater med stående tømmermanns-kledning.

Verditakst

Kr 1 650 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Stue, kjøkken, tre soverom, gang, vaskerom, do-rom

Frittstående bod/skjul

Standard

Innvendige overflater består av tregulv, panel på vegger og panel i himling.

Hytta har innlagt strøm. Det er ikke innlagt vann.

Kjøkkenet er med åpen løsning mot stua. Det er innredning med malte fronter og benkeplate i heltre lakkert furu og frittstående hvitevarer.

Stua er sjarmerende og koselig med plass til sofagruppe foran en lun vedovn.

Hytta har tre soverom med til sammen 6-7 sengeplasser.

Det er et do-rom på hytta med tilordnet utedo.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Yttervegg

- Gitt pga avvik fra dagens krav til isolering.

Vinduer

- Vinduer med 2-lags glass registrert fra 1980 kan være i faresonen for punktering etter alder og betrakte.

Ytterdør

- Ytterdøren er av type fyllingsdør tildekket med panelt ytterside. Døren er konkludert med avvik til tetthet ut fra dagens krav.

Balkong, terrasser, veranda

- Det er registrert slitt overflate behandling på del av terrasse gulv.

Takkonstruksjon

- Konstruksjonen er registrert med avvik på luftsirkulasjon etter dagens krav, det er kun lufteluke montert til konstruksjonen. TG2 gis pga tak konstruksjonen har avvik fra dagens TEK17 krav til luft sirkulasjon, bæring av snølast.

Ildsteder og skorsteiner

- Feie-luke montert til pipen på vaskerom, feieluken har ikke tilfredsstillende knist sikring til gulv.

Andre rom (toalellrom)

- Det er lufte-spalte i vindu som ventilering av do-rommet, egen luftning tilordnet fra do-kammer, det er montert vindu som kan benyttes til avluftning. Ut fra krav er det avvik på tilordnet til og avluft til rommet.

Forhold som har fått TG3:

Kjøkken

- Det er ingen montert avtrekk/ventilator til kjøkkeninnredning.
- Komfyren er plassert under vindu som tilsier vanskelighet med montering av ventilator.

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.

Møbler som hjørneskap, spisebord med stoler, dobbeltseng, sofa og bord følger med.

Hvitevarer

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

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

Parkering

Det er parkering i Hyldalen på sommerstid.

Hyldalen blir ikke brøytet på vinterstid, veien stenges. Man parkerer da på paringsplass langs Møsvannsveien.

Forsikringsselskap

JBF

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Merknad fra feier: Takstige mangler.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet.
Vedovn i stua.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 750 000

Kommunale avgifter

Kr 2 568

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter hytterrenovasjon, tilsyn pupe/ildsted og feieavgift.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Formuesverdi primær

Kr 329 320

Formuesverdi primær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 122, bruksnummer 409 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:

4026/122/409:

30.06.1982 - Dokumentnr: 2137 - Bestemmelse om bebyggelse

I henhold til festekontraktens punkt 3

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

15.01.2020. Arkivref. 20/00619-1

Overført fra: Knr:4026 Gnr:122 Bnr:409 F

30.06.1982 - Dokumentnr: 2137 - Bestemmelse om gjerde

I henhold til festekontraktens punkt 3

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

15.01.2020. Arkivref. 20/00619-1

Overført fra: Knr:4026 Gnr:122 Bnr:409 F

17.01.2020 - Dokumentnr: 1996503 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Hydro Energi AS

Org.nr: 930 187 240

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

28.07.2003 - Dokumentnr: 2397 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4026 Gnr:122 Bnr:11

28.07.2003 - Dokumentnr: 2397 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0826 Gnr:122 Bnr:11 Fnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 1251682 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0826 Gnr:122 Bnr:409

01.01.2024 - Dokumentnr: 612313 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:122 Bnr:409

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen er ikke tilknyttet vei, (kun sommervei).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger ifølge Kommunedelplan Øvre Del av Månassdraget i LNF-område m/spredt fritidsbebyggelse (bestemmelser følger vedlagt prospekt).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

45 100 (Omkostninger totalt)

61 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 795 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 811 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 813 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 45 100

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.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% 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 9 749,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger og sikringsobligasjon. 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

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn, organisasjonsnummer 987548177

Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan

Salgsoppgavedato

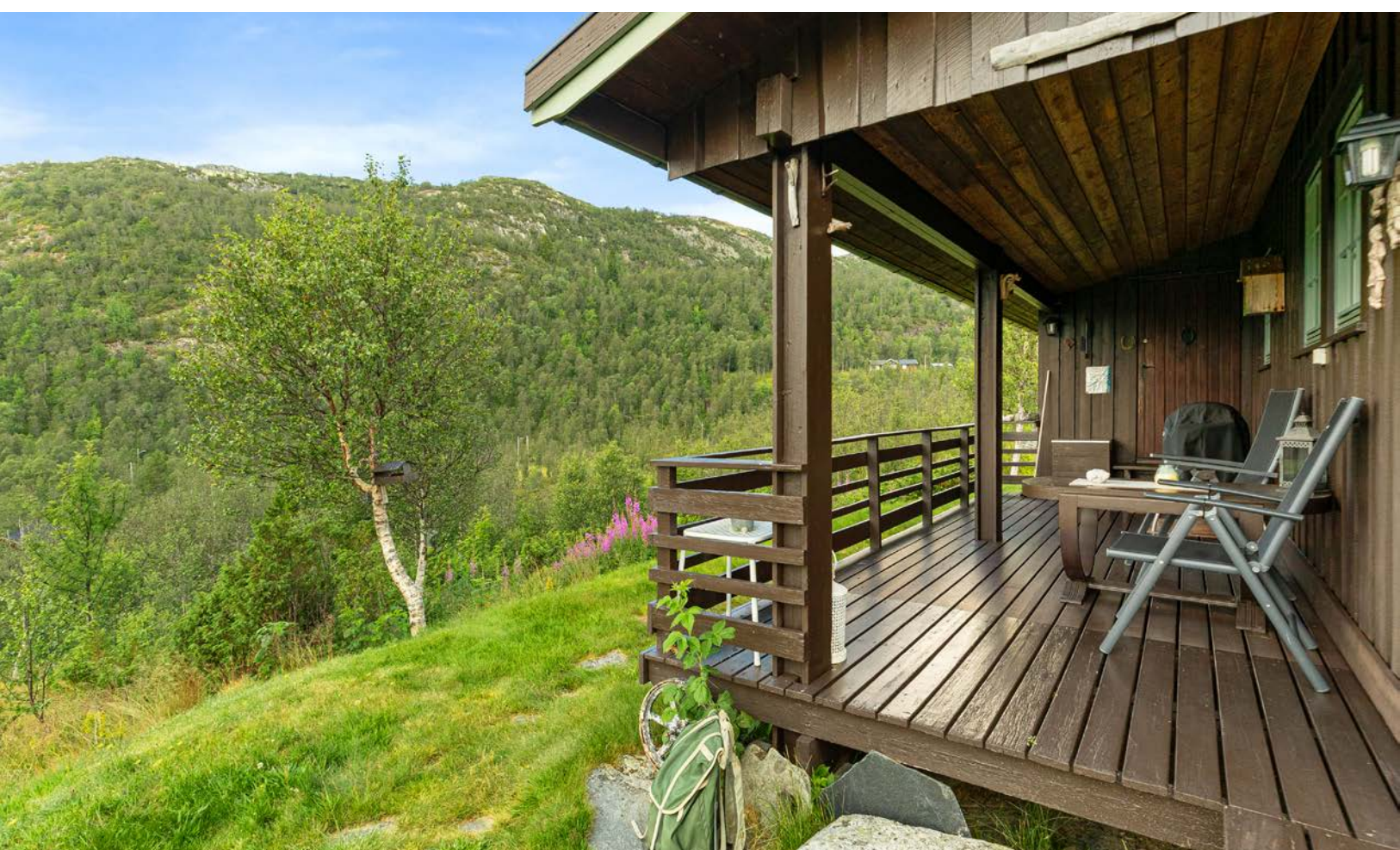
25.08.2025

























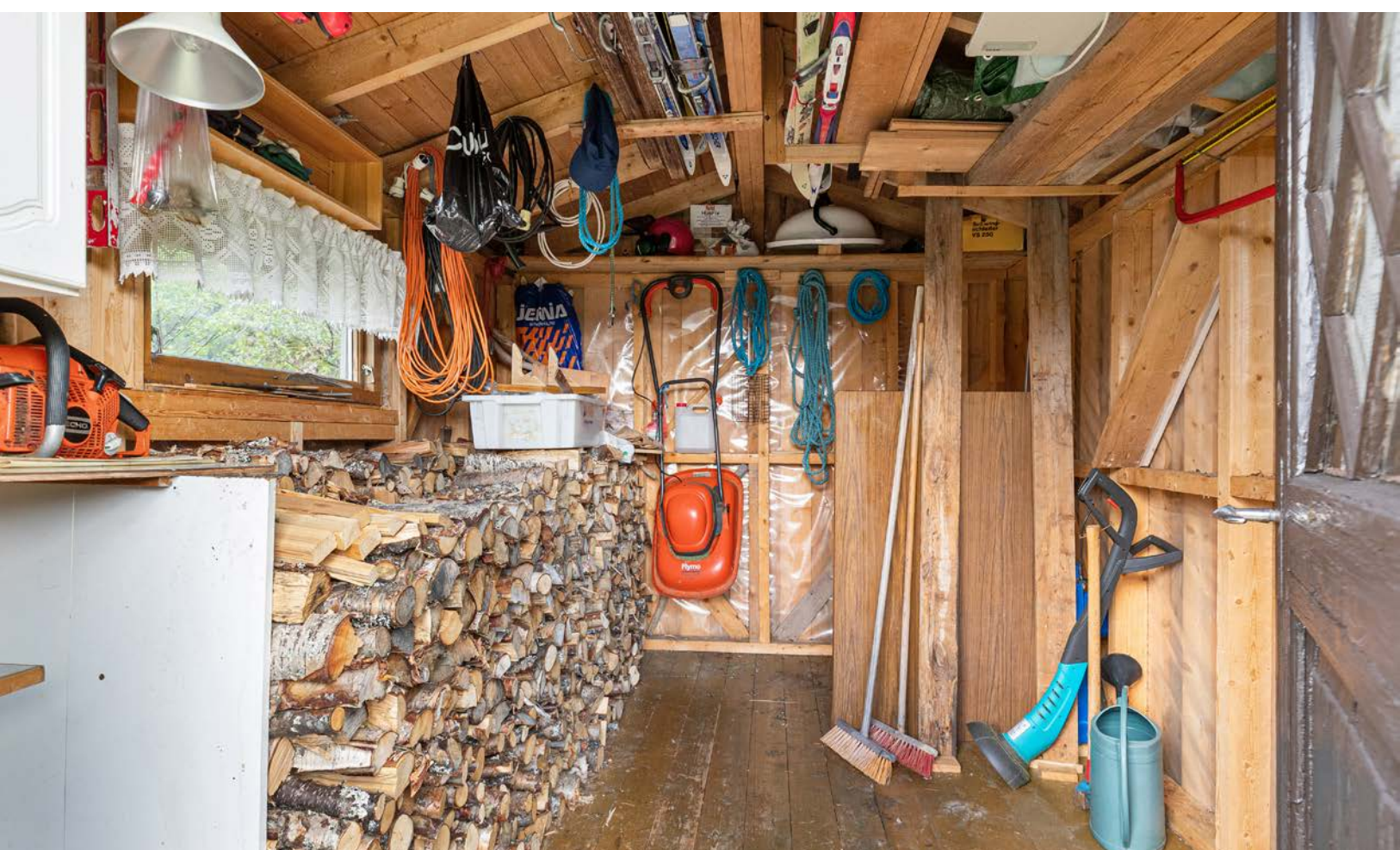


















Hyldalen 395



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

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr: 122 Bnr: 409



Bygningssakkyndig
Annfinn Helleberg

Rapport kode: 299305
Opprettet: 11.06.2025
Utskrift: 13.06.2025



Takstmann Annfinn Helleberg

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



Pro Verk AS

Side 1 av 25

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

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, takteking 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 håndverktjenester
- § 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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk 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 Byggeforskeren 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 konsekvens 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

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Tekstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215

3660 Rjukan

E-post: post@tekstmannah.no

Telefon: 95081510



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

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bygningssakkyndig - Annfinn Helleberg

Bygningsansvarlig

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
0 stk

TG 1
11 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttervegg

Kledning

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Vaskerom

Ventilasjon

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 11.06.2025
Utskrift: 13.06.2025

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



Innvendige overflater

Kjøkken

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Frittstående byggverk - Skjul-bygning

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

TG 2
7 stk

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Ytterdør

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Ildsteder og skorsteiner

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG 3
1 stk

Kjøkken

Avtrekk

10 000,-

Estimerte kostnader på TG3

10 000,-

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215

3660 Rjukan

E-post: post@takstmannsh.no

Telefon: 95081510



TG IU
1 stk

Radon
Radon

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Bygningen er oppført i år 1981 med tegninger fra da tiden Drammens hytte. Bygninger fra da tidens byggekrav har ett stort avvik fra dagen byggekrav TEK 17 til konstruksjon og isolasjoner som er hensyntatt i rapporten. Hytten er registrert godt ivaretatt etter tidsbruk fra år 1981. Det er konkludert gjennomførte arbeid innvendig og utvendig.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Arne Bakken

Rekvirert dato: 12.05.2025

Besiktigelse

Til stede: Arne Bakken

Besiktigelsesdato: 12.05.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Eiere av hytten har fremstått med opplysninger av takstobjektet.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Hyldalen 395, 3660 Rjukan

Kommunnr: 4026

Kommune: Tinn

Gnr Bnr
122 409

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Arne Bakken

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Byggningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 002
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kartdata Tinn kommune.

Tomtebeskrivelse

Frittliggende tomt i Hyldalen beliggende ca 930 m.o.h. Det er spredt bebyggelse av hytter i området, det ansees som liten/ ingen andre hytter som sjenanse på eiendommen. Det er gruset sommervei inn i området fra riksveien. Tomten er konkludert solrik. Det er store fine frilufters areal til bruk sommer og vinter i området med opparbeidet lysløype etter veitraseen / sommerveien. Det er ca 150 meter gå-sti frem til tomten fra sommerveien.

Kommentar til tomtedopplysninger

Tomten er av fint tilordnet natur tomt i rundt takstobjektet med fin utsikt over nærområdet. Området er av fjellterreng med bjørketrær rundt eiendommen som skjermet innsyn inn på tomten.

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår

1981



Skjul bygg

Byggeår

1981

Årstall for
andre tiltak

Kommentar til andre tiltak



Kommentar til bygning

Frittstående skjul

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215

3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Billebu.

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Hovedetasje	59	59	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Hovedetasje	Stue, kjøkken, 3 stk soverom, gang, vaskerom, do-rom	

Kommentar til arealopplysninger

Alle areal er målt på stedet, det er registrert skåtak himling i Entra/ gang med tilfredsstillende høyde som ikke påvirker arealet.

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215

3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



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

Areal skjema

Etasje	BRA-i
Hovedetasje	59
Sum BRA:	59

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-i: Stue, kjøkken, 3 stk soverom, gang, vask-do rom.

Skjul bygning.

Areal skjema

Etasje	BRA-e
Hovedetasje	8
Sum BRA:	8

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-e: Skjul om ikke innredet.

Kommentar til arealopplysninger

Areal målt på stedet ved befaring

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215

3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Hytten er oppført på pilarer, med antatt støpte punkter under pilarer.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn av stein, grus og aur masse ansees som kjent grunnforhold på stedet. Byggegrunn er konkludert som dels selv drenerende masser.

TG 1

Fundamenter

Pilarer med antatt støpt betongsåle punkt. Det er registrert noen mindre skjevheter i enkle pilarer under hytten. Det er ingen avvik funnet på innvendige gulver ved nivellering av overflate.

Bilder



Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215

3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i 2x4" bindingsverk vegger, det antas vindtette plater på yttersiden av bindingsverket, det er opplyst isolerte vegger med 10 cm mineralull isolasjon. Kledning av behandlet stående tømmermanns-kledning

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

TG2 er gitt på avvik fra dagen krav til isolering: Yttervegg konstruksjon av 2x4" opplyst isolert med 10 cm mineralull. Vegger med 10 cm isolering har ett stort avvik fra dagens krav TEK17 som er hensyntatt i rapporten.

TG 1

Kledning

Kledning av behandlet stående tømmermanns-kledning, kledningen fremstår som godt vedlikeholdt med overflatebehandling. Det er registrert noen varierte sprekker og antydning til vær-slitasje som forventet på yttervegger etter 44 år.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer av 2-lags glass fra år 1980 med utenpåliggende sprosser av type. Utvendig malt karmen med sprosser. Det er tilordnet vann-brett med beslag under og over vinduer. Ytterdør tildekket med panelt overflate utvendig, innvendig med malt sponfylling.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags glass registrert fra år 1980 kan være i faresone for punktering etter alder og betrakte. Vanlig levetid er mellom 20 og 30 år på glass som er risiko for punktering.

Årsak / Konsekvens:

TG2 gis pga alder som tilsier avvik på tetthet og fare for punktering. Det er ingen registrerte symptomer ved befarings.

TG 2

Ytterdør

Ytterdøren er av type fyllingsdør tildekket med panelt ytterside. Døren er konkludert med avvik til tetthet ut fra dagens krav.

Levetider

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Byggningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bilder



Panelt behandlet ytterdør.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er terrasse med plass til flere sitteplasser, terrasse ut fra hovedinngang med takoverbygg, rekkverk av liggende bord, det er tilordnet levegg på deler av terrassen

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrassen er oppført på pilarer med bjelker og spile-gulv, gulv overflater er behandlet, deler av terrasse med slitt overflate. Det er registrert beiset bjelker som kan indikere ikke impregneret material. Rekkverk av liggende lekter / bord med topp-bord. Det er oppført skrå bygget levegg til skjerming av deler av terrassen.

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert slitt overflate behandling på del av terrasse gulv.

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bilder



Takkonstruksjon

RS 3000 - P. 17

Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon med 2x6" bjelker med avstivninger. Undertak av rupanel, konstruksjonen er isolert med mineralull isolering.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er registrert gjennom luke i vegg, registrert konstruksjon er plassbygget med avstivning, undertak av rupanel, hele himlingen er isolert med mineralull isolasjon opplyst 20 cm tykkelse. Konstruksjonen er registrert med avvik på luftsirkulasjon etter dagen krav, det er kun lufteluke montert til konstruksjonen. TG2 gis pga att tak konstruksjonen har avvik fra dagen TEK17 krav til luft sirkulasjon, bæring av snølast.

Bilder



Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertaket med undertak tekket med papp-shingel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)

Taket er kun inspisert fra bakkenivå.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Sorte ståltakrenner med nedløp, monterte takfotbeslag fra tak til takrenne, isbord med blikk.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Takrenner med nedløp registrert i tilfredsstillende stand, nedløp tilordnet med avrenning i bakke.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom tilordnet i eget rom med tilordnet benkeplate med nedsenket vask, vegghengt skaper malt med fyllingsdører og speil til innredningen.

Vurdering / Avvik

Avløp og vannrør

Det er ikke installert vann eller avløp til vaskerommet.

TG 1

Ventilasjon

Vegg ventil montert.

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige gulver tildekket med behandlet tregulv, det er registrert noen varierte overflatebehandlinger. Vegger tildekket med panelte flater i alle rom. Himlinger av panelte flater, himling i entre/ gang og toalett med skrå takhimling. Innvendige dører av spon fyllingsdører med malt fylling.

Vurdering / Avvik

TG 1

Gulv overflater registrert med noen krympinger som ansees som normalt, alle vegg og himlinger tildekket med panelte flater registrert i tilfredsstillende stand godt ivaretatt etter 44 år bruk.

Bilder



Hyldalen 395

3660 Rjukan
Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 11.06.2025
Utskrift: 13.06.2025

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



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken innredning åpen løsning mot stue, innredningen er plassbygget malt innredning med slette dører og skuffer, benkeplate av heltre lakkert furu. Det er montert vask til innredningen. Innredningen er registrert med tilfredsstillende skaplass.

Vurdering / Avvik

Avløp og vannrør

Det er ikke tilkoblet fast vann eller avløp til bygningen.

TG 3

Avtrekk

Det er ingen montert avtrekk / ventilator til kjøkken innredningen.

Årsak / Konsekvens:

Komfyren er plassert under vindu som tilsier vanskelighet med montering av ventilator.

Estimert kostnad:

10 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Ventilator kostnad med montering.

TG 1

Innredning

Kjøkken innredningen er plassbygget malt innredning med slette malte dører og skuffer, skyvedører til overskap. Innredningen er tilordnet med åpen løsning mot stue med panelt front. Innredningen er registrert med tilfredsstillende skaplass.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre-bjelker opplyst isolert, det er stubbelofts gulv tilordnet gulv bjelker. Dimensjonen på gulv bjelker er av ukjent dimensjon det antas 2x6" bjelker.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Gulv overflater er nivellert og funnet med kun mindre avvik godt innenfor kravet.

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215

3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Det er oppført element pipe med puss, pipen er forblendet med teglsteiner i stue. Det er registrert noen antydning til avskalling av behandling / puss på pipe over tak.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Montert vedfyring i stue stående på kobberplate.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Skorsteinen med brannmur er forblendet med antikk-tegl steiner i stue.

TG 2

Feie-luke montert til pipen på vaskerom, feie luken montert til pipe har ikke tilfredsstillende knist sikring til gulv.

Årsak / Konsekvens:

Det er krav til 30 cm klaring til treverk fra feie luken og ildfast plate til knist sikring.

Hyldalen 395

3660 Rjukan
Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:
Annnfinn Helleberg
Opprettet: 11.06.2025
Utskrift: 13.06.2025

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



Bilder



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Takstobjekter er ikke sikret med Radon sperre.

Vurdering / Avvik

TG IU

Radon

Det er ukjent fremkomst av radon i området. Hytten er oppført på pilarer som tilsier begrenset radon fare.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Det er innredet eget do-rom med tilordnet som ut-do, eier opplyser om tømning av egen do til tider. Det er tilordnet god av-luftning over tak fra do-kammer. Innvendig er rommet panelt med malt panelt skråtak himling, oppvarming med elektrisk varmeovn.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er lufte-spalte i vindu som ventilering av do-rommet, egen luftning tilordnet fra do-kammer, det er montert vindu som kan benyttes til avluftning. Ut fra krav er det avvik på tilordnet til og avluft til rommet.

Årsak / Konsekvens:

TG2 er gitt pga att det er kun luftespalte i vindu og åpning av vindu for ventilering av rommet, dette tilfredsstillter ikke til ventilering av rommet ut fra krav til ventilering med mekanisk (elektrisk vifte) avtrekk.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler elektrisk vifte i vegg.

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215

3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bilder



Frittstående byggverk Skjul-bygning

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Skjul bygning oppført nær ved hoved hytten på pilarer, vegger av bindingsverk vegger med stående behandlet kledning. Tak plassbygget med undertak, utvendig tekket med papps-hingel med montert takrenner med nedløp.

Vurdering / Avvik

TG 1

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Skjul bygningen er registrert tilfredsstillende som skjul. Bygningen er ikke innredet.

Bilder



Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215

3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det er installer elektrisk åpen anlegg med sikringsskap med monterte automatsikring.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1951	Ukjent
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Ukjent
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	
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?		

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?	Ja	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		Ikke relevant.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215

3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.	Nei	Det er ikke opplyst om kontroll på el. anlegget.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Elektrisk installasjon innbefatter annen faggruppe.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Pro Verk AS

Side 22 av 25

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

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 brannsluknings apparat og røykvarslere montert i bygget.

Bilder



Viser brannslukkings apparat.

Teknisk beregning

Hyidalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 11.06.2025
Utskrift: 13.06.2025

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



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
Bygning 1	2 312 000,-	809 000,-	10 000,-	1 493 000,-
Skjul-bygning	60 000,-	0,-	0,-	60 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Egen opparbeidet naturtomt.	150 000,-			150 000,-
Sum	2 522 000,-	809 000,-	10 000,-	1 703 000,-

Kommentar til teknisk beregning

Teknisk beregning er ca summen hva det vil koste og bygge nytt etter dagens TEK17 krav, fradrag er ut fra alder på bygningen med svekkelser med slitasje med avvik fra dagen krav TEK 17 til isolasjon, bærende konstruksjoner m.m.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova:
"Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Brannkrav til bygningen er antatt ivaretatt etter byggekrav år 1981.

Markedsanalyse

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 650 000,-

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Signatur

Signatur

Rjukan - 13.06.2025

Sted - Dato

ANNNINN HELLEBERG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Viken Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	1307250050
Adresse	Hylidalen 395		
Postnr.	0406	Sted	Pjukan
Når kjøpte du boligen?	1981	Hvor lenge har du bodd i boligen?	44 År Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	7BF	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Arne	Etternavn	Bakken
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse *Nye takrenner og singel i 2011*
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 7/8-25

Sted Quken

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

3

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4. ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vernetting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datailsynet, se www.datailsynet.no.

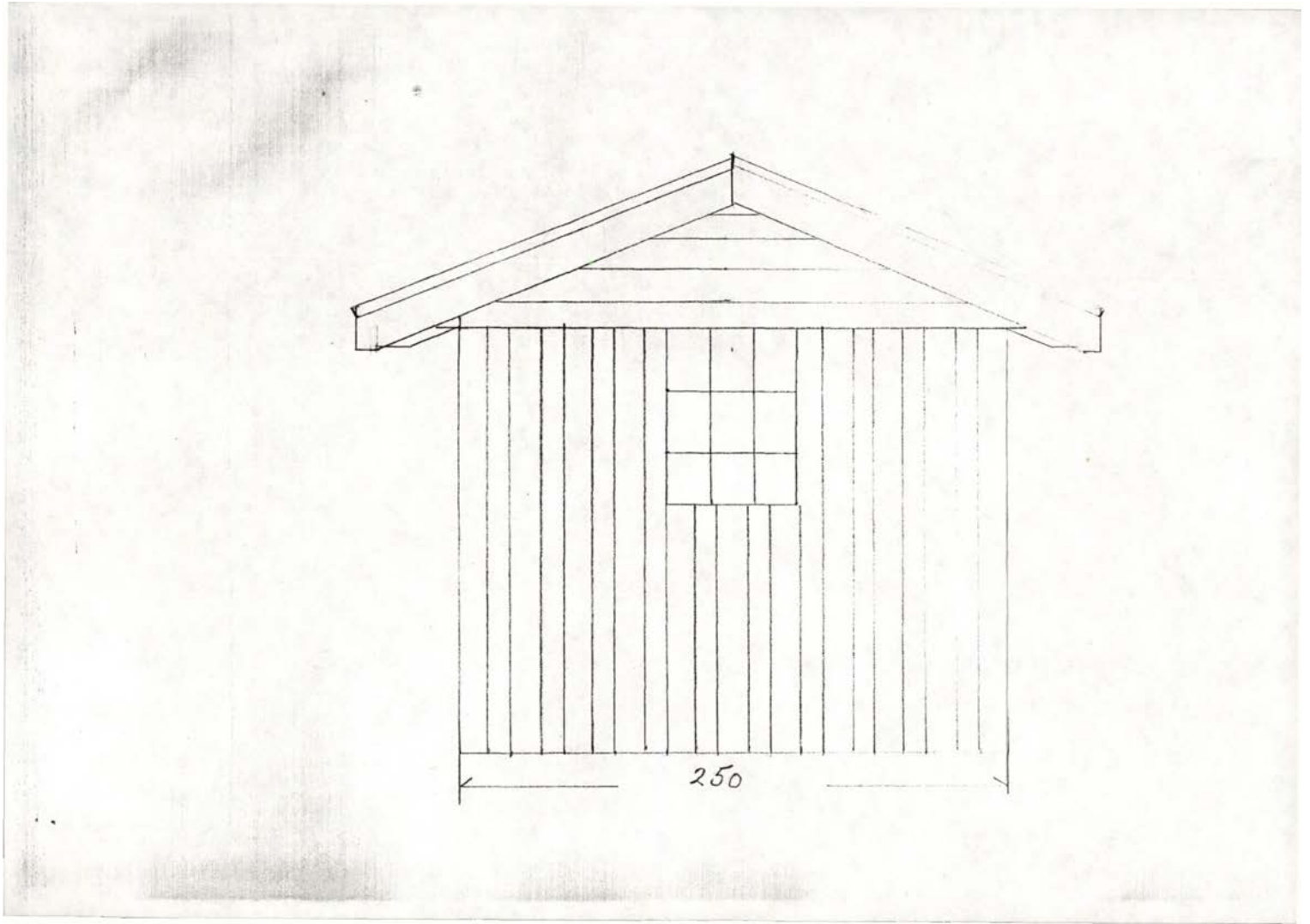
9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

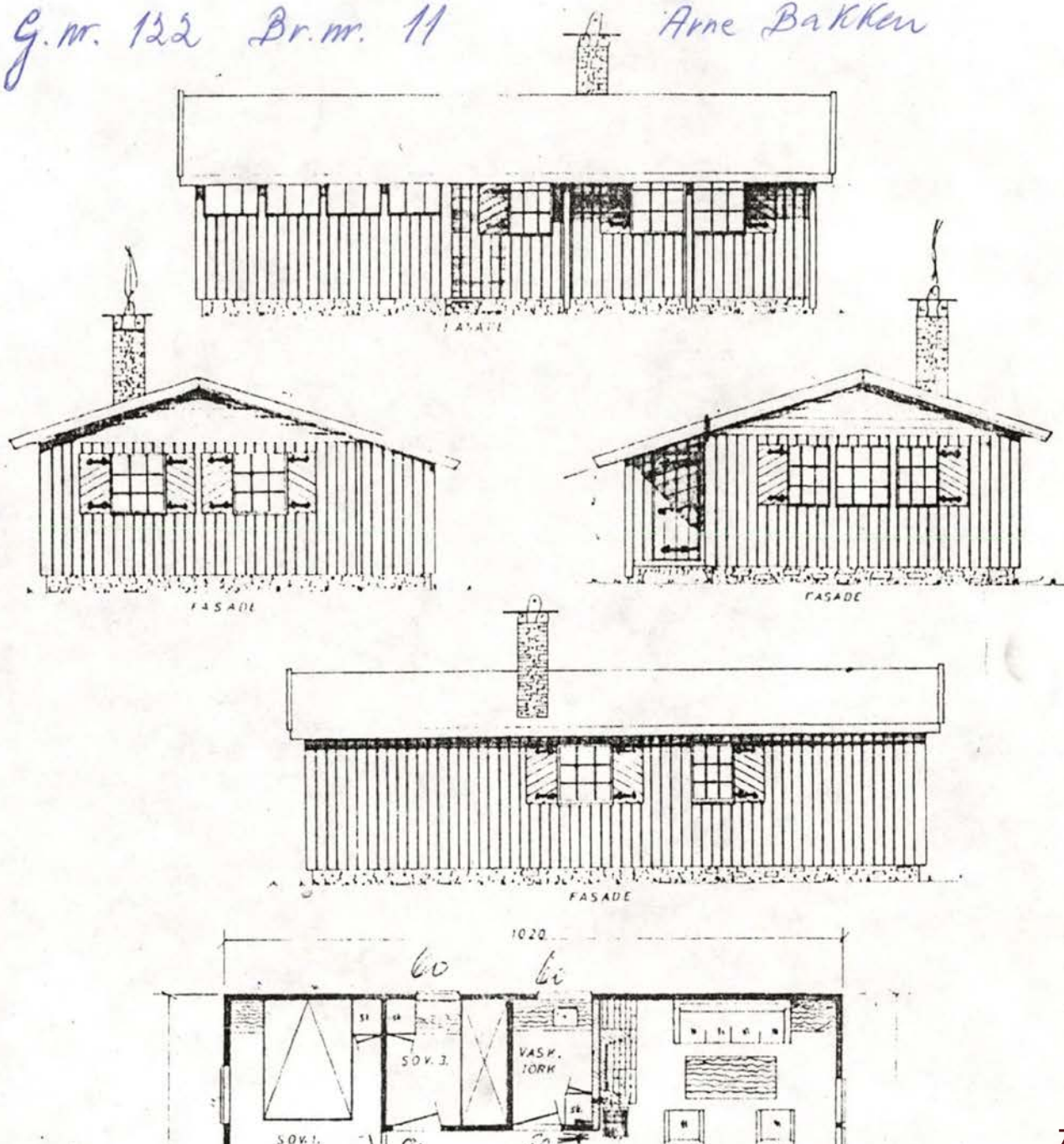
Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

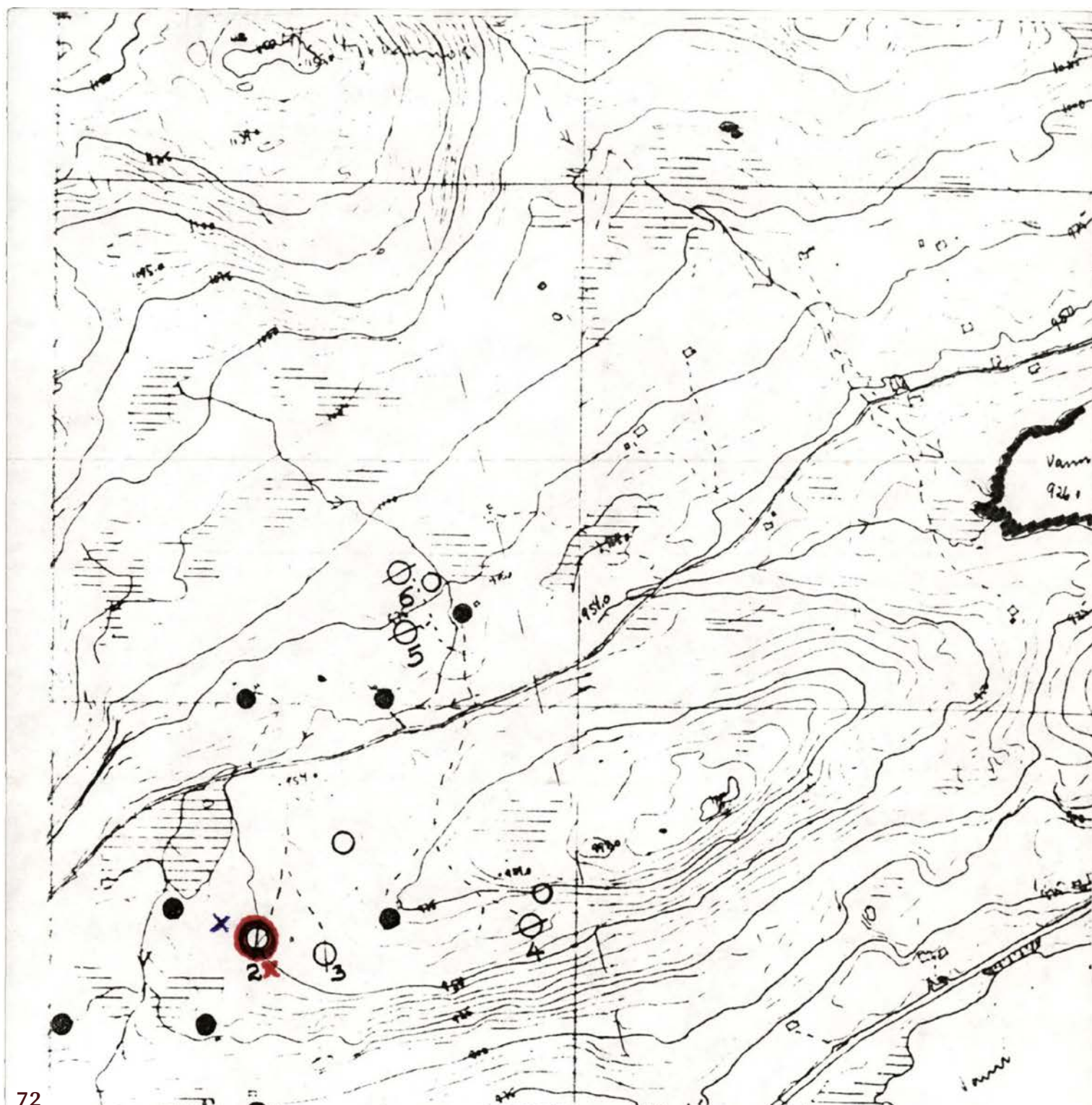


Hyldealen 'Drammen's Hytta'

G.nr. 122 Br.nr. 11

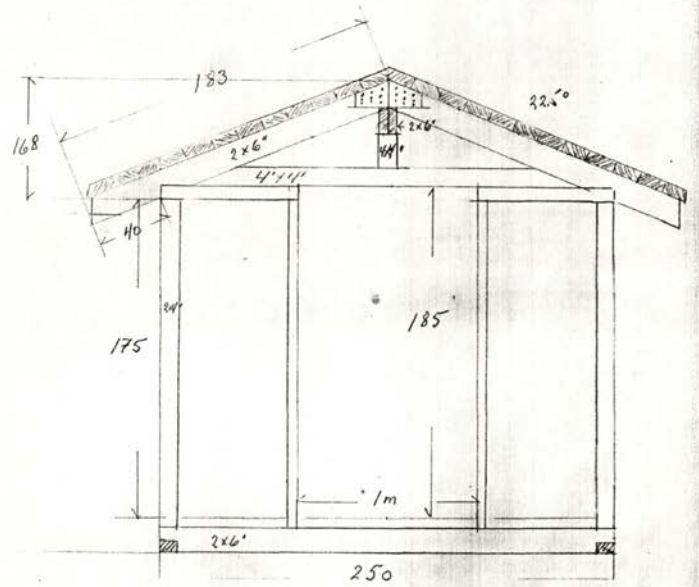
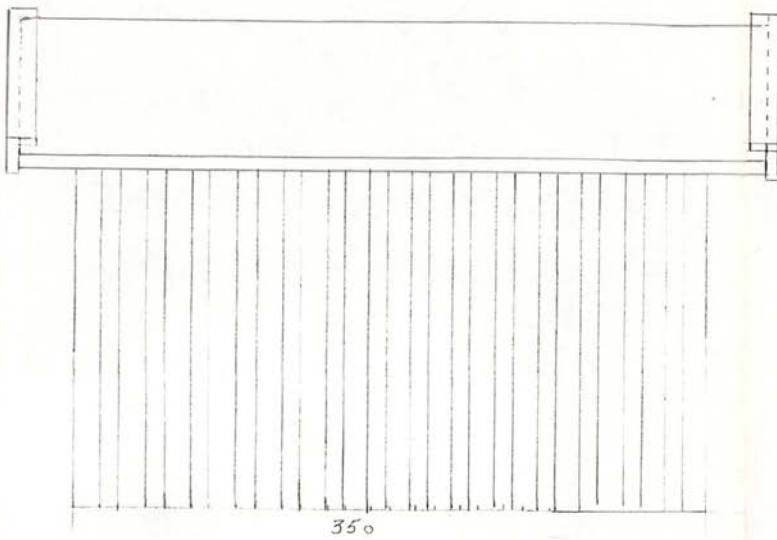
Arne Bakken





Vedskjul Hyldealen.

Ellers Bakken.





Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr.122 bnr.409 Hyldalen 395 er kr.2567,50 inkl.mva.

Faktura tilsendes 4 ganger per år. Ønskes det endring av hyppigheten på faktureringen, vennligst ta kontakt med Servicetorget på tlf. 35082600.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025:

RENOVASJON (inkl. mva):

Hytterrenovasjon kr. 2152,50,-

FEIEAVGIFT (momsfritak):

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr.106,-

Hytte feieavgift kr. 309,-

Hilsen Servicetorget



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 06.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 122 **Bruksnr.:** 409

Adresse: Hyldalen 395, 3660 RJUKAN

Referanse: 1307250050

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett
Vei	Eiendommen har ikke opparbeidet vei.

FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

07.08.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/122/409
Adresse: Hyldalen 395, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8668599

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.

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

Siste skorsteinsfeiling: 29.07.2024

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Bjørtuft

Forebyggende avd. brann



Tinn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4026 - Tinn kommune	122	409	0	0	Hyldalen 395, 3660 RJUKAN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNF-område m/spredt fritidsbebyggelse - Náværende	Kommunedelplan - Øvre del av Månassdraget (18.6.2009)	1002.81m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4026 1051	Disposisjonsplan Hyldalen I, Del av 122 / 11 (6.2.1981)	Landbruksområde	1002.81m ²

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	PLANID	Plannavn
---	--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	PLANID	Plannavn
---	--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	PLANID	Plannavn
--	--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

KOMMUNEDELPLAN ØVRE DEL AV MÅNAVASSDRAGET

Bestemmelser (§20-4) og retningslinjer

Vedtatt i Tinn kommunestyre 18.06.09

Rettslig bindende bestemmelser med hjemmel i §20-4 er uthevet med ramme. Øvrig tekst er retningslinjer.

1. FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER OG LNF-OMRÅDER

1.1 Bygningers utforming og terrengbehandling (§20-4, b)

All ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk god utforming, som harmonerer med landskap og eksisterende bebyggelse mht material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder med mer, samt tilpasses landskapet.

Terrenginngrep for veier, vann- og avløpsanlegg og andre tiltak skal utformes på en skånsom måte. Veiskjæringer skal så langt som mulig unngås.

Utbyggingsområdets naturlige vegetasjon skal så langt som mulig bevares.

1.2 Risiko og sårbarhet

Ved regulering skal forslagstiller vurdere om området lokalt kan være utsatt for skred og / eller flom. Nødvendige hensyn og tiltak skal inngå i reguleringsplanen. Ved regulering og byggesak skal det undersøkes og dokumenteres om byggeområdet/byggetiltaket er utsatt for skred og/eller flom. Tiltak skal lokaliseres slik at det foreligger tilskrekkelig sikkerhet i f.t. flom og ras. Alle nye bygninger må sikres mot radon. Bygninger og anlegg må ikke plasseres i konflikt med kraftlinjer.

2. BESTEMMELSER TIL BYGGEOMRÅDENE (§20-4 b)

2.1 Krav om reguleringsplan (§20-4,a)

I byggeområder kan det ikke utføres tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 93 bokstavene a), h), i) og j) før området inngår i godkjent reguleringsplan. Unntaket er anneks som ellers er søknadspiktig etter § 93 bokstav a).

Til- og ombygging av eksisterende hytter er unntatt fra plankravet såfremt tillatt bruksareal (BRA) som sum av alle bygninger på eiendommen ikke overskrider 100 kvm (gjelder de

områder der detaljplan ikke angir arealbestemmelser). Anneks skal plasseres maksimalt 6 meter fra hovedbygning på tomta.

Alle forslag til planer innenfor området må sendes til fylkeskommunen til uttalelse, jf. kulturminnelovens §9

Plankravet vil omfatte både ny utbygging og fortetting innenfor områder avsatt til byggeformål i kommunedelplanen. Ny reguleringsplan må utarbeides dersom tiltak ikke kan gjennomføres med hjemmel i gjeldende reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Reguleringsplaner skal blant annet vise tomteplasseringer, adkomstveger, parkeringsarealer og stier, og fastsette materialbruk og farger. Planene skal vektlegge estetisk kvalitet, vise at tiltakets form og plassering tilpasses landskap, terreng og omkringliggende vegetasjon. Planene skal redegjøre for tilfredsstillende vann- og avløpsordninger.

Reguleringsplaner skal sikre traseer for skiløyper og stier og stille krav om opparbeiding. Traseene må anlegges med henblikk på trafiksikkerhet. Evt behov for tiltak for krysningspunkter og parkeringsanlegg må vurderes i reguleringsplan.

Reguleringsplaner skal gi bestemmelser som sikrer tilstrekkelig brannsløkkingsvann og vise arealer til kommunaltekniske anlegg som renovasjon mv.

2.2 Vann og avløp, rekkefølgebestemmelse for felles vannforsyning (§20-4,b)

I utbyggingsområdene ved Skinnarbu tillates ikke innlegging av vann eller godkjenning av nye enkeltutslipp fra enkelthytter før det er etablert felles avløpsanlegg og vannforsyning godkjent etter drikkevannsforskriften.

2.3 Områder for fritidsbebyggelse og utleie/private hytter (nye reguleringsplaner)

I område for blandet formål ved Skinnarbu er maksimal tillatt utnyttning %BRA=20, og det tillates fritidsbebyggelse og næringsformål i kombinasjon. Bebyggelsens utforming, areal og høyder avklares i reguleringsplan og skal ta hensyn til øvrig bebyggelse og landskap.

Maksimal tillatt utnyttning i nye områder for fritidsbebyggelse er %BRA=10

I område SF8 kan det fortettes innenfor %-BRA=3

Nye områder kan bygges ut med middels eller høy sanitærstandard.

Det er krav om 2 parkeringsplasser pr enhet.

Nye luftstrekk med kabler for infrastruktur til bebyggelse innenfor planområdet er ikke tillatt.

Middels sanitærstandard er innlagt vann med rensing av gråvann. Høy sanitærstandard er det i hytter med vannklosett.

Maksimalt tillatt bruksareal for hyttebebyggelse er 120 kvm som sum av alle bygninger på tomta, hvorav uthus og / eller anneks kan oppføres som egen (egne) bygninger hvis de oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 kvm. Bygningene kan ha gesimshøyde på inntil 3,5 m og maksimal mønehøyde 5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse skal legges lavest mulig i terrenget. Det er ikke tillatt med oppfyllinger som er høyere enn 0,8 m. Takvinkler skal være mellom 18 og 28 grader. Reguleringsplaner som fastsetter andre bestemmelser om utforming av fritidsbebyggelse, skal begrunnes og dokumentere konsekvenser for landskapet.

Ved fortetting i eldre hytteområder skal det tas hensyn til utsikt, uteoppholdsareal mv for eksisterende bebyggelse

Planlegging av nye områder for fritidsboliger skal ses i sammenheng med eksisterende områder. Planenes påvirkning på omliggende terreng, løypenett mv. skal vurderes og beskrives. Ny bebyggelse bør fortrinnsvis grupperes slik at det sikres sammenhengende grønne strukturer innenfor byggeområdene. Mellom eksisterende og nye byggeområder bør det sikres grønne korridorer.

Der det er behov for oppgradering av infrastruktur (veg, vann og avløpsløsninger) og mulighet for fortetting i eksisterende områder skal det lages samlede planer for nytt og eksisterende utbyggingsområde.

Kommunen forutsetter at berørte grunneiere samarbeider om felles regulering gjennom avtale der dette vil gjøre planavgrensingen mest hensiktsmessig. Slike områder skal avklares gjennom forhåndskontakt med kommunen før reguleringsplanarbeidet startes opp.

Kommer det inn planforslag for delområder i områder som bør ses i sammenheng, vil kommunen ikke fremme disse planene før de samordnes og viser en helhetlig plan.

2.4 Områder for næringsbebyggelse

Med næringsbebyggelse menes reiseliv, overnatting, servicetilbud, aktivitets- og opplevelsestilbud og aktiviteter og tjenester rettet mot hytter og reiselivsaktiviteter.

Maksimal utnyttning er %BRA=30.

Det er krav om 1 biloppstillingsplass pr 45 m² BRA.

For område – Gvæpseborg – tillates ny kafeteria/restaurant oppført etter illustrasjonsplan som redegjør for landskap, forholdet til øvrig bebyggelse og avløpsløsning. Planen skal godkjennes av kulturminnevernet i Telemark Fylkeskommune.

Næringsbebyggelse kan oppføres med gesimshøyde på inntil 6,5 m og maksimal mønehøyde på inntil 9,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Reguleringsplaner som fastsetter andre bestemmelser om utforming av næringsbebyggelse, skal begrunnes og dokumentere konsekvenser for landskapet.

Boliger knyttet til drift av området kan tillates. Omfang og plassering skal avklares i reguleringsplan.

2.5 Områder for boligbebyggelse

Ny utbygging eller tilbygg skal harmonere med eksisterende bygning og eller omkringliggende bebyggelse i form, takvinkel og høyde, møneretning i landskapet, materialbruk og farge.

Ny utbygging skal ikke komme i konflikt med viktige lekeområder/akebakker og lignende for barn. Eventuell ny avkjøring fra riksveg må godkjennes av Statens vegvesen

2.6 Områder for bevaring

I bevaringsområder må det ikke gjøres inngrep som svekker kulturminnene. Alle tiltak som berører kulturminner skal forelegges fylkeskommunen (kulturminnevernmyndighetene).

3. BESTEMMELSER TIL LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDENE (§20-4 b og c)

Innenfor LNF-områdene er det kun tillatt å oppføre bygg som del av landbruk, stedbunden næring. Nye bygninger må ikke plasseres i områder som kan være utsatt for flom eller skred. Nye bygninger må sikres mot radon. Bygninger og anlegg må ikke plasseres i konflikt med kraftlinjer.

Driftsbygninger

Restaurering og gjenreising av eldre bygninger på setervoller som er i bruk kan tillates når det er behov for driftsbygning. Restaurering skal ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø og kulturlandskap mht arkitektur, farge- og materialbruk.

Friluftsområde

I friluftsområde ved Skinnarbu tillates oppført og anlagt 2 bygninger samt anlegg for tilrettelegging og formidling av områdets natur- og kulturkvaliteter. Bygninger og anlegg skal tilpasses områdets kvaliteter. Det skal utarbeides en samlet illustrasjonsplan for området. Planen skal vise alle tiltak i forhold til landskaps- og terrengtilpasning, adkomstveier, forholdet til stier og løypenett

Fritidsboliger

Utbygging av eksisterende hytter i LNF-områder krever dispensasjon.

3.1 LNF-områder med adgang til utbygging av spredt erverv tilknyttet turistnæring

I områder med adgang til spredt erverv tilknyttet turistnæring gjelder følgende bestemmelser:

Næringsbebyggelse kan oppføres med gesimshøyde på inntil 3,5 m og maksimal mønehøyde på inntil 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal

lokaliseres, dimensjoneres og utformes slik at eksponert fjernvirkning unngås, og bebyggelsen skal underordnes viktige landskapsformer. Bebyggelsesplan skal dokumentere at hensynet til stølsmiljøene, kulturlandskapet og det øvrige naturgrunnlaget er tilstrekkelig ivare tatt. Planen skal redegjøre for vannforsyning og avløpsforhold, samt ivareta eksisterende stier og løyper.

Nye luftstrekk med kabler for infrastruktur til bebyggelse innenfor planområdet er ikke tillatt.

Ved Frøystaul (E1) tillates utbygging av inntil 5 nye enheter, hver med maks T-BRA = 50 kvm.

Ved Bergstaul tillates utbygging av inntil 3 nye enheter, hver med maks T-BRA = 50 kvm. De to områdene ved Selstali GE1 tillates utbygd med inntil 6 nye enheter og GE2 tillates utbygd med inntil 4 nye enheter. Unntas fra rettsvirkning.

Med næringsbebyggelse menes reiseliv, overnatting, servicetilbud, aktivitets- og opplevelsestilbud og aktiviteter og tjenester rettet mot hytter og reiselivsaktiviteter

Fradeling tillates ikke.

3.2 LNF-områder med adgang til utbygging av hytter

Bestemmelsen omfatter utbygging av eksisterende hytter som ligger nedenfor barskoggrensa, utenfor villreinenes leveområder og lenger unna vassdrag enn 50 meter.

I områder med adgang til spredt utbygging av hytter gjelder følgende bestemmelser:

Utbygging av eksisterende hytter på inntil 100 kvm T-BRA kan tillates etter søknad. Arealet kan fordeles på maksimalt 3 bygninger på hver tomt (hytte maks 80 kvm og 2 uthus)

Som hovedregel kan det etableres middel sanitær standard på hytter, når dette skjer i samsvar med samlet utslippsplan.

Der det ikke er fare for forurensning, kan kravet om plan avvikes

Nye luftstrekk med kabler for infrastruktur til bebyggelse innenfor planområdene tillates ikke. Innenfor områdene F3 kan hver tomt bebygges med inntil 70 kvm.

Dersom det kan dokumenteres at det er forsvarlig å bygge ut med høy sanitær standard kan dette vurderes tillatt.

4. BYGGEGRENSE LANGS VASSDRAG (§20-4 f)

For områder langs vassdrag inntil 50 meter fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse og andre bygge- og anleggstiltak som er søknadspliktige etter § 93a),c), i) og j), ikke oppføres uten reguleringsplan.

I områder avsatt til byggeformål og som ligger nærmere vassdrag enn 50 meter, er det ikke tillatt med arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 86 a, 86 b og 93, før området inngår i reguleringsplan.

5. REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE (§20-6, 3 ledd)

Inntil det er vedtatt nye planer er følgende reguleringsplaner gjeldende:

Frøyhøl - Haddelands Fond gnr 119/18, 119/30, vedtatt 07.02.1989,

Hovda hyttefelt, vedtatt 22.01.1997

Møsvannsdammen - nedre Skinnarbu, vedtatt 04.03.1993,

Møsvatn Fjellpark, vedtatt 30.04.1998,

Møsvatn Fjellpark Område C, vedtatt 01.10.1985

Område H2 - Møsvatn Fjellpark, vedtatt 10.06.1998 25.01.2001

Rjukan Fjellstue, vedtatt 29.10.1992,

Tangeroi, vedtatt 03.01.1985

Disposisjonsplaner som skal videreføres er innarbeidet i planen.

Disp.plan Møsvassdammen, vedtatt 29.05.1980,

Nystaul, Austmanli og Bøheien, vedtatt 07.05.1982

Selstali og Lislestaul 127 / 11 og 128 / 62, vedtatt 27.11.1985,

Hyldalen I, vedtatt 06.02.1981,

Frøyhølstykket, vedtatt 18.03.1983,

Frøystul feriested, vedtatt 14.06.1977

Kloksåsen 129 / 4

Knr. 3818

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Hydro Energi AS		Plass for tinglysningsstempel  Doknr.: 1996503 Tinglyst: 17.01.2020 STATENS KARTVERK
Adresse Såheimsveien 42		
Postnr. 3660	Poststed Rjukan	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 930187240	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr. 0826	Kommunenavn Tinn	122	409			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhet ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn ☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
kr 120000,-		
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr 120000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 930187240	Navn Hydro Energi AS	Ideell andel

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 290440	Navn Arne Bakken	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Se vedlegg.

Dato 14/10.19	Utsenderens underskrift 
------------------	--

GA-5400 B Godkj. (12.08) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁶⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
7/8.19	Rjukan
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Linda Gardsteig	Hydro Energi AS Linda Gardsteig
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Åsne Holte	Åsne Holte
Adresse	
Spjotveitlie 42, 3650 Tinn Austbygd	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
P. Thorud	Pål Thorud
Adresse	
Stogveien 22, 3660 Rjukan	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift
14/10.19	Linda Gardsteig

GA-5400 B

Skjote

Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ⁷⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no . 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbejant, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
14.10.19	<i>[Signature]</i>	

GA-5400 B

Skjøte

Side 3 av 3



Vedlegg skjøte pkt 6:

Kommunenr. 0826, Tinn kommune, gnr 122, bnr 409.

Selger, eller de/den som til enhver tid er ansvarlig for slike tiltak, skal ha adkomst og rett til å foreta nødvendige inspeksjoner og gravningsarbeider inne på den solgte tomt i forbindelse med anlegg og vedlikehold av vann, kloakk, strømnnett m.v og dette uten erstatning til den nåværende eller fremtidige eiere av eiendommen. Berørte areal istandsettes etter endt gravearbeid. Festekontrakten slettes, men punkt 3 i festeavtalen som gjelder bebyggelse skal bestå og oppførelse av gjerde er ikke tillatt. Bekrefter at det ikke berører 3. manns rettigheter. Gnr.122, Bnr.11, org.nr. 930187240, er selger av Gnr.122, Bnr.409


Selger


Kjøper

Festekontrakt.

Grunneierens navn		Adresse	
Norsk Hydro Produksjon a.s.		Rjukan Fabrikker	
Elendommens navn		G.nr.	B.nr.
Hylдалen		122	11
Skyldmark	Kommune	Tinglysingsdistrikt	
1.24	TINN	TINN og HEDDAL	

Festerens navn		Født
Arne Bakken, Sam. Eydesgt. 184		290440 [REDACTED]
Årlig avgift kr.	Kontrakten trer i kraft	Tomtens areal i da.
200,-	30.06.1980	ca. 1 da.
Grensebeskrivelse Tomten er beliggende vest for Hyldalshovda på sydsiden av Hyldalsveien. Tomtens grenser går i rett linje mellom 4 nedsatte bolter. Fra bolt 1 går grensen 30,0 m til bolt 2 og videre 33,0 m til bolt 3. Herfra går grensen 30 m til bolt 4 og videre 33,0 m tilbake til bolt 1.		

VILKÅR

1	Varighet Festet er inngått for et tidsrom av 80 år, hvorefter det kan bringes til opphør med en oppsigelsesfrist på seks måneder.
2	Grunnleie Den årlige avgift betales til Rjukan Salpeterfabriker ved forfall den 1. oktober hvert år. Festeavgiften kan på 1. oktober 1980 og deretter hvert 10. år av hver av partene kreves regulert i overensstemmelse med svingninger i skyldmarkverdien i Telemark. Grunneierens årlige faste leieavgift er regulert dersom bebyggelsen utvides, jf. pkt. 4.2. ledd. For festere som er ansatt i grunneierens tjeneste, vil avgiften bli trukket i lønnen. For avgiften med renter har grunneieren inntil et beløp tilsvarende 3 års avgift første prioritets panterett i enendommen samt i tilfelle ildsvåde i bygningenes assurancesum.
3	Bebyggelse På tomten har festeren kun rett til å oppføre en hytte på et sted anvist av grunneieren. Med grunneierens samtykke kan dessuten oppføres et uthus til vedskjul og privat. Festeren skal forelegge grunneieren planer for bebyggelsen, vedlagt tegninger og med angivelse av farger på yttervegger, tak etc. Festeren plikter å rette seg etter grunneierens pålegg om endringer i planene og er ikke berettiget til å påbegynne oppføring av noen bygning før det foreligger godkjenning fra grunneieren av planer og tegninger. Festeren kan ikke gjennomføre endringer (ombygging, tilbygging, maling med andre farger) uten skriftlig samtykke fra grunneieren. Oppførelse av gjerde er ikke tillatt.

4	Festerens plikter Festeren må holde tomten med påstående bygninger i ordentlig og forsvarlig stand. Han plikter å etterkomme pålegg fra grunneieren vedkommende priveter og avfall. Festeren har ikke rett til å opparbeide vei, anlegge kraft- eller telefonlinjer, foreta utgravinger eller oppdemninger i anledning av vannforsyningen, eller foreta annen bearbeidelse av grunnen uten skriftlig tillatelse fra grunneieren. I festet inngår ingen vedrett. Trær på tomten forblir grunneierens eiendom og kan ikke fjernes uten grunneierens samtykke. Jakt, fangst eller fiske på grunneierens eiendom er forbudt uten særskilt tillatelse fra grunneieren og anses som vesentlig mislighold av denne kontrakt. Det samme gjelder handlinger som sjenerer utøvelsen av beite- og seterrett eller andre særlige rettigheter i området. Festeren er i forhold til denne kontrakt ansvarlig for handlinger begått av personer som med festerens samtykke oppholder seg i bygningen. Bortleie av bebyggelsen er ikke tillatt uten grunneierens samtykke.
5	Grunneierens forkjøpsrett Festeretten kan ikke overdras så lenge tomten er ubebygget. Dersom festeren senere ønsker å overdra festeretten, forbeholder grunneieren seg å godkjenne den nye festeren. Grunneieren har på egne og sine ansattes vegne forkjøpsrett til alle påstående hus, mur- og naglefaste innretninger og alt annet tilbehør til grunnen. Forkjøpsretten gjelder uansett til hvem eiendommen overdras og uansett om overdragelsen skjer frivillig eller ved tvangssalg. Den gjelder også ved overdragelse i forbindelse med konkurs eller skifte, men ikke ved overdragelse til festerens ektefelle eller barn på dødsboskifte. Når grunneieren i henhold til foranstående har forkjøpsrett, kan gyldig overdragelse ikke finne sted før grunneieren har mottatt skriftlig underretning om overdragelsen og det deretter er gått seks uker, innen hvilken frist grunneieren må erklære overfor festeren om forkjøpsretten vil bli benyttet eller ikke.
6	Grunneiers bruk av tomten Grunneieren har fri adkomst til og over tomten til enhver tid for transport m. v. og kan uten erstatning til festeren foreta gravnings- og andre arbeider som er nødvendige av hensyn til vei, vann, kloakk og lys.
7	Fordeling av utgifter Festeren svarer fra tiltredelsen alle skatter, avgifter og byrder, som til enhver tid måtte påhvile tomten med bebyggelse, derunder eventuelle refusjonskrav i henhold til bygningslov eller -vedtekter, jfr. bygningslovens § 56. Utgifter i forbindelse med erverv av konsesjon samt til stempel og tinglysing bæres av festeren.

8	Opphør Festet kan bringes til opphør med seks måneders varsel dersom festeren misligholder sine betalingsforpliktelser i h. t. pkt. 2 eller dersom han til tross for skriftlig advarsel overtrer forbudet i pkt. 4, 4. ledd. Opphører festet uten at ny tilsvarende festekontrakt blir opprettet med festeren eller ny fester, plikter festeren å ryddiggjøre tomten og skal så vidt mulig overlate tomten i dens opprinnelige stand. Er tomten ikke ryddiggjort innen ett år etter at festeforholdet har oppført, tilfaller bebyggelsen grunneieren.
9	Verneting I tilfelle av søksmål vedtas som rette verneting i saken Tinn og Heddal herredsrett.
10	Særlige bestemmelser
11	Grunneierens underskrift ... Rjukan, den 15.12. 19.80 H. Mathisen (s) H. Bjørtuft (s)
12	Festerens underskrift Jeg tiltrer herved bestemmelsene i ovenstående festekontrakt med virkning for meg og mine rettsetterfølgere. ... Rjukan, den 19.11. 19.80 Arne Bakken (s)
13	Vitne-påtegning Vitne bekrefter at ... Arne Bakken (festerens navn) har underskrevet dette dokument i vårt/nitt nærvær, og at underskriveren er over 18 år. Stein Erik Haatvedt (s) .. Wenche Andersen (s) .. Personnr. 090346 [redacted] adr. Personnr. 394141 [redacted] adr.

Nabolagsprofil

Hyldalen 395

Høyde over havet

957 m



Offentlig transport

Fjellkirken Linje 143	1 min 1.4 km
Frøystaul øvre Linje 143	1 min 1.8 km

Avstand til byer

Rjukan	14 min
Notodden	1 t 19 min
Kongsberg	1 t 35 min
Skien	2 t 11 min
Drammen	2 t 16 min
Oslo	2 t 42 min
Stavanger	177.6 km
Bergen	179.9 km

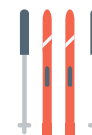
Ladepunkt for el-bil

Rjukan VGS	13 min
Best Rjukan	13 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 152 m
- 37 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Vierli Skisenter
- Kjøretid: 15 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

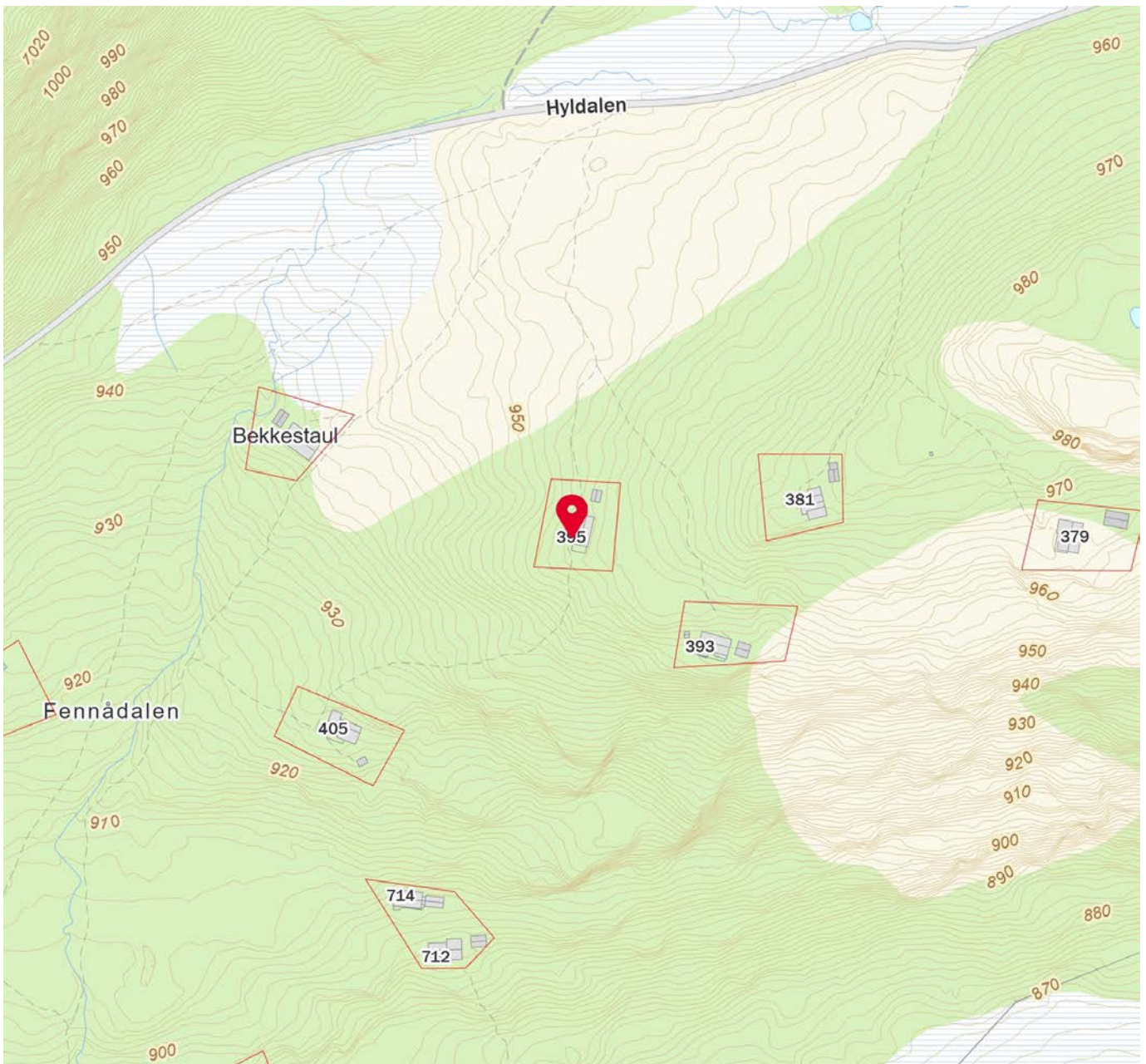
Strikkhopp frå Vemorkbrua	9 min
Akebakke	13 min
Rjukanbadet	16 min
Selstali Seter	19 min
Basseng - Rauland Høgfjellshotell	18 min

Sport

Vår balløkke Ballspill	8 min 10.7 km
Bråvollparken balløkke Ballspill	13 min 15.4 km
Rjukanbadet/Trimrom	16 min

Dagligvare

Kiwi Rjukan Sentrum Søndagsåpent	13 min 15.8 km
Rema 1000 Rjukan Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 15.9 km





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Hyldalen 395
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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre