



aktiv.

Villaveien 6, 3660 RJUKAN

**Pen og velholdt enebolig med
garasje og attraktiv beliggenhet**



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 100,-
Total ink omk.: Kr 3 476 100,-
Selger: Aase Mari Woldøen
Hans-Petter T. H. Woldøen
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 227/227 kvm
Tomtstr.: 1425.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 125, bnr. 158
Oppdragsnr.: 1307250067

Pen og velholdt enebolig med garasje og gåavstand til Rjukan sentrum

Villaveien 6 er en innholdsrik eiendom beliggende på en romslig tomt. Selve boligen er av eldre dato, men har blitt vesentlig modernisert og oppgradert. Dette ble i hovedsak gjort i 2001-2005. Boligen fremstår derfor pen og tiltalende med generelt god standard, og har heller ikke fått noen store eller alvorlige avvik (TG3) i tilstandsrapporten. Utover selve boligen inneholder eiendommen en frittstående garasje og en frittstående bod/verksted.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et ærverdig og flott villaområde i øvre del av Rjukan. Boligen ligger på en romslig tomt med fine uteområder og god utsikt over nærområdet. Beliggenheten i starten av Villaveien gjør at man allikevel har kort gåavstand til sentrum (ca. 500 meter) og det meste av byens fasiliteter.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Nabolagsprofil.....19
Om eiendommen24
Tilstandsrapport33
Egenerklæring65
Forbrukerinformasjon94
Budskjema95





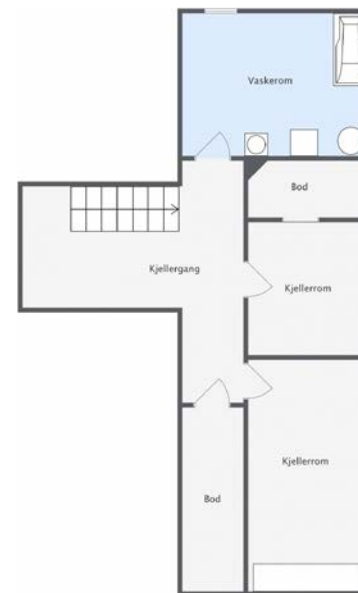
1. etasje



2. etasje



Kjeller



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













Nabolagsprofil

Villaveien 6 - Nabolaget Bøen/Krosso - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Rjukan senter 5 min 0.5 km
Linje 143, 185, 209

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 4 min 2 km
182 elever, 14 klasser

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 2.9 km
101 elever, 6 klasser

Rjukan videregående skole 11 min 1 km
215 elever, 15 klasser

Ladepunkt for el-bil

Best Rjukan 5 min

Recharge Rjukan 7 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

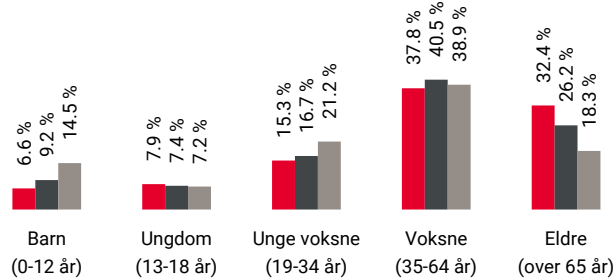


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 4 min 2.4 km
47 barn

Øverland barnehage (1-5 år) 7 min 4.2 km
32 barn

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 10 min 7.3 km
25 barn

Dagligvare

Kiwi Rjukan Sentrum 5 min 0.5 km
Søndagsåpent

Rema 1000 Rjukan 7 min 0.6 km
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

 Gateparkering

Lett 88/100

 Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

- 

Bråvollparken balløkke

5 min 

Ballspill

0.5 km
- 

Såheimhallen - flerbrukshall

11 min 

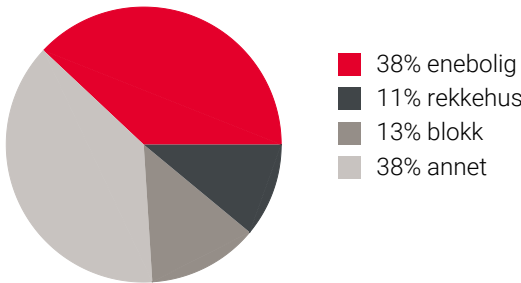
Aktivitetshall, sandvolleyball

0.9 km
- 

Rjukanbadet/Trimrom

21 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

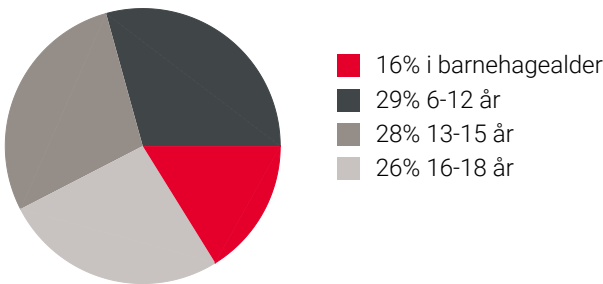
Handelshuset Rjukan

8 min 
- 

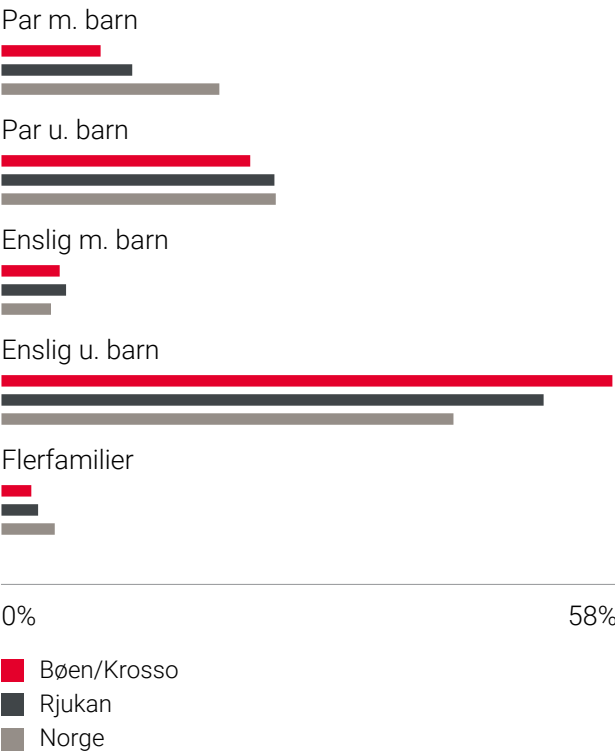
Vitusapotek Rjukan

8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

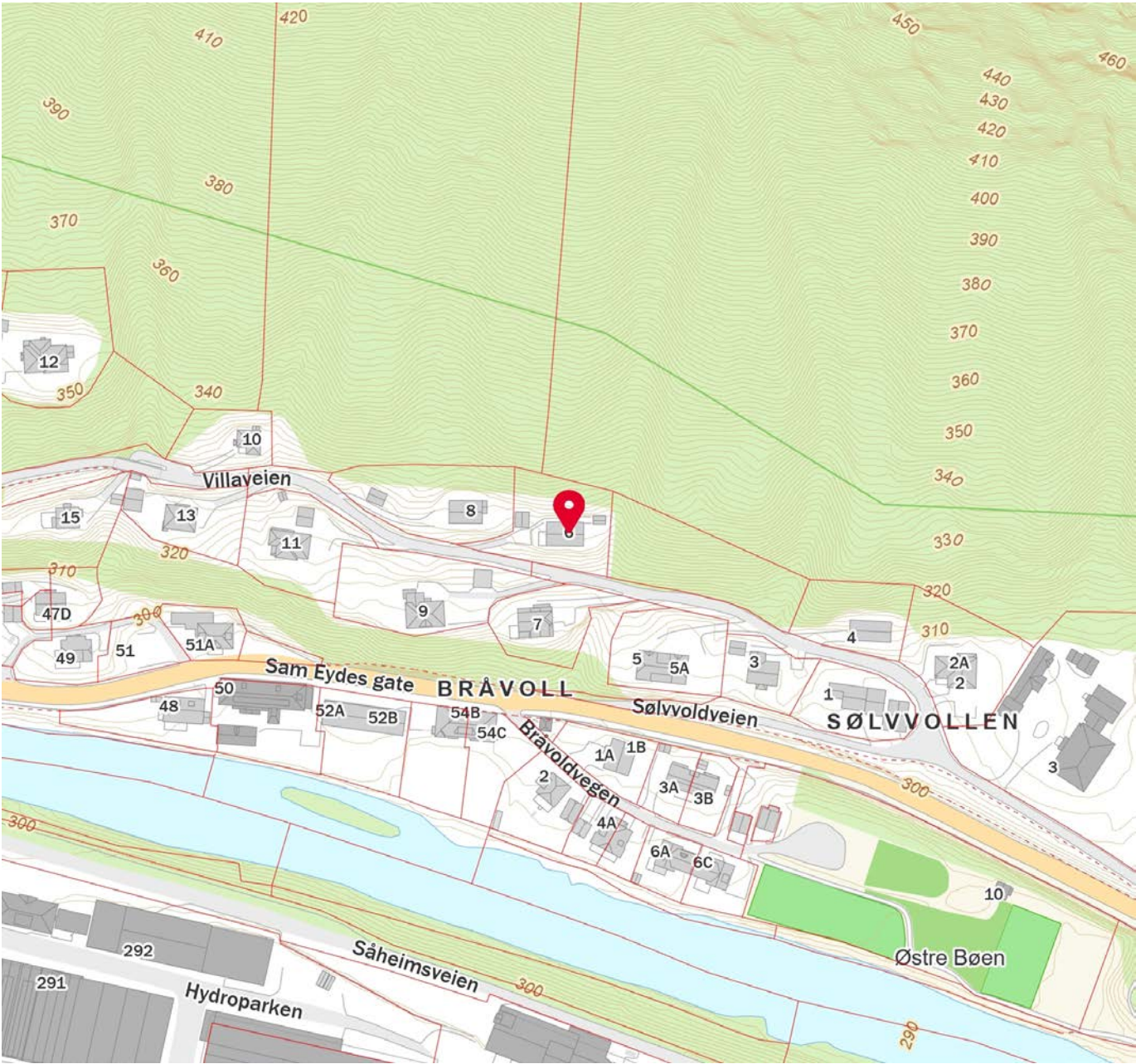


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 227 m²

BRA totalt: 227 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 61 m²

1. etasje: BRA-i: 113 m²

2. etasje: BRA-i: 53 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal målt på stedet ved befarings.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1425.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt som ligger i skrånende terreng.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et ærverdig og flott villaområde i øvre del av Rjukan. Boligen ligger på en romslig tomt med fine uteområder og god utsikt over nærområdet. Beliggenheten i nedre del av Villaveien gjør samtidig at man har kort gåavstand til sentrum og alle byens fasiliteter. Det historiske og herskapelige Rjukan Admini Hotel ligger kun et steinkast unna.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde som hovedsaklig består av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Takstmann Annfinn Helleberg.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapport yttervegger med liggende kledning. Tak er tekket med takstein. De innvendige overflatene består i hovedsak av vegger med tapet og slette malte flater, samt gulver med i hovedsak eik, laminat og belegg. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 3 400 000

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder følgende rom:

Kjeller: Vaskerom og kjellerrom/boder (det ene

boden er utstyrt med kjølerom).

1. etasje: Entre, gang, toalettrom, bad, kjøkken, stuer og 2 soverom.

2. etasje: Trapperom og 2 soverom.

Utover selve boligen inneholder eiendommen en frittstående garasje og en frittstående bod/verksted.

Standard

Villaveien 6 er en innholdsrik eiendom beliggende på en romslig tomt med attraktiv beliggenhet. Selve boligen er av eldre dato, men har blitt vesentlig modernisert og oppgradert. Dette ble i hovedsak

gjort rundt år 2001. Boligen fremstår derfor pen og tiltalende med generelt god standard, og har heller ikke fått noen store eller alvorlige avvik (TG3) i tilstandsrapporten.

Boligen har en romslig og god stue med flotte gulver av massiv eik. Stuen er naturlig delt i en dagligstue og spisestue, og det er også en trivelig TV-stue innenfor dagligstuen. Dagligstuen er for øvrig utstyrt med en trivelig peisovn, og har egen utgang til en fin terrasse.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til spisestuen og har også flott eike-gulv. Kjøkkenet er av typen Huseby med innredning av heltre. Hvitevarene medfølger ved salg.

Boligen har et pent bad som ligger i 1. etasje/hovedetasjen. Badet er flislagt med varmekabler i gulvet og er utstyrt med WC, dusj og stor innredning med nedfelt vask. Det er også et toalettrom i forbindelse med entre/vindfang (se plantegning). I kjelleren er det eget vaskerom hvor det er montert badekar.

Boligen har i alt fire soverom- to i 1. etasje og to i 2. etasje. Det er også verdt å merke seg at det er en romslig kjeller med god lagringsplass, og i den ene kjellerboden er det et praktisk kjølerom.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne. Ingen bygningsdeler har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik), men noen har fått TG2:

TG2 - Vesentlige avvik:

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmur på ene siden med tilordnet isolering i grunn. Det er registrert manglende montert overgangs list til isolasjon plater.

Vinduer og ytterdører

- Kjeller vinduer med manglende slutførte beslag i underkant. Det er ved stikkprøver registrert noe råte i belistning rundt hoved ytterdør.

Terrasser og plattinger på terreng

- Det er registrert noe løsnet fuger mellom fliser, noe antydning til bom under flis enkle steder, noen manglende fliser ved overgang til trapp. Noe avskallinger i malt toppbord til rekkverk, noen merker på innsiden av rekkverket opplyst etter bruk av høytrykk-spyler. - Det er kryprom under støpte dekke elementer og gulv under terrassen. Det er registrert noen fukt forstyrrelser gjennom murt vegg.

Takkonstruksjon

- TG2 er gitt ut fra datidens byggekrav i år 1930. Konstruksjonen er sjekket fra takluke i andreetasjen, det er registrert selvberende konstruksjon med undertak med under støtte til knevegger, konstruksjonen er isolert over himling i andreetasjen. Det er avvik fra dagens TEK17 krav til isolering og bæring og ventilerings.

Bad

- Overflater - Gulv: Det er opplyst nyere oppbygget bade-gulv tildekket med fliser med nyere montert varmekabel. Det er registrert tilfredsstillende fallretninger til sluk innenfor dusjonen (glassdører). Det er avvik på fallretninger på hoved gulvet og vann-sikret oppkant til dørterskel. Krav til vannsikring av gulv er fra topp slukrist til vannsikkert

dørterskel er 25 mm. Målt avvik er 11 mm.

- Overflater - Vegger: Vegger tildekket med fliser vertikal og skrå montert med avbrytning flis, det er flis monter del til utforing av vindu med utsmykket flis omramming som list til vindu. Det er registret noe mindre skader i flis til omramning til vindu, noe ujevn overflater foring til vindu, sprekk i flis i dusjsonen.

- Avløp og vannrør: Vannrør av kobberrør, avløpsrør av plast rør. Det er registrert montert varerør funksjon på eks vann og avløpsrør under innredning for å gi ytterligere sikkerhet mot vannskader. Vannrør til toalett gjennom gulv er ikke vannsikret.

Vaskerom

- Overflater - Gulv: Gulv overflater tildekket av fliser, det er ikke montert sokkelfiser mot vegg, rørgjennomføringer i gulv ikke vann sikret med mansjetter.

- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger): Sluk registrert med slukforlenger, det foreligger ingen opplysning om oppbyggelser av gulvet, det kan antydes noe tetning rundt klemringen til sluk av ukjent produkt. Gulv-sluken er montert dels under badekar som gjør det vanskelig å sjekke.

- Avløp og vannrør: Avløpsrør av plast / pvc gjennom gulv, det er ingen vann sikret gjennomgang med mansjetter tilknyttet avløpsrør.

Avtrekk (kjøkken)

- Montert ventilator til skap med montert til lufte pipen. Det kan være noe svekket funksjon av avtrekk fra ventilator da avtrekk er koblet til lufte pipen.

Innvendige trapper

- Kjellertrapp med manglende montert håndløper på vegg. Trapp til andreetasjen med noe manglende håndløper til vegg. Det er iht forskrifter krav til

håndløper og rekkverk til trapper. Det er registrert noe avskallinger i maling til malte innvendige trapper.

Radon

- Det kan være høye forekomster av Radon i området ut fra fare kart over området, det anbefales radon måling av boenheten.

Varmtvannsbereder

- VVS tank av type Ozo varmtvanns tank 200 liter, tanken er produsert i år 2000. Levetid på vvs tanker er 20 år av den grunn gis TG2.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Utover dette medfølger også hvitevarene på kjøkkenet, samt fryseboks og kjølerom i kjeller.

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

Parkering

Garasje, samt parkeringsmulighet på egen tomt/ gårs plass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

88478531

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. Takstmannen har ikke målt arealene på garasjen og uthuset i tilstandsrapporten.

Eiendommen ligger innenfor et verdensarvområde/ verneverdig boligområde og det er derfor spesielle og strengere bestemmelser med tanke på endring av bebyggelse, fasade m.v. Kommunen er opptatt av at bygningene her håndteres med respekt for både antikvariske verdier og arkitektoniske kvaliteter. Kontakt Tinn kommune for nærmere informasjon.

Eiendommen ligger innenfor et fareområde for skred (se vedlagt kart).

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

- Help forsikring

- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring i dagligstue og TV-stue. Utover det er oppvarming baser på elektriske panelovner.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

Kommunale avgifter

Kr 19 705

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan

forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgifter.

Eiendommen har redusert vannavgift pga. dårlig vanntrykk. På grunn av dette har selger montert egen vannpumpe og trykktank i kjelleren for utjevning av vanntrykket til boligen.

Beregningen for grunnlaget for kommunale avgifter er ifølge kommunen BRA arealet på eiendommen, 168m2. BRA er målt en del høyere i vedlagt tilstandsrapport og det må derfor tas høyde for at kommunale avgifter kan komme til å øke dersom denne oppmålingen legges til grunn.

For mer informasjon om kommunale avgifter se kommunens nettsider.

Formuesverdi primær
Kr 547 510

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 190 041

Formuesverdi sekundær år
2023

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

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 125, bruksnummer 158 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:

4026/125/158:
03.03.1988 - Dokumentnr: 988 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: NORSK HYDRO PRODUKSJON
TIDSBEGRENSNING I 5 ÅR
BEST. OM GJENKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

03.03.1988 - Dokumentnr: 988 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Norsk Hydro Produksjon a
Bestemmelse om vann/kloakkledning

24.10.1932 - Dokumentnr: 900110 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4026 Gnr:125 Bnr:16
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE
BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1772933 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:125 Bnr:158

01.01.2024 - Dokumentnr: 608746 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:125 Bnr:158

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på garasjen datert 09.102025 (vedlagt). Det foreligger ingen ferdigattester/midlertidige brukstillatelser på boligen og øvrig bebyggelse.

Byggetegninger (både på bolig, garasje, terrasse og uthus/skur) mottatt fra kommunen følger vedlagt salgsoppgaven. Plantegning av 2. etasje/loftsetasje finnes ikke blant de opprinnelige byggetegningene fra 1932 og det foreligger således heller ikke dokumentasjon på hva som er godkjent/lovlig bruk av denne etasjen.

Siden opprinnelige byggetegninger er datert i 1932 kan det tyde på at det er byggeåret, og ikke 1930 som det står i tilstandsrapporten.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Ingen egen reguleringsplan for området.
Eiendommen ligger ifølge Kommunedelplan Rjukan i et område til boliger med tilhørende anlegg. Se Kommunedelplan Rjukan og Arealdelen til kommuneplanen. Det er også ny kommunedelplan ute på høring. Se kommunens nettsider for mer info.

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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger
84 750 (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))

86 100 (Omkostninger totalt)
102 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
104 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 492 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 494 800 (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 86 100

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. Dette gir selger rett til å heve og

gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke salgsforberedelser kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr

1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.10.2025

Tilstandsrapport - NS 3600

Villaveien 6

3660 Rjukan

Gnr: 125 Bnr: 158



Bygningssakkyndig

Annfinn Helleberg

Rapport kode: 602803

Opprettet: 03.10.2025

Utskrift: 06.10.2025



Takstmann Annfinn Helleberg

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



Villaveien 6

3660 Rjukan

Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: **Annfinn Helleberg**
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
Utskrift: 06.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Villaveien 6

3660 Rjukan

Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: **Annfinn Helleberg**
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
Utskrift: 06.10.2025
E-post: post@takstmannah.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
- mangelende 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 straksiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

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

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



Bygningssakkyndig - Annfinn Helleberg

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



Premisser og forutsetninger

Premisser

Taksten bygger på egen registrert tilstand og opplysninger gitt av eier av boligen. Avvik som er registrert er spesifisert i rapporten.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
0 stk

TG 1
27 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Bad

Overflater - Himling

Vaskerom

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Ventilasjon

Innvendige overflater

Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Kjøkken

- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller
- Gulv på grunn

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

TG 2
16 stk

Grunnmur og fundamenter

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

- Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Takkonstruksjon

- Takkonstruksjon

Bad

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Avløp og vannrør

Vaskerom

- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør

Kjøkken

- Avtrekk

Innvendige trapper

- Innvendige trapper

Radon

- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Varmtvannsbereder

TG 3
0 stk

Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



TG IU
1 stk

Ildsteder og skorsteiner

- Skorsteiner inne i huset

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig byggeår 1930 etter da tidens byggeskikk. Grunnmur av støpt betongmur med utført utvendige tiltak med isolering under grunn. Yttervegger av antatt reisverk vegger tildekket med liggende behandlet kledning. Plassbygget takkonstruksjon med undertak, utvendig tekket med takstein med montert taksikring. Vinduer av 2-lags glass med utvendig sprosse. Det er tilordnet terrasse ut fra stue med plass til flere sitteplasser. Innvendig er det påkostet nye gulv overflater av massive Eike gulv, laminat og belegg, Vegger av tapet/ slette malte flater, himlinger av panel og slette malte flater. Nyere montert kjøkkeninnredning av type Huseby heltre eik innredning med god skapplass. Nyere innredet bad med fliser på gulv og vegger, med tilordnet dusjhjørne, toalett og vegghengt innredning. Det er tilordnet eget toalett rom ved trappegangen. Boligen er innredet med trappegang og soverom andreetasje. Oppvarming av boligen med vedfyring og elektrisk varme og varmekabel. Boligen fremstår som en godt ivaretatt boenhet.

Garasjen er oppbygget på støpt dekke, vegger av betong støpte vegger forblendet med liggende kledning. Selvbærende takkonstruksjon tildekket med takstein, det er tilordnet lagringsplass over himling. Leddport med elektrisk styring.

Ny oppført verksted bygning på støpt dekke, vegger av bindingsverk vegger tildekket med stående lekte kledning, plassbygget tak tekkete med papp. Innvendig betong gulv, vegger og himling av slette finer plater, bygningen er isolert med montert strøm.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent			
Rekvirent:	Aase Marie og Hans-Petter Tomas Hørsæther Woldøen	Rekvirent dato:	15.09.2025
Besiktigelse			
Til stede:	Aase Marie og Hans-Petter Tomas Hørsæther Woldøen	Besiktigelsesdato:	15.09.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger			
Adresse: Villaveien 6, 3660 Rjukan		Kommunnr: 4026	Kommune: Tinn
Gnr	Bnr		
125	158		

Eieropplysninger	
Hjemmelshaver(e):	Aase Marie og Hans-Petter Tomas Hærsæther Woldøen

Kommentar til matrikelopplysninger	
Matrikelopplysninger tatt ut fra tinglysingen på eiendommen.	

Tomteopplysninger

Tomten	
Tomtens areal (m ²):	1 425
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kartdata Tinn kommune.

Tomtebeskrivelse	
Frittliggende opparbeidet egen tomt, tomten er opparbeidet med gruset atkomstvei med egen parkering, belegningssteiner, gressplen og naturtomt. Det er flere natursteins murer mot skånet terreng på tomten. Området er solløst ca 6 mnd i året. Eiendommen ligger i kort avstand fra sentrum med varierte butikker, legesenter, apotek, bensinstasjon m.m. Det er ca 2-3 km til barneskole og ungdomsskole fra stedet. Frittliggende opparbeidet tomt i ett konsentrert eldre boligområde i Villaveien i øvre bydel av Rjukan. Tomten er opparbeidet med plen med egen bilplass på egen grunn. Det er asfaltert felles atkomstvei inn på tomten med tilordnet belegningssteiner på egen tomt. Det er hovedsakelig eneboliger og to-manns boliger i nærområdet til boliger. Bebyggelsen i området har en særegen arkitektur fra bygge oppføringen fra 1913-20. Boliger i området er vernet etter att Rjukan ble tilknyttet Unesco verdensarv. Eiendommen ligger i kort avstand fra sentrum av Rjukan med butikker, apotek, legesenter m.m. Det er barneskole, ungdomsskole, barnehage ca 2-3 km avstand fra eiendommen. Området er solløst ca 5 mnd i året. Det er konkludert redusert trafikkstøy gjennom området. Det er ca 20 minutters kjøretid til Gaustad området med store utbygnings området med flere alpinbakker, hytter og hoteller med store friluftsareal til bruk sommer og vinter.	

Bygninger på eiendommen

Enebolig		
Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1930	2001	Enebolig byggeår 1930 oppgrader og modernisert fra år 2001.

Kommentar til bygning	
Enebolig byggeår 1930 etter da tidens byggeskikk. Det er etter år 2001 foretatt store moderniseringer av boligen	

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.

Enebolig			
Areal skjema			
Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Kjeller	61	31	30
Førsteetasje	113	113	
Andreetasje	53	50,5	2,5
Sum:	227	194,5	32,5

Romfordeling - BRA		
Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller	Vaskerom og gang.	Kjellerrom.
Førsteetasje	Stuer, kjøkken, entre, gang, toalett-rom, bad, 2 stk soverom	
Andreetasje	2 stk soverom og trapperom	Kottrom

Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Adresse: Sam Eydes gate 215 3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i
Kjeller	61
Førsteetasje	113
Andreetasje	53
Sum:	227
Sum BRA:	227

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-i: Kjeller rom, vaskerom
Førsteetasje	BRA-i: Sturer, kjøkken, entre, gang, toalett-rom, bad, 2 stk soverom
Andreetasje	BRA-i: 2 stk soverom og trapperom

Kommentar til arealopplysninger

Areal målt på stedet ved befaring

Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Adresse: Sam Eydes gate 215 3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet i skånet-terreng med oppsatt natursteins-murer og andre stein-murer, flere opparbeidet skrånet terreng og bakkeplan.

Vurdering / Avvik

Forstøtningsmurer

Det er flere murte forstøtningsmurer på tomten.

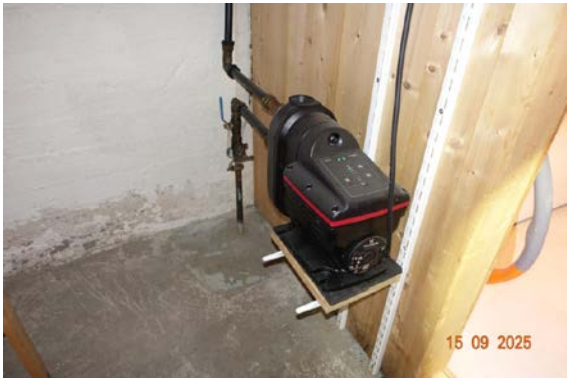
Terrengforhold

Tomten er beliggende i ett skånet terreng.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Det er off vann og avløp tilkoblet bygningen. Vann tilkoblet egen vannpumpe i kjeller. Det er kobber vannrør fra off tilkobling, avløpsrør av pvc / plast rør med stakeluke i vaskerom kjeller.

Bilder



Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Adresse: Sam Eydes gate 215
Opprettet: 03.10.2025
Utskrift: 06.10.2025
Foretaksnr.: 970273468
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Betong-støpt solid grunnmur, det antas ut fra tykkelsen på grunnmur att den danner fundament selv. Grunnmuren er fra da tiden byggeskikk i år 1930. Det antas ingen drenert grunnmur. Eier har utført tiltak rundt deler av grunnmur som forhindrer vanninntrenginger.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn av løs masser av stein og jord masser.

Fundamenter

Grunnmuren er registrert ut fra tykkelsen på grunnmur att det antas att den danner fundament selv

TG 1

Grunnmur

Grunnmur av stein/betong solid tykk grunnmur, deler av grunnmur er tildekket med fyllmasser på yttersiden, innvendig i kjeller av malte overflater. Det er ved befaring ingen registrert fukt inntrengninger, kjeller er registrert tørr.

TG 2

Grunnmur på ene siden med tilordnet isolering i grunn. Det er registrert manglende montert overgangs list til isolasjon plater.

Bilder



Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Adresse: Sam Eydes gate 215
Opprettet: 03.10.2025
Utskrift: 06.10.2025
Foretaksnr.: 970273468
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er tradisjonelt oppbyggelse med planke reisverk med flere lag med papp og ut-lektinger fra byggetiden 1920-1930. Denne konstruksjon ble brukt som en tradisjonell konstruksjon under oppbyggelse på Rjukan. Yttervegger av denne konstruksjon er ikke isolert. Det er ny kledning, asfalt vindtette plater og isolert på gavel-vegger. Utvendige overflater tildekket med liggende malt kledning. Det er nyere malte overflater utvending. Det er registrert fornyet kledning på gavel-vegger.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Planke-reisverk er oppbygget med flere lag papp, lufte spalte i ut-lektinger som danner en godt fungerende konstruksjon fra da tidens byggeskikk. Det er normalt ikke isolasjon i disse typer konstruksjoner. Det er stort avvik fra dagens krav til isolasjon og tetthet som er konkludert i rapporten.

TG 1

Kledning

Det er registrert noe original kledning og nyere deler av ytter-kledningen. Alle utvendige overflater behandlet. Det kan antydes noe punkter med slitt behandling på utvendige overflater.

Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer av nyere årgang side-hengslede vinduer av 2-lags glass med utvendig sprosser. Hoved ytterdør malt fyllingsdør, terrasse dør med utsmykket frest profil i front med glass og sprosse.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Det er opplyst noe defekt hengsle på ene vinduet i stue. Utvendig registrert noe antydning til slitt behandling. Kjeller vinduer med manglende slutførte beslag i underkant. Det er ved stikkprøver registrert noe råde i belistning rundt hoved ytterdør, noe antydning til slitt behandling.

TG 2

Kjeller vinduer med manglende slutførte beslag i underkant. Det er ved stikkprøver registrert noe råde i belistning rundt hoved ytterdør

Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
Utskrift: 06.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bilder



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Det er tilordnet terrasse / platting ut fra stue oppført i antatt Leca dekke elementer tildekket med fliser. Nyere rekkverk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Det er registrert noe løsnet fuger mellom fliser, noe antydning til bom under flis enkelte steder, noen manglende fliser ved overgang til trapp. Noe avskallinger i malt toppbord til rekkverk, noen merker på innsiden av rekkverket opplyst etter bruk av høytrykk-spyler.

TG 2

Det er kryprom under støpte dekke elementer og gulv under terrassen. Det er registrert noen fukt forstyrrelser gjennom murt vegg.

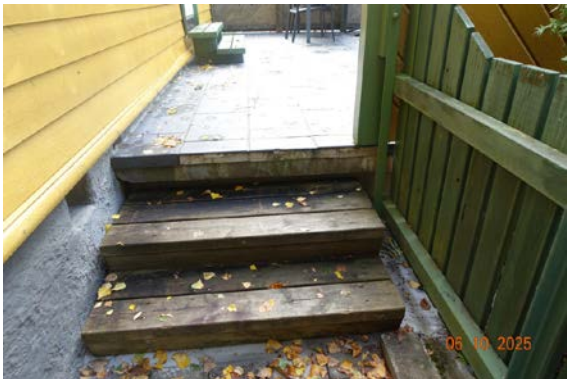
Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
Utskrift: 06.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er plassbygget av firkant boks med spikerslag til undertak. Det er gjennom tid/ alder forekommet antatt noen vannmerker og kondens merker på takbord som ansees som normalt etter 95 år. Det antas noen stille stående luft sirkulasjon inne i loftsrom, noen enkle punkter med vannmerker anslått gjennom tid før nyere takstein ble lagt på hovedtaket. Ved befaring var det ingen fukt registrert på loftet. Deler av loft er isolert over himling i andreetasjen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

TG2 er gitt ut fra datidens byggekrav i år 1930. Konstruksjonen er sjekket fra takluke i andreetasjen, det er registrert selvbærende konstruksjon med undertak med under støtte til knevegger, konstruksjonen er isolert over himling i andreetasjen. Det er avvik fra dagens TEK17 krav til isolering og bæringer og ventilering.

Bilder



Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 06.10.2025
Telefon: 95081510



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertaket er opplyst nytt i år 2005 med papp, sløyfer og lekter, teknet med enkel krommet takstein. Det er montert snøfangere og nye blikk til taket.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Ny papp, sløyfer og lekter, teknet med enkel krommet takstein.

TG 1

Utstyr på tak

Det er montert snøfangere og nye blikk til taket, stige trinn til piper..

Skorsteiner over tak

Piper av tegl murte piper med puss, med montert sokkel-beslag og topp-plate som beskyttelse av røyk-åpning. Det antydes noe aldrende puss til piper. Piper er kun sjekket fra bakkenivå

Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner med blikk og over-kroker, nedløp av stål.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Takrenner med nedløp og blikk til tak er registrert av nyere årgang, det er tilordnet avrenning til bakke for bort ledning av vann

Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 06.10.2025
Telefon: 95081510



Bilder



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Kjeller med betongstøpte gulver tildekket med malte overflater, vegger av betong / grunnmur med malte overflater, det er noen skillevegger i tre tildekket med malt panel. Himlinger av mur/ harpet overflate og malt panel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulver i kjeller med nyere opprettet med flyt masse.

TG 1

Overflater - Vegger

Grunnmurs vegger tildekket med malte overflater. Noen skillevegger tildekket med panel. Det er noen punkter registrert med avskalling på malte overflater i kjeller.

TG 1

Overflater - Himling

Himling av panel og harpet pusset malt overflate.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Kjeller rom med naturlig tilordnet ventilering av lufteluker og lufte spalter i vinduer. Det er ingen fukt registrert i kjeller.

Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bilder



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderom innredet i hoved etasjen oppbygget med fliser på gulv og vegger. Takhimling av tak-ess plater med montert spott lys. Vegghengt dus med montert glassdører, gulv montert toalett, vegghengt skap-innredning med nedfelt vask. Ventilert med vegg montert elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Det er opplyst nyere oppbygget bade-gulv tildekket med fliser med nyere montert varmekabel. Det er registrert tilfredsstillende fallretninger til sluk innenfor dusjonen (glassdører). Det er avvik på fallretninger på hoved gulvet og vann-sikret oppkant til dørterskel. Krav til vannsikring av gulv er fra topp slukrist til vannsikret dørterskel er 25 mm. Målt avvik er 11 mm.

TG 2

Overflater - Vegger

Vegger tildekket med fliser vertikal og skrå montert med avbrytning flis, det er flis monter del til utforing av vindu med utsmykket flis omramming som list til vindu. Det er registret noe mindre skader i flis til omramning til vindu, noe ujevn overflater foring til vindu, sprekk i flis i dusjonen.

TG 1

Overflater - Himling

Himling av tak-ess plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er registrert mansjett montert til gulv-sluk, eier opplyser att baderommet er oppbygget med membraner på gulv og vegger. Gulvet er opplyst utbedret med ny støp og varmekabel. Det er ikke dokumentert oppbyggelse av nytt gulv.

TG 2

Avløp og vannrør

Vannrør av kobberør, avløpsrør av plast rør. Det er registrert montert varerør funksjon på eks vann og avløpsrør under innredning for å gi ytterligere sikkerhet mot vannskader. Vannrør til toalett gjennom gulv er ikke vannsikret.

Ventilasjon

Elektrisk montert avtrekksvifte på vegg, luft spalte i vindu ansees som tilfredsstillende ventilering av rommet.

Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



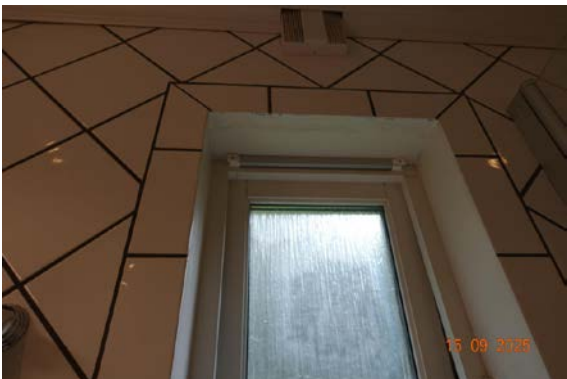
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vegg hengt baderoms-innredning med skuffer, nedfelt vask med montert ett greps blandebatteri.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg da konstruksjonen i skillevegg er ukjent, dersom det er planke-reisverk er det fra for varmgang ved boring med slagbor. Det er foretatt fuktmålinger uten registrert fukt.

Bilder



Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom tilordnet i kjeller med fliser på gulv, vegger av malte betongvegger, himling av malt harpet himling. Opplegg for vaskemaskin og monter badekar og varmtvannstank.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv overflater tildekket av fliser, det er ikke montert sokkelfiser mot vegg, rørgjennomføringer i gulv ikke vann sikret med mansjetter.

Overflater - Vegger

Betong pusset / grunnmur og skillevegger med malt overflate

Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 06.10.2025
Telefon: 95081510



TG 2

Overflater - Himling

Slett malt himling, himlingen er antatt av pusset harpet himling.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluk registrert med slukforlenger, det foreligger ingen opplysning om oppbyggesler av gulvet, det kan antydes noe tetning rundt klemringen til sluk av ukjent produkt. Gulv-slukken er montert dels under badekar som gjør det vanskelig å sjekke.

TG 2

Avløp og vannrør

Avløpsrør av plast / pvc gjennom gulv, det er ingen vann sikret gjennomgang med mansjetter tilknyttet avløpsrør.

TG 1

Ventilasjon

Naturlig ventilert rom med lufteluker og luftespalte i vindusramme.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke mulig med kontroll av konstruksjonen pga murvegger.

TG 2

Gulv overflaten er nivellert med laser for sjekk av fall-retninger til sluk, det er registrert tilfredsstillende fall på gulvet til sluk. Det er ikke vannsikret dørterskel som ligger litt under kravet til dagens krav til vannsikring på 25 mm fra topp slukrist. Ingen vannsikring mot vegger med sokkel-fliser.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Innredet toalettrom i trappeoppgangen til andre etasjen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv overflater tildekket med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger

Malte slette plater med malt hulkil list. Det er noe sot felt over vegghengt ovn.

TG 1

Ventilasjon

Tilordnet naturlig ventilering med lufteluk og luftespalte i vindu.

Sanitærutstyr og innredning

Gulv montert toalett, vegghengt vask.

Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 06.10.2025
Telefon: 95081510



Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater av eikeparkett i stuer, gang og kjøkken, andre gulv-overflater av belegg og laminat gulv. Vegger av slette plater tildekket med tape / strie med malte flater, noen veggflater med tapet, himlinger av panel, slette malte flater, tak-ess plater. Garderobe-skaper av plassbygget malte skap med tilfredsstillende skap plass. Noen himlinger med montert spott lys. Det er registrert nyere malte overflater med tidsriktig fargevalg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater er registrert godt ivaretatt med nyere overmalte flater. Det er registrert noen punkter med noen aldrende overflater tapet, noen mindre punkter med løstnet malt maskin-papir tak overflater i andreetasjen.

TG 1

Innvendige overflater registrert godt ivaretatt med tidsriktig fargevalg.

Noen registrerte krympinger i panelte flater ansees som normalt.

TG 1

Innvendige dører av malte fyllingsdører.

Bilder



Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
Utskrift: 06.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
Utskrift: 06.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken innredning av skaper med heltre eik fyllingsdører av type Huseby kjøkken, eik benkeplate med belistet profilert listverk i front, det er montert stål vask med vaskekum, montert oppvaskmaskin og ventilator. Det er fliser mellom skaper, Innredningen er registrert med tilfredsstillende skaplass, vegger av malte flater, himling av panelt flate med montert spott belysning..

Vurdering / Avvik

- TG 1

Overflater - Vegger
Malte slette vegg overflater, det er registrert del av pipe i hjørne til innredningen.
- TG 1

Overflater - Himling
Himling av panelt flate, det er montert spott lys i takhimling, det er ukjent sikring av spott lys med sikrings kasser i himling.
- TG 1

Avløp og vannrør
Vann og avløp til innredning av kobber vannrør og plast / pvc avløpsrør. Det er egen rørkobling til oppvaskmaskinen.
- TG 2

Avtrekk
Montert ventilator til skap med montert til luft pipe. Det kan være noe svekket funksjon av avtrekk fra ventilator da avtrekk er koblet til luft pipe.
- Årsak / Konsekvens:**
Ventilator vifter vil få en redusert effekt da rør-lengden blir lang.
- TG 1

Innredning
Det er registrert noe sprekker i fliser fuger på flis-vegg mellom skaper. Noen mindre bruker slitasje registrert som forventet etter lengre tidsbruk.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etsasje skiller mellom etasjer oppbygget av tre skille med bjelker, himling i kjeller panelt og harpet pusset himling, gulver i førsteetasje tildekket med Eik parkett og beleg, himlinger tildekket med panel og slette malte flater og tak-ess plater. Andreetasje med plater med beleg og noen nyere laminat gulv.

Vurdering / Avvik

- TG 1

Etasjeskiller
Det er utført nivellering av innvendige gulv overflater. Hoved-etasjen er funnet med avvik fra 0-10-20 mm gjennom hele etasjen. Gulv overflater i andreetasje er funnet med noe varierte avvik på gulv nivå / skjevhet på hele lengde flaten fra 0-20 mm.
- TG 1

Gulv på grunn
Betong støpte under gulv nyere opprettet med flyt-masse, vaskerom med fliser med tilordnet fall til sluk, andre mindre gulv overflater eks kjeller gulv ikke avrettet.

Etasjeskiller mellom etasjer er opplyst med slagg fylling som ble mye brukt på tiden da boligen ble oppført. Det er registrert tilleggs isolert på loft.

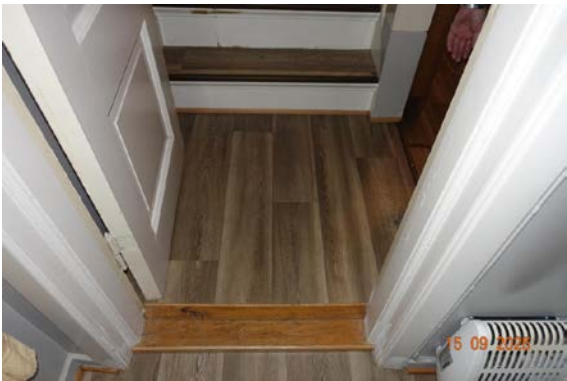
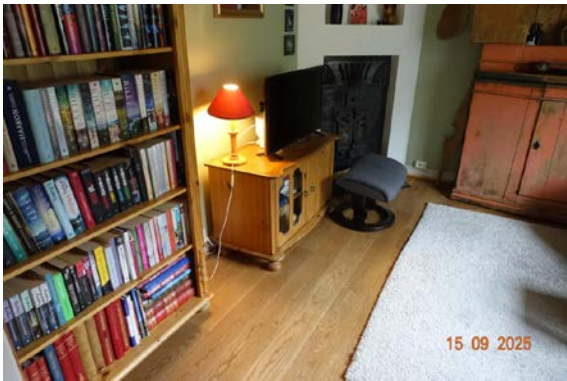
Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
Utskrift: 06.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bilder



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Hoved trapp til andreetasjen er av tretrapp med tette trinn, trappetrinn tildekket med belegg, det er montert spile-rekkverk i deler avtrapp og håndløper på vegg. Kjellertrapp av malt tretrapp med tette trinn med montert spile-rekkverk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Kjellertrapp med manglende montert håndløper på vegg. Trapp til andreetasjen med noe manglende håndløper til vegg. Det er iht forskrifter krav til håndløper og rekkverk til trapper. Det er registrert noe avskallinger i maling til malte innvendige trapper.

Bilder



Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
Utskrift: 06.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Det er 2 stk piper med ildsteder i boligen. Peis med innsats montert i hoved-stuen, peisen er av malt element peis. Det er montert ildfast plate på gulv som tilfredsstiller krav til knist sikring. Peis-ovn montert innebygget registrert av noe aldring liten peis-stue. Pipe av murt tegl steins pipe med puss, det er røykrør og lufte pipe til pipen. Sotluke montert til pipen i kjeller.

Vurdering / Avvik

Ildsteder

Vedovner/ peiser er ikke sjekket da dette innbefatter annet kontroll-system.

TG IU

Skorsteiner inne i huset

Pipe registrert av murt tegl stein med puss anslått fra byggetiden 1930, det er montert feie-luker i kjeller og i andreetasjen. Det foreligger ingen opplysninger om kontroll av pipene. Pipen er registrert med aldring antatt fra byggeåret etter da tidens krav.

Bilder



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er utført Radon målinger i boligen, det er ingen Radon sikring i grunn fra tiden da boligen ble oppført..

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det kan være høye forekomster av Radon i området ut fra fare kart over området, det anbefales radon måling av boenheten.

Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
Utskrift: 06.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Boligen ligger innenfor 1000 år skredfaresone ut fra NVE kartoversikt. Det er oppsatt flere natursteins murer på eiendommen som vil stabiliserer grunnen rundt bygninger og uteområdet.

Vurdering / Avvik

Skredfare

Eiendommen ligger i skrånet terreng, det er registrert en mindre bekk rennende i grensen til tomten på annen eiendom. Det er registrert noen utglidninger av stein og masser rundt bekke-leie. Eier opplyser att Tinn kommune har ansvar for bekken og har befart stedet. Det er ikke konkludert noe fortløpende tiltak.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Rørapplegg er av kobber rør, avløpsrør av plast pvc rør opplyst fra år 1995. Det er konkludert rørapplegg av nyere årgang med suppleringer etter att eier kjøpte huset i år 2000.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør av kobberrør med montert stoppekran. Det er montert egen vannpumpe i kjeller for trykk utjevning av vanntrykket til boligen.

TG 1

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

Avløpsrør av plast / pvc rør med montert stakeluke.

TG 2

Varmtvannsbereder

VVS tank av type Ozo varmtvanns tank 200 liter, tanken er produsert i år 2000. Levetid på vvs tanker er 20 år av den grunn gis TG2..

TG 1

Naturlig ventilering av lufteluker og lufte spalter i vindu fra da tidens byggeskikk.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Garasjen er oppbygget på støpt dekke, vegger av betong støpte vegger forblendet med liggende kledning. Selvbærende takkonstruksjon tildekket med takstein, det er tilordnet lagringsplass over himling. Leddport med elektrisk styring.

Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
Utskrift: 06.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bilder



Frittstående byggverk Annen bygning (verksted)

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Ny oppført verksted bygning på støpt dekke, vegger av bindingsverk vegger tildekket med stående lekte kledning, plassbygget tak tekkete med papp. Innvendig betong gulv, vegger og himling av slette finer plater, bygningen er isolert med montert strøm. Det er registrert noe antydning til slitt behandling utvendig.

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det er opplyst nyer elektrisk montert anlegg i boenheten med nyere sikringstavle med automat sikringer i kjeller utført av Elektrokontakten Rjukan.

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?		Årstall ikke opplyst.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Elektrokontakten Rjukan.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Elektrokontakten Rjukan.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Elektrokontakten Rjukan.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Ikke opplyst.
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?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		Ikke opplyst.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere og slukke apparat i boligen.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 06.10.2025
Telefon: 95081510



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) 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 brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Det er konkludert ivaretatt brannteknisk sikring av boenheten.

Villaveien 6

3660 Rjukan
Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 06.10.2025
Telefon: 95081510



Bilder



Slukkeapparat.



Røykvarsler.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon				
Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig	6 923 162,-	1 916 002,-	0,-	5 007 160,-
Garasje	120 000,-	12 000,-	0,-	108 000,-
Annen bygning (verksted)	90 000,-	10 000,-	0,-	80 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Eiet tomt	350 000,-			350 000,-
Sum	7 483 162,-	1 938 002,-	0,-	5 545 160,-

Villaveien 6

3660 Rjukan

Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 03.10.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 06.10.2025
Telefon: 95081510



Markedsanalyse

Markedsvurdering

Takstobjektet har en sentral bebyggelse nær sentrum av Rjukan konkludert i ett rolig boligområde. Det er omsatt flere boliger i nærområdet til varierte priser. Boligmassen i nærområdet har en særpreget arkitektur som er godt ivaretatt.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:
Kr 3 400 000,-

Signatur

Signatur

Rjukan - 06.10.2025
Sted - Dato


ANNFINN HELLEBERG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1307250067

Selger 1 navn

Even Woldøen

Gateadresse

Villaveien 6

Poststed

RJUKAN

Postnr

3660

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Åse Mari og Hans Petter Woldøen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

20

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

88478531

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EW

2

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

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fuktighet i grunnmur, men tiltak utført i 2024. Ikke merket noe problem etter tiltaket.

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringsskap og delvis nytt ledningsopplegg.

Arbeid utført av

Elektrokontakten AS + Rjukan VVS og Eletro AS

11.1

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

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tinn Energi utførte kontroll i 2021, og avvik ble rettet opp av Elektrokontakten AS.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet tak, renner og nedløp, samt vinduer, dører og kledning (kun gavelvegger) i 2005. Samme firma satt opp garasje i 2005.

Arbeid utført av

A til Å Entreprenør AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1307250067

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1307250067

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1307250067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Even Woldøen	1d9b16dbc8b5446b9fb6059077c2ec73262c0eb9	30.09.2025 12:49:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1307250067

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

Kommune: 4026 Tinn
Eiendom: 4026/125/158/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

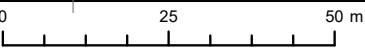
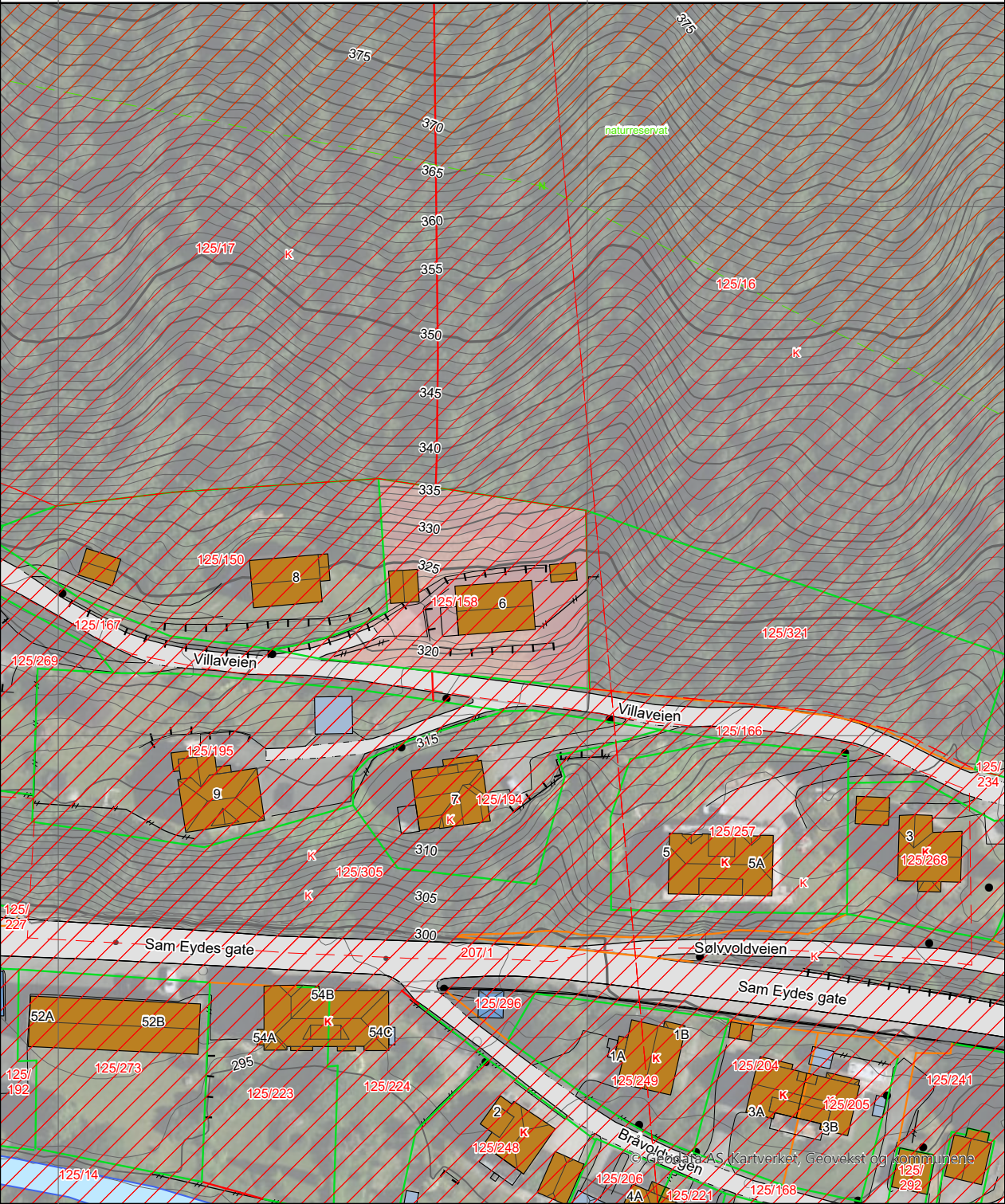
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 15.9.2025



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

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

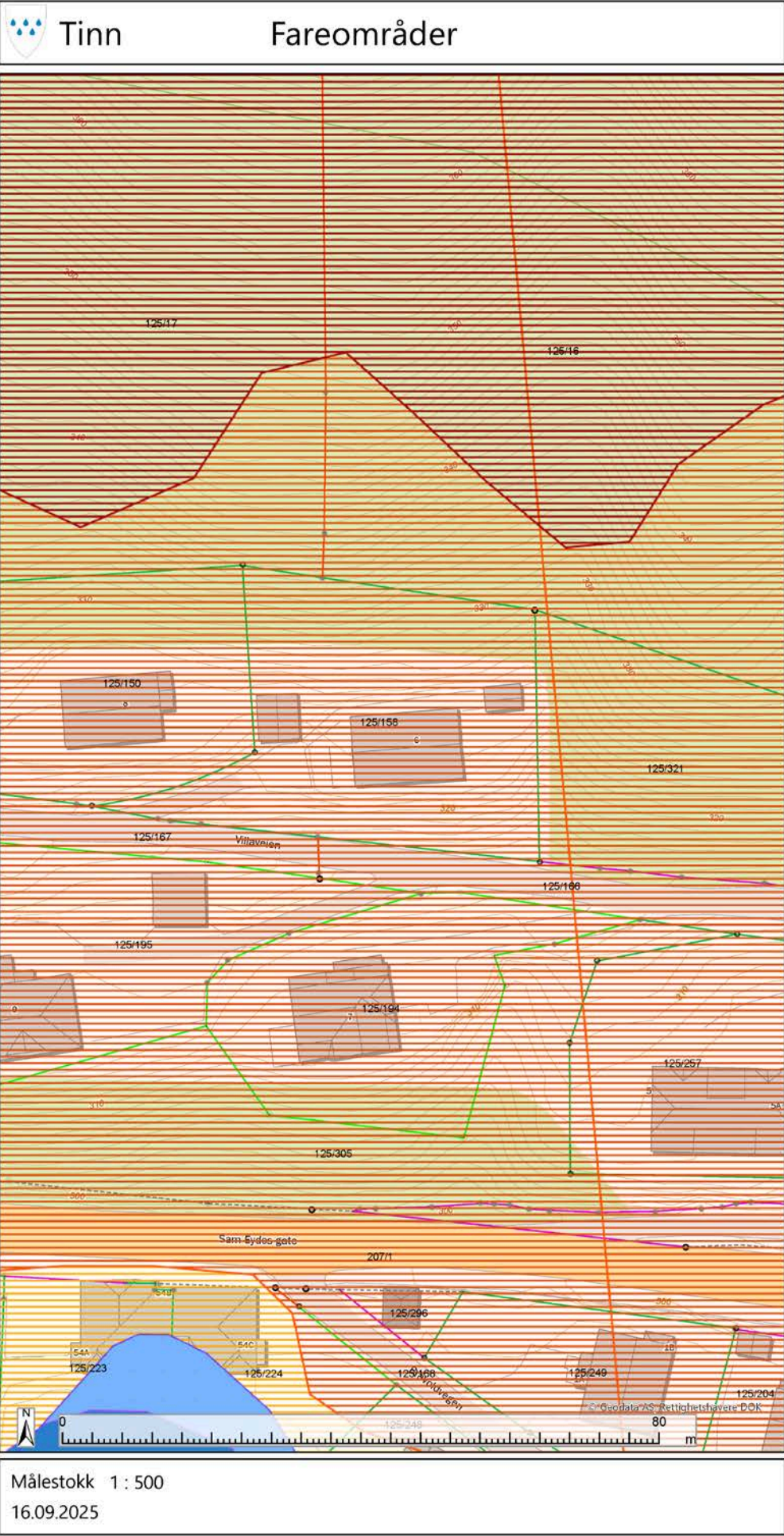
BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

18.09.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/125/158/0/0
Adresse: Villaveien 6, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8753400

Ingen registrerte avvik.

Siste skorsteinsfeing: 20.09.2023

Siste tilsyn: 10.03.2015

Hilsen

Magne Gunleiksrud

Forebyggende avd. brann



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 15.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 125 Bruksnr.: 158
Adresse: Villaveien 6, 3660 RJUKAN
Referanse: 1307250067

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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



Tinn kommune

Kommunale avgifter for gnr. 125 bnr. 158, Villaveien 6. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 168m2.

Faktura tilsendes 4 ganger pr. år. Det er mulig å få tilsendt saktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf: **350 82 600**.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025:

VANNAVGIFT (inkl. mva):

½ Vann etter grunnlag kr. 2086,56,-

Fastandel vann kr. 2172,35,-

KLOAKKAVGIFT (inkl. mva):

Kloakk etter grunnlag kr. 6955,20,-

Fastandel kloakk kr. 2693,30,-

RENOVASJON (inkl. mva):

Full renovasjon kr. 5382,50,-

FEIEAVGIFT (mva fritak):

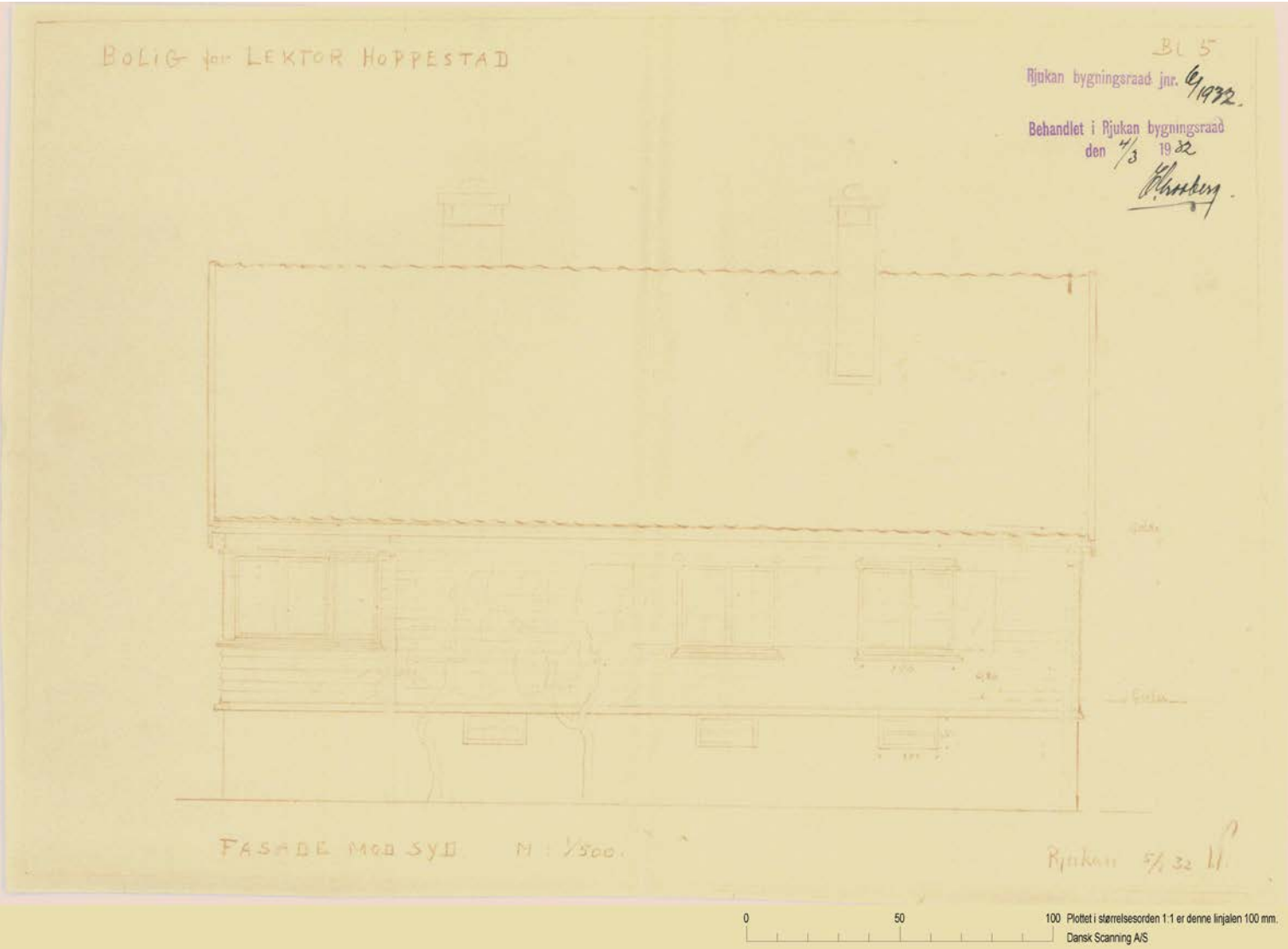
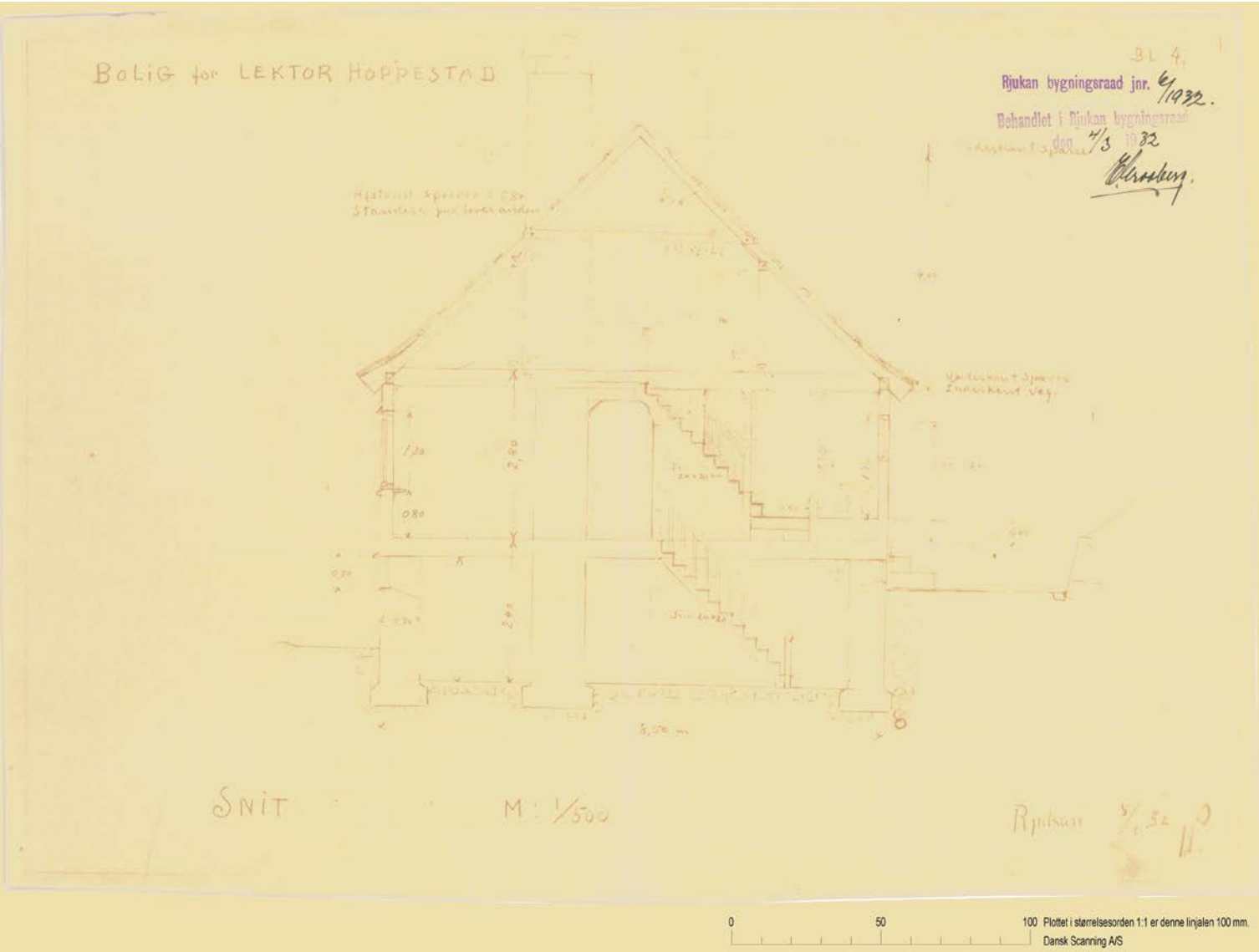
Privat tilsyn pipe/ ildsted kr. 106,-

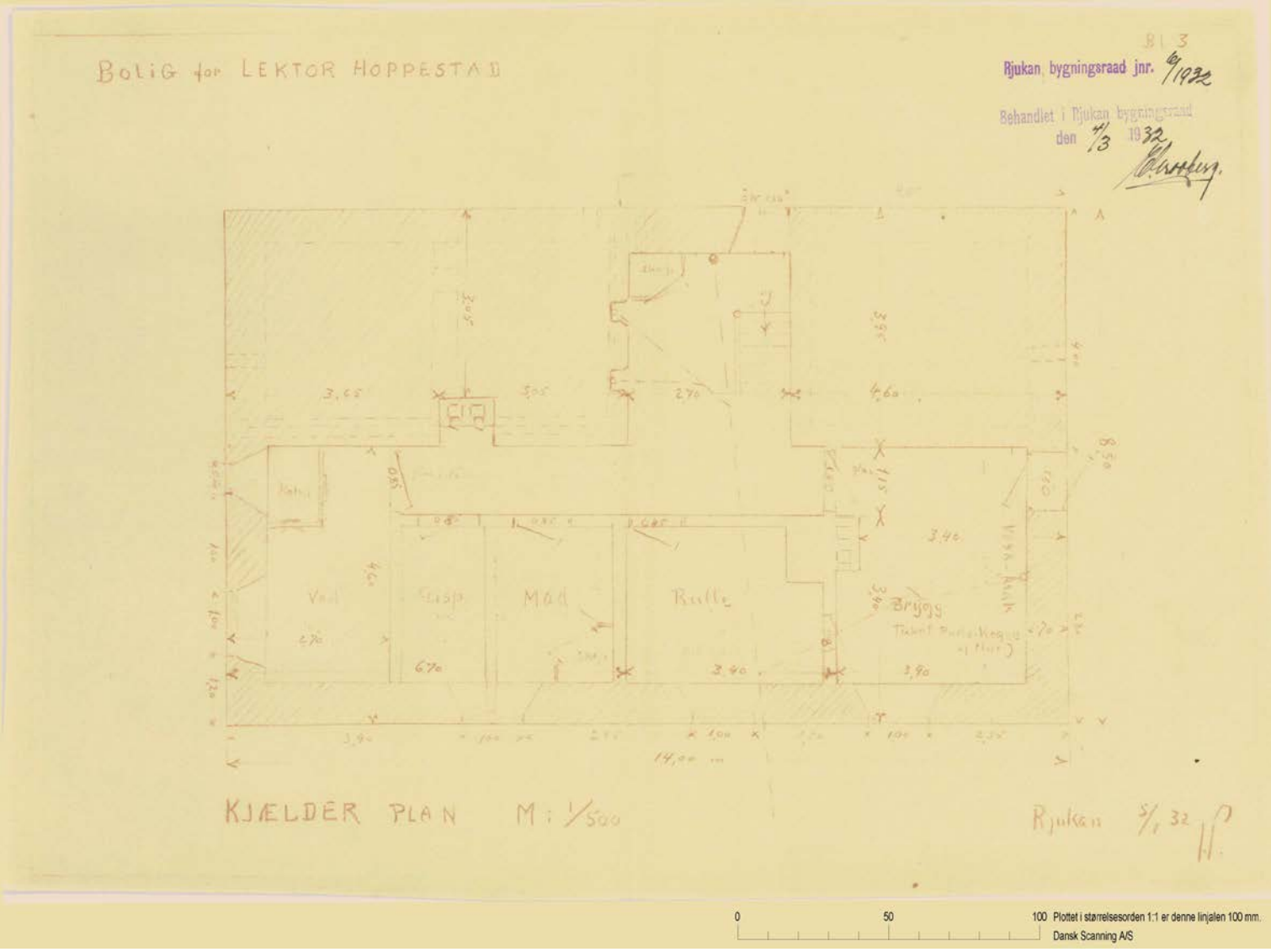
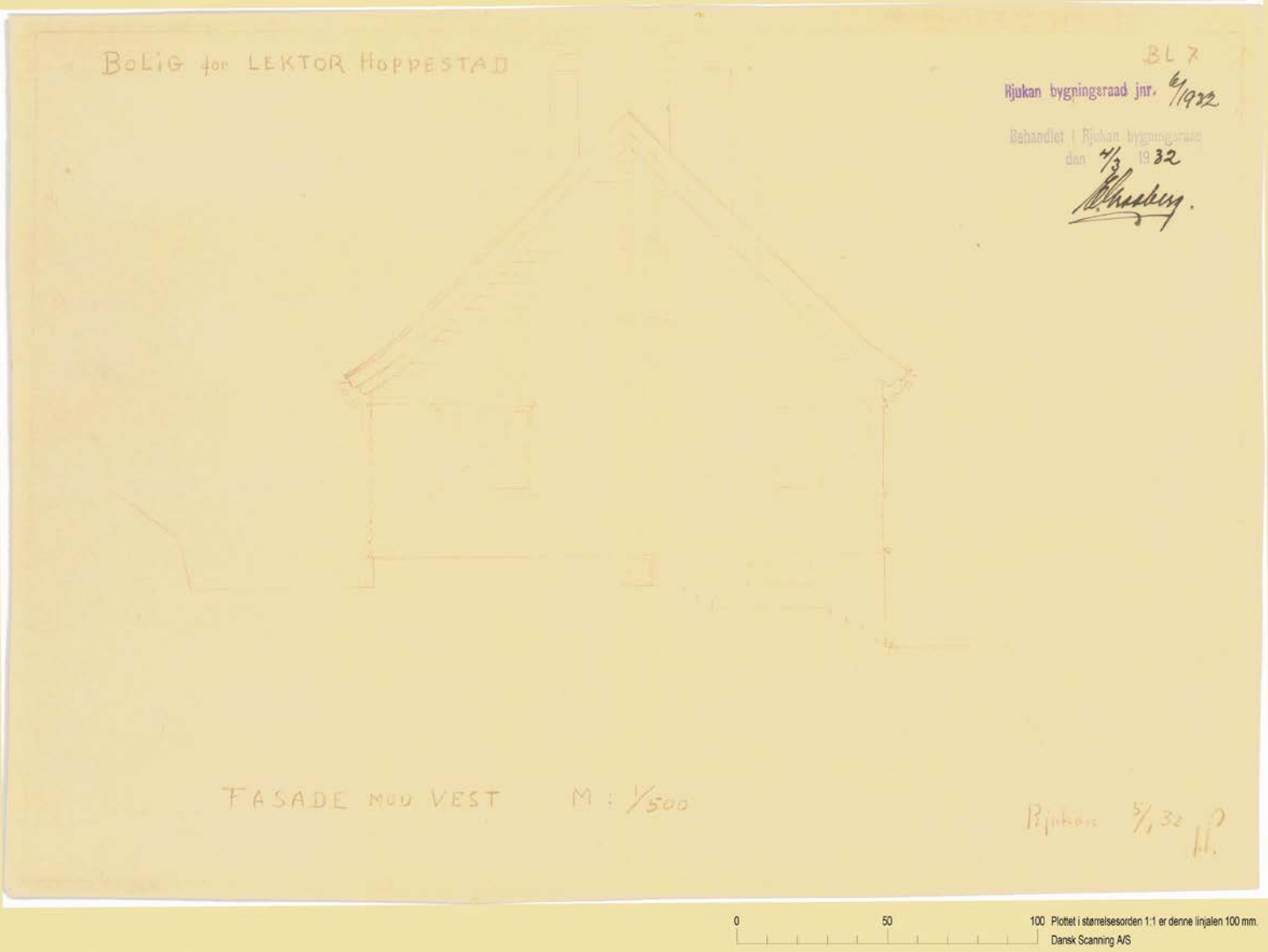
Privat feieavgift kr. 309,-

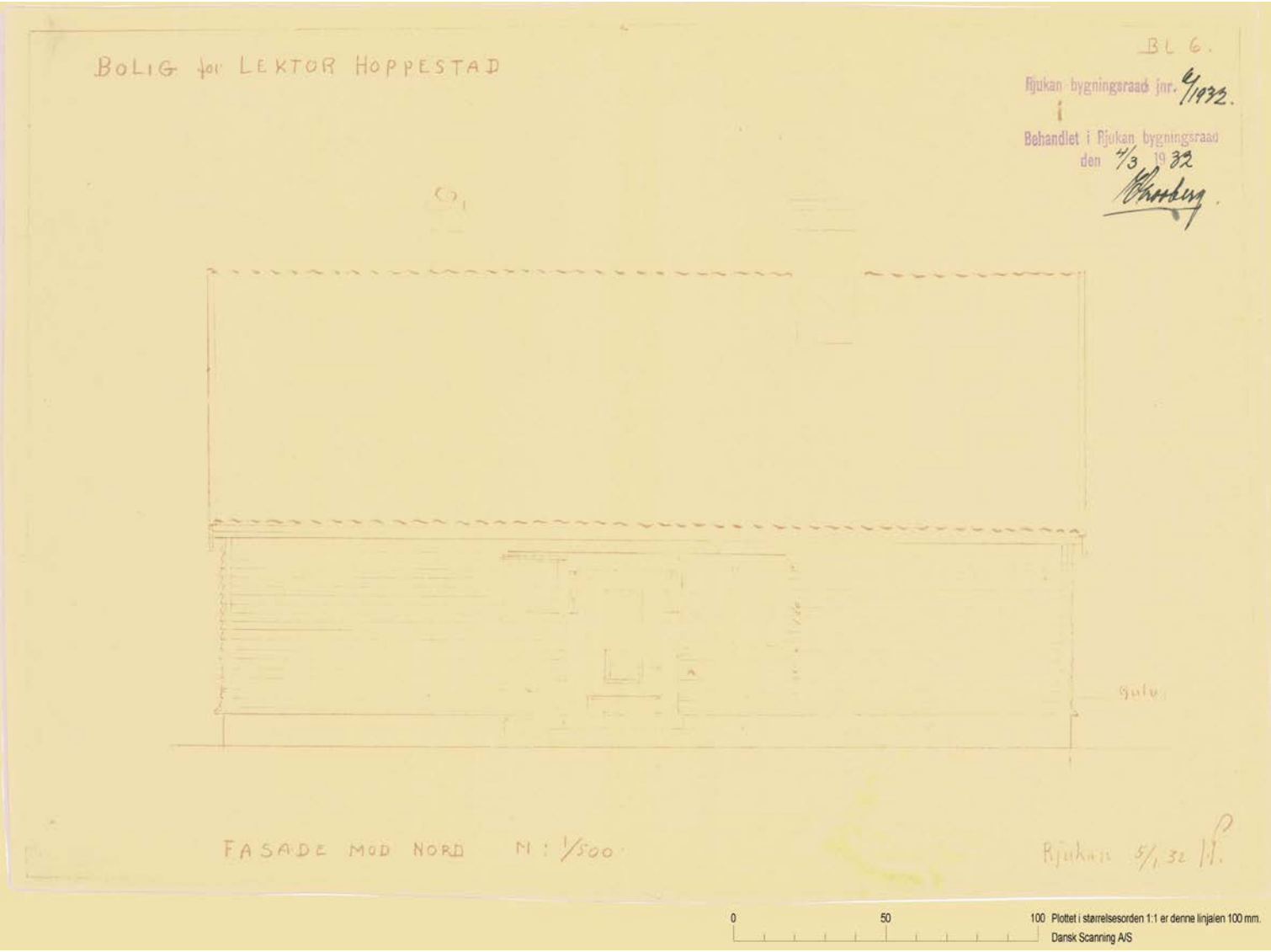
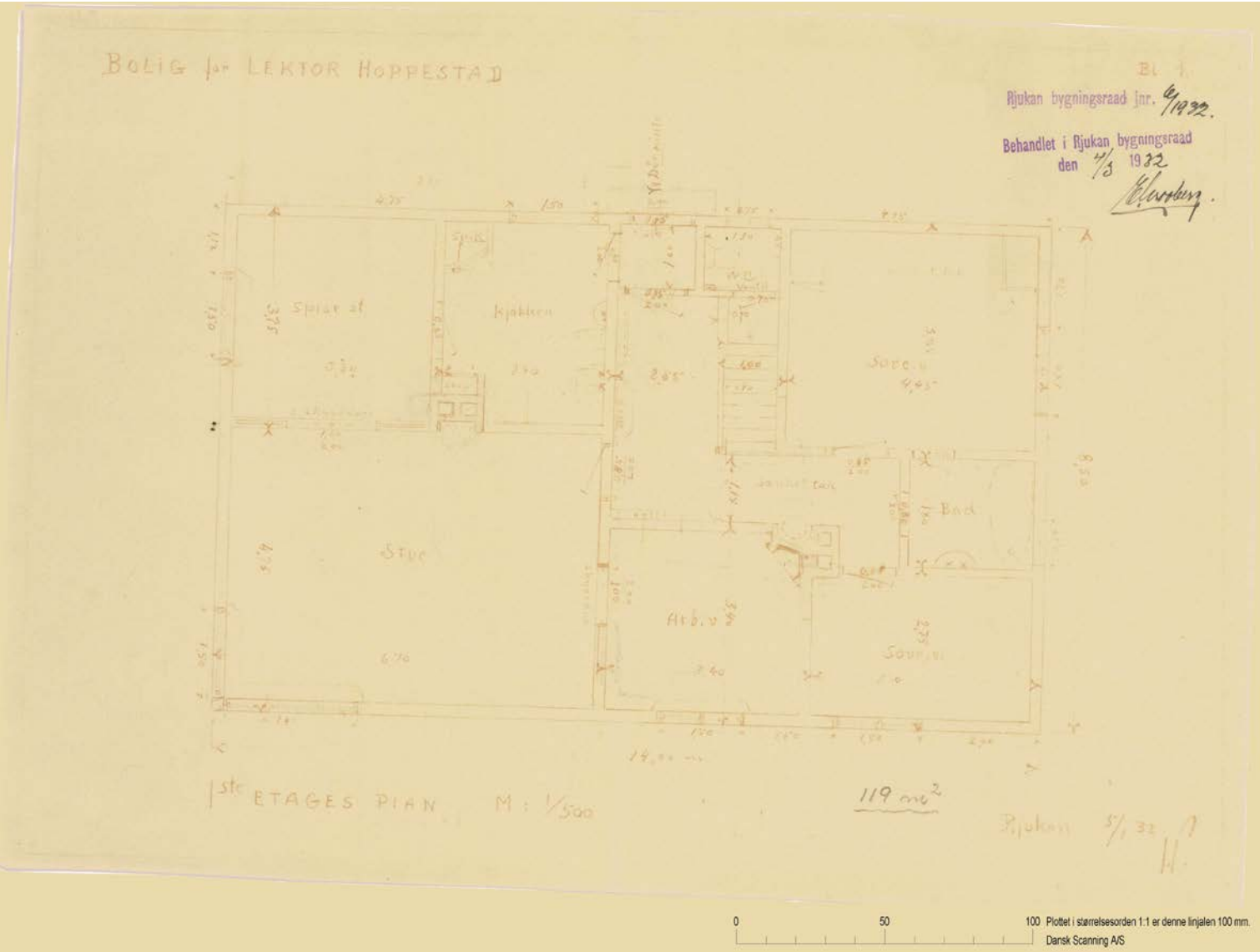
Årlige kommunale avgifter kr. 19 704,91,-

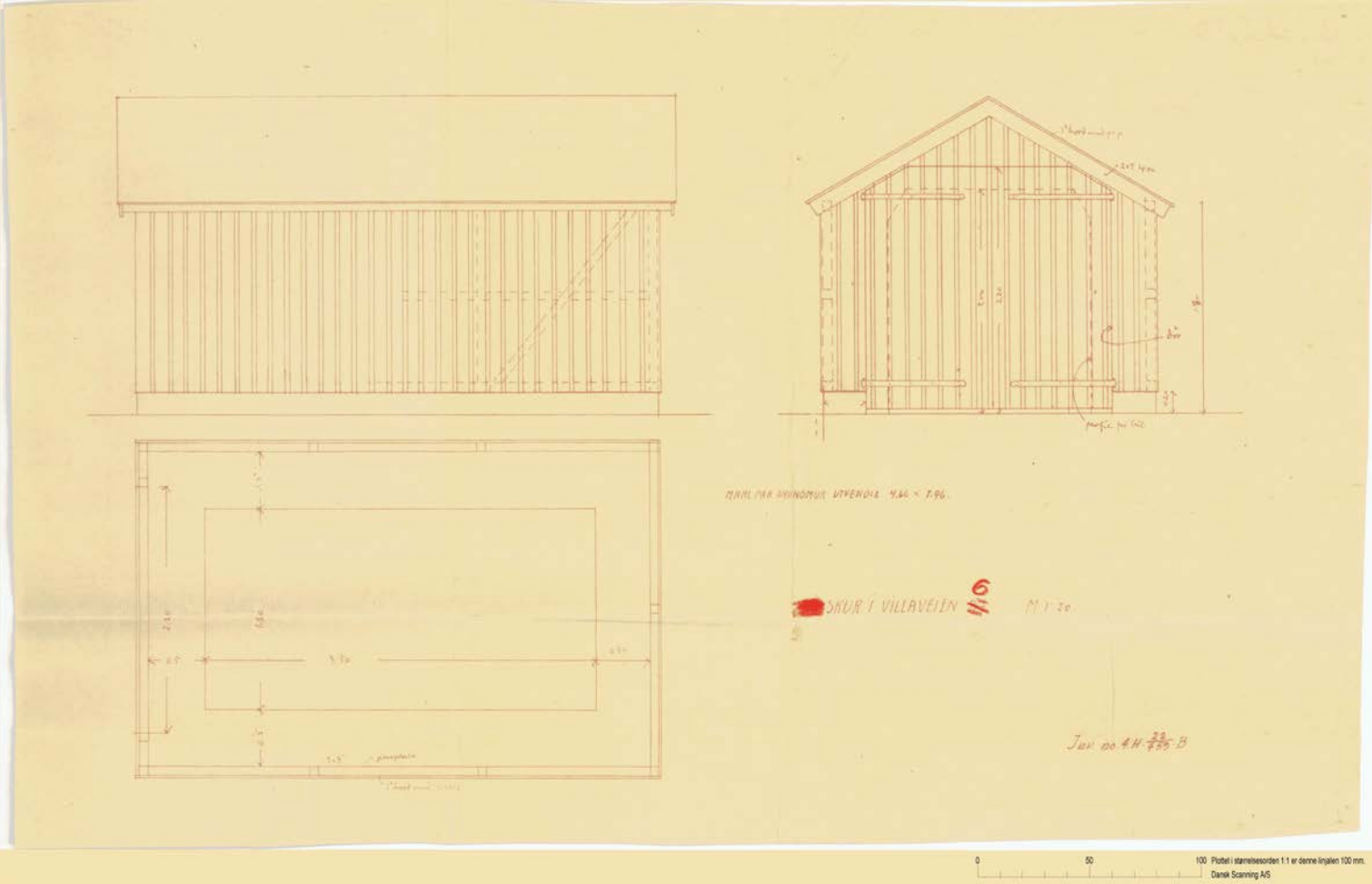
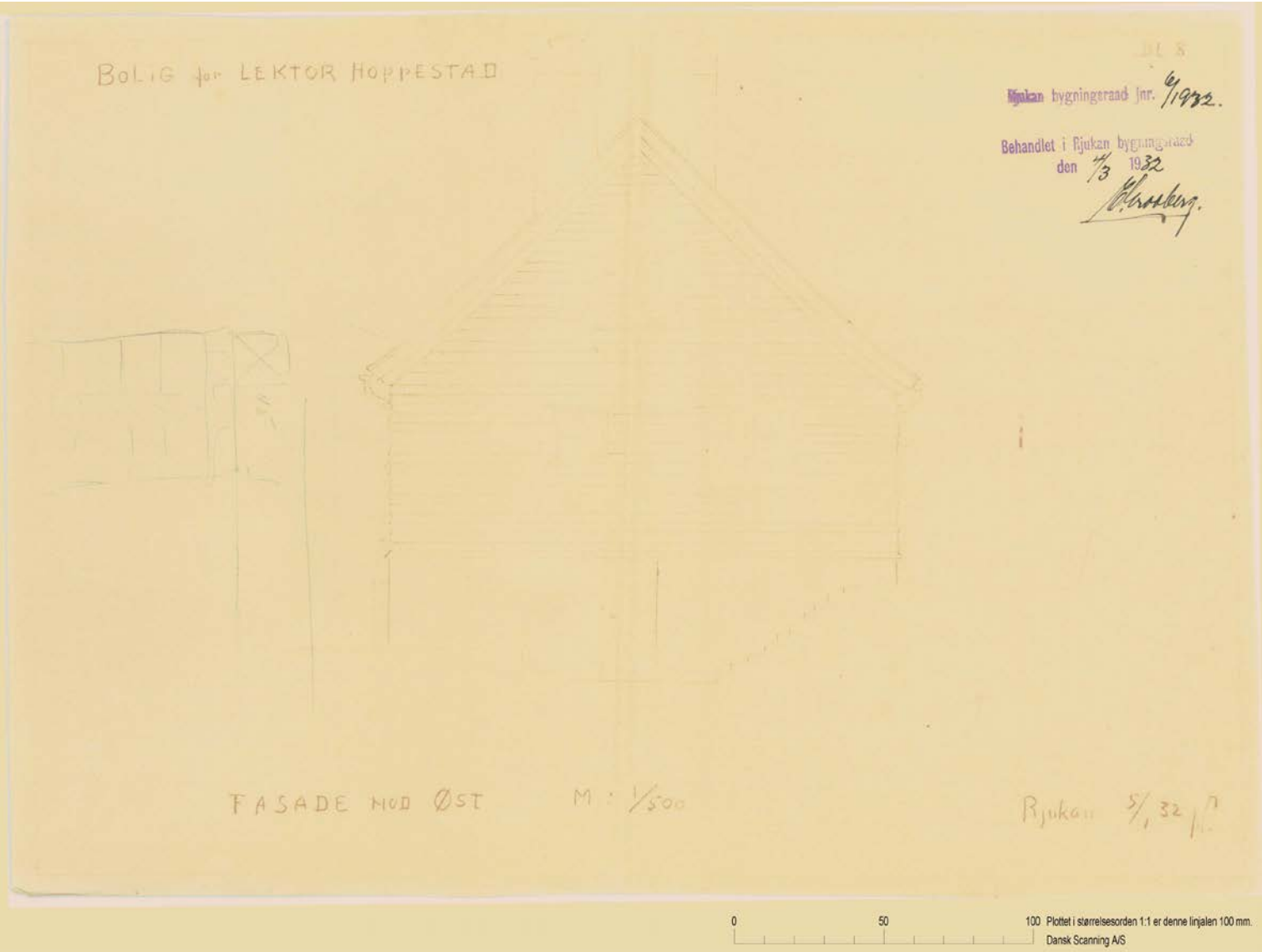
Hilsen Servicetorget

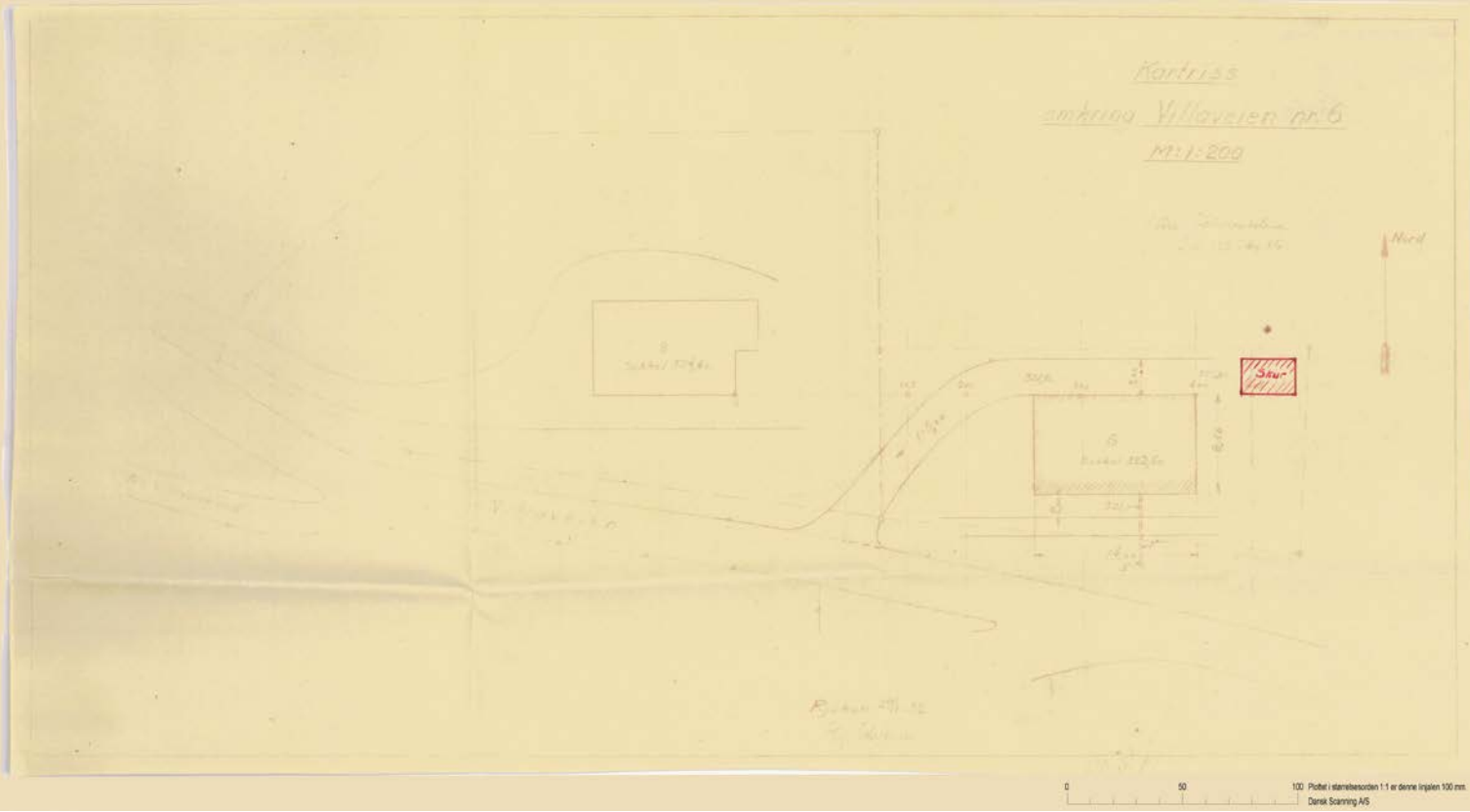
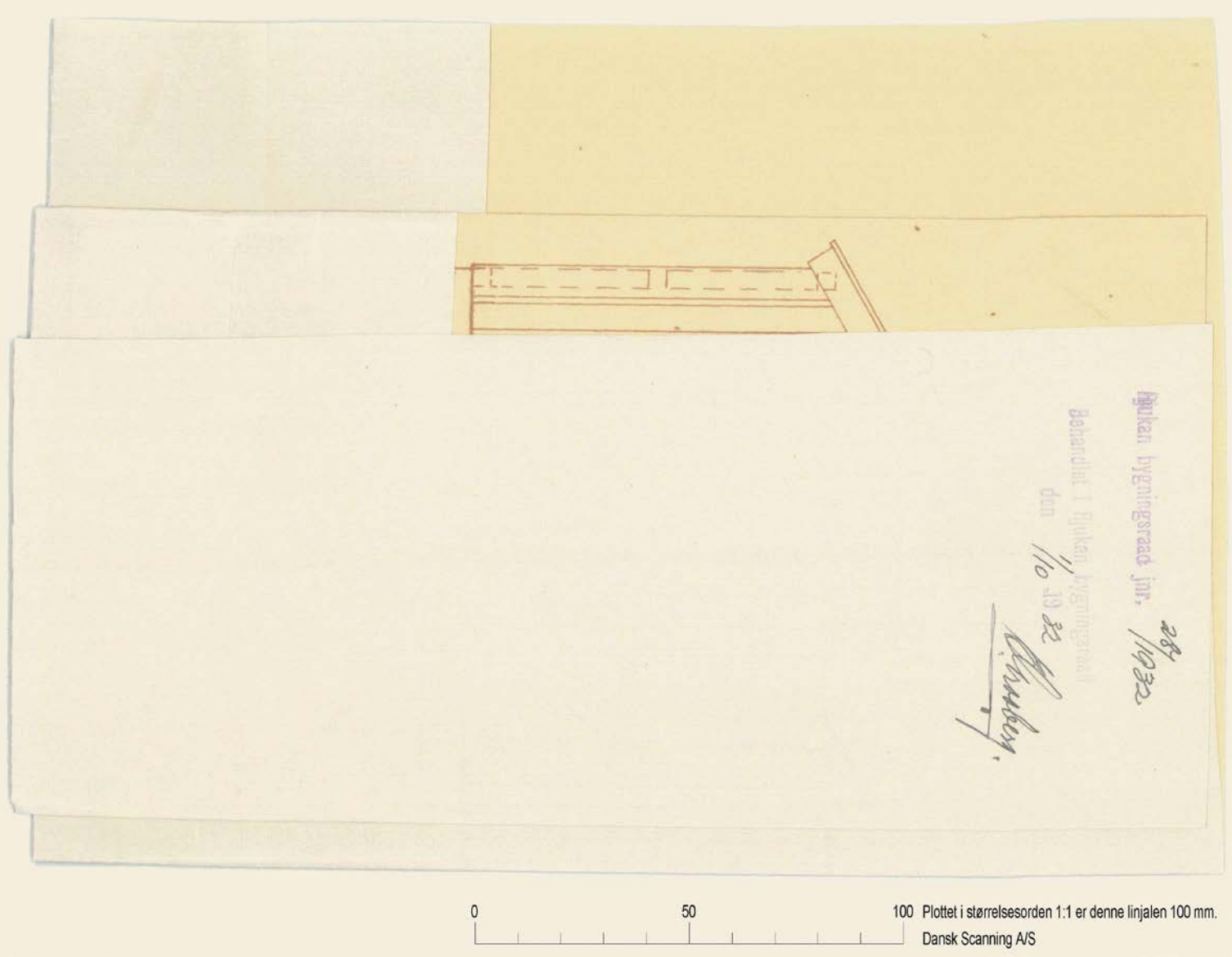


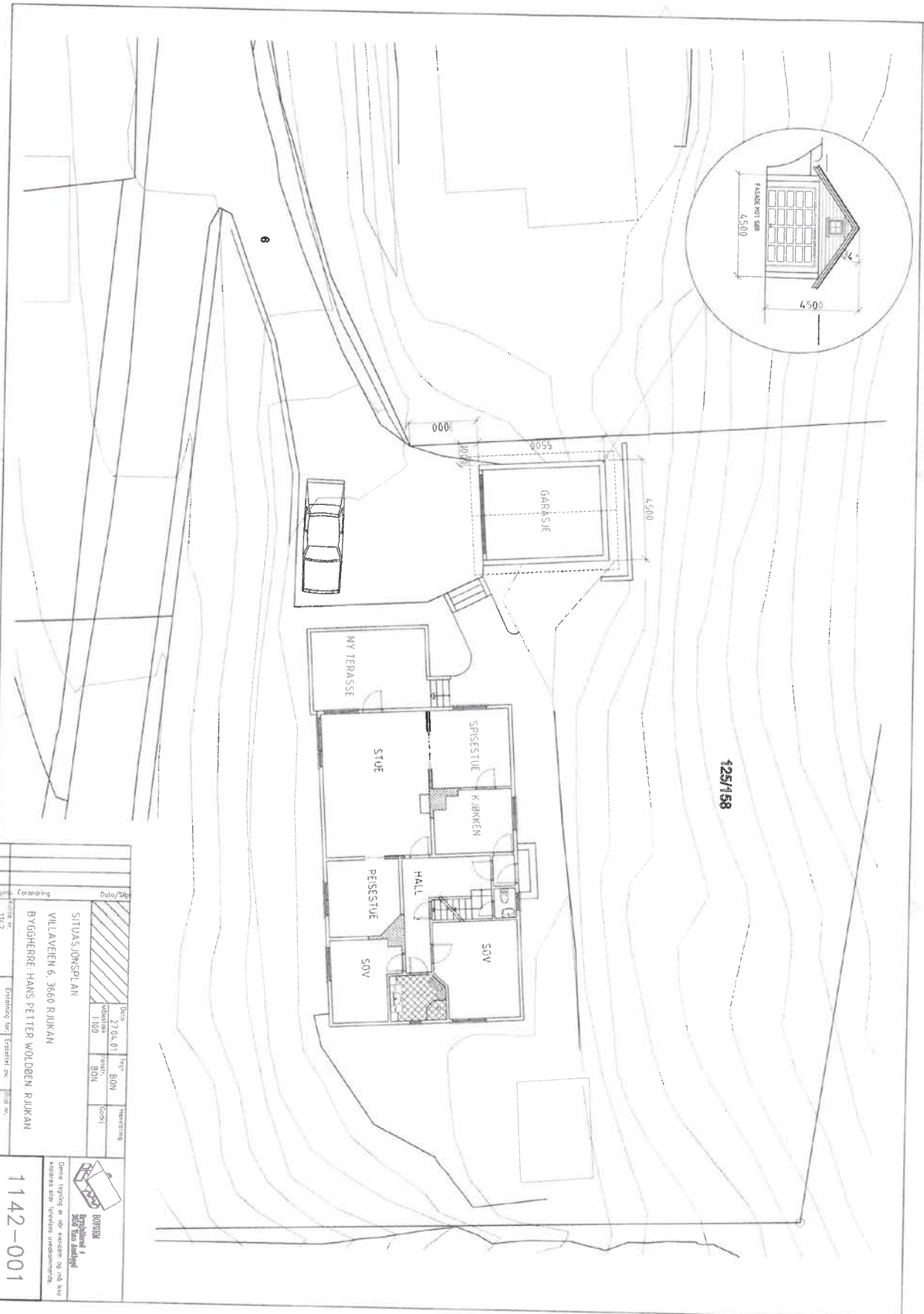
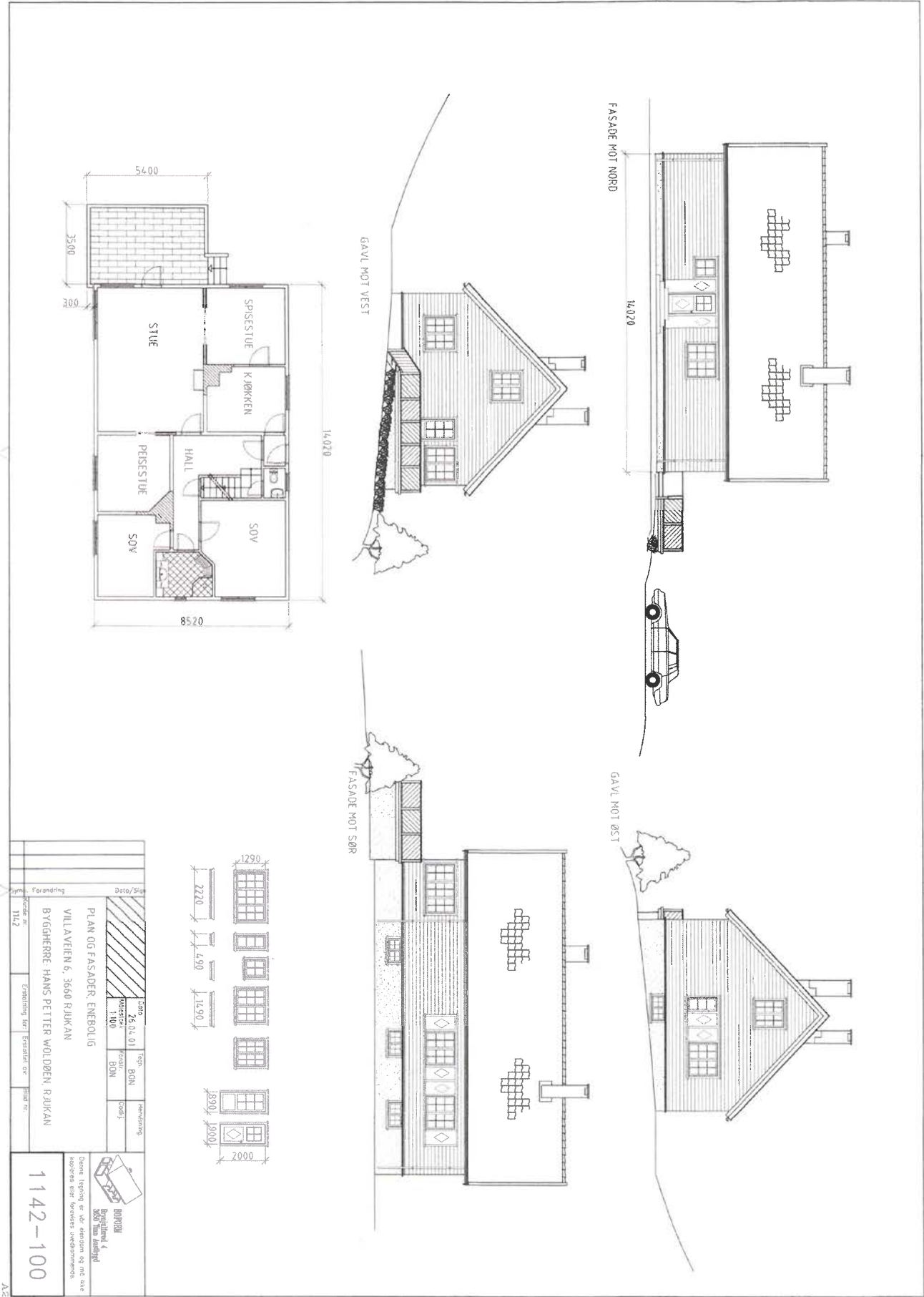














Administrativt vedtak byggesak - nr. 245/2025

Ferdigattest for garasje - Villaveien 6 - 125/158

Ansvarlig søker: HANS-PETTER TOMAS HERSÆTHER WOLDØEN
Tiltakshaver: HANS-PETTER TOMAS HERSÆTHER WOLDØEN
Søknad mottatt: 25.09.2025

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Vedtak			
Vedtak gjort av:		Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – Tillatelse til tiltak		11.05.2001	2000/3858-5
Ferdigstillelse			
Dato kontroll:		Kontroll ansvarlig:	
25.09.2025		Hans-Petter Woldøen	
Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn. Søknad om ferdigattest viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Tiltakshaver har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt. Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.			

Underskrift	
Rjukan, den 09.10.2025	
Eli Schjerva Samuelsen avdelingsleder, Planavdelingen	Hege Vorkinn Sletten rådgiver

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

Kopi til:
Servicetorg
Postboks 14

DAGBOKFØRT

03. MAR 88 00988

SORENSKRIVAREN I
TINN OG HEDDAL

SKJØTE

Norsk Hydro Produksjon a.s skjøter og overdrar herved sin eiendom som ved skylddelings- og målebrevsforretning av 6. september 1932, tinglyst 24. september s.å. har fått navnet Villaveien 6, gnr. 125, bnr. 158 i Tinn, til Dag Strømme, person nr. 190462- for en omforenet kjøpesum kr 150 000,- - etthundreogfemtitusenkroner - .

Salget gjelder enebolig med tomt.

Kjøpesummen med omkostninger erlegges selgeren kontant mot kjøpekontrakt på eiendommen.

Norsk Hydro Produksjon a.s forbeholder seg forkjøpsrett til eiendommen i de første 5 år etter overdragelsen, og har rett til å overta eiendommen for det beløp denne og annet tilbehør til enhver tid har kostet eieren, herunder medregnet verdien av eget arbeid ut over vanlig vedlikeholdsarbeid.

Annen gyldig overdragelse kan ikke finne sted i de første 5 år før Norsk Hydro Produksjon a.s har erklært overfor eieren at forkjøpsretten ikke vil bli benyttet. Unntatt herfra er overdragelse til eierens ektefelle og barn ved et eventuelt skifte. I de første 5 år har kjøperen ikke anledning til å drive utleie av boligen uten samtykke av selgeren.

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

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

Rjukan, 14.01.1988.

Norsk Hydro Produksjon a.s

H. Skjellaug

B. Arnulf.

Jeg bekrefter at Bjørn Arnulf og Halvor Skjellaug har underskrevet i mitt nærvær og at de er over 18 år.

Bjørn Arnulf

registrert revisor



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- ### PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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 PLUSS.

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



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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Villaveien 6
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

Telefon: 948 06 422
E-post: sindre.tjonn@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre