



aktiv.

Villaveien 29A, 3660 RJUKAN

**Trivelig og innholdsrik halvpart av
tomannsbolig med attraktiv
beliggenhet i Villaveien**



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 680 000,-
Omkostn.: Kr 43 350,-
Total ink omk.: Kr 1 723 350,-
Selger: Anne Karine Innbjør
Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 194/194 kvm
Tomtstr.: 1285 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 126, bnr. 263
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1307250064

Trivelig og innholdsrik halvpart av tomannsbolig

Villaveien 29A er en trivelig og og innholdsrik halvpart av tomannsbolig. Eiendommen har en meget pen beliggenhet i et attraktivt område ca. 1,5 km vest for Rjukan sentrum. Boligen ligger høyt og fritt med flott utsikt utover dalen. Selv om boligen ligger fredelig til i et idyllisk område, er Rjukan sentrum og alle byens fasiliteter kun en liten gåtur unna. Beliggenheten oppleves derfor som sentral, men allikevel skjermet.

Innvendig er boligen lys og pen, og ifølge tilstandsrapporten fremstår den også godt ivaretatt. Da boligen er av eldre dato må noe oppgradering påregnes, bl.a. utvendig, samt av baderommet. Til boligen tilhører det også en dobbel garasje som deles med nabo i Villaveien 29B.

Velkommen til visning!

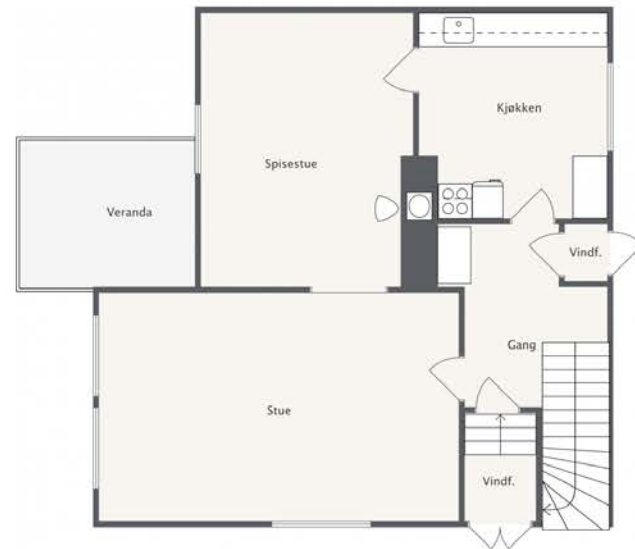


Innhold

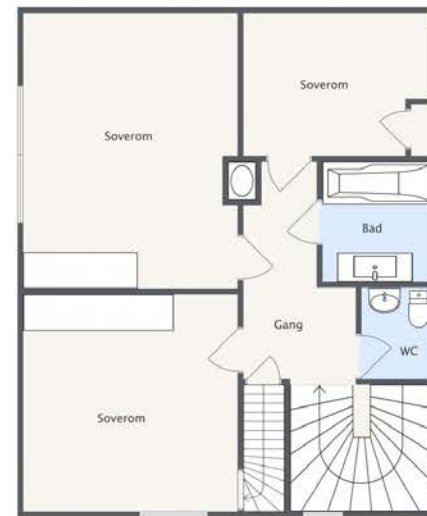
Velkommen2
Om eiendommen20
Nabolagsprofil.....31
Tilstandsrapport34
Forbrukerinformasjon 105
Budskjema 107



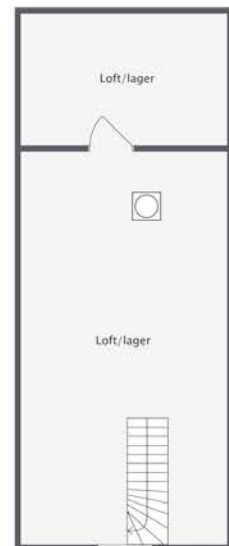
1. etasje



2. etasje



Loft



Kjeller

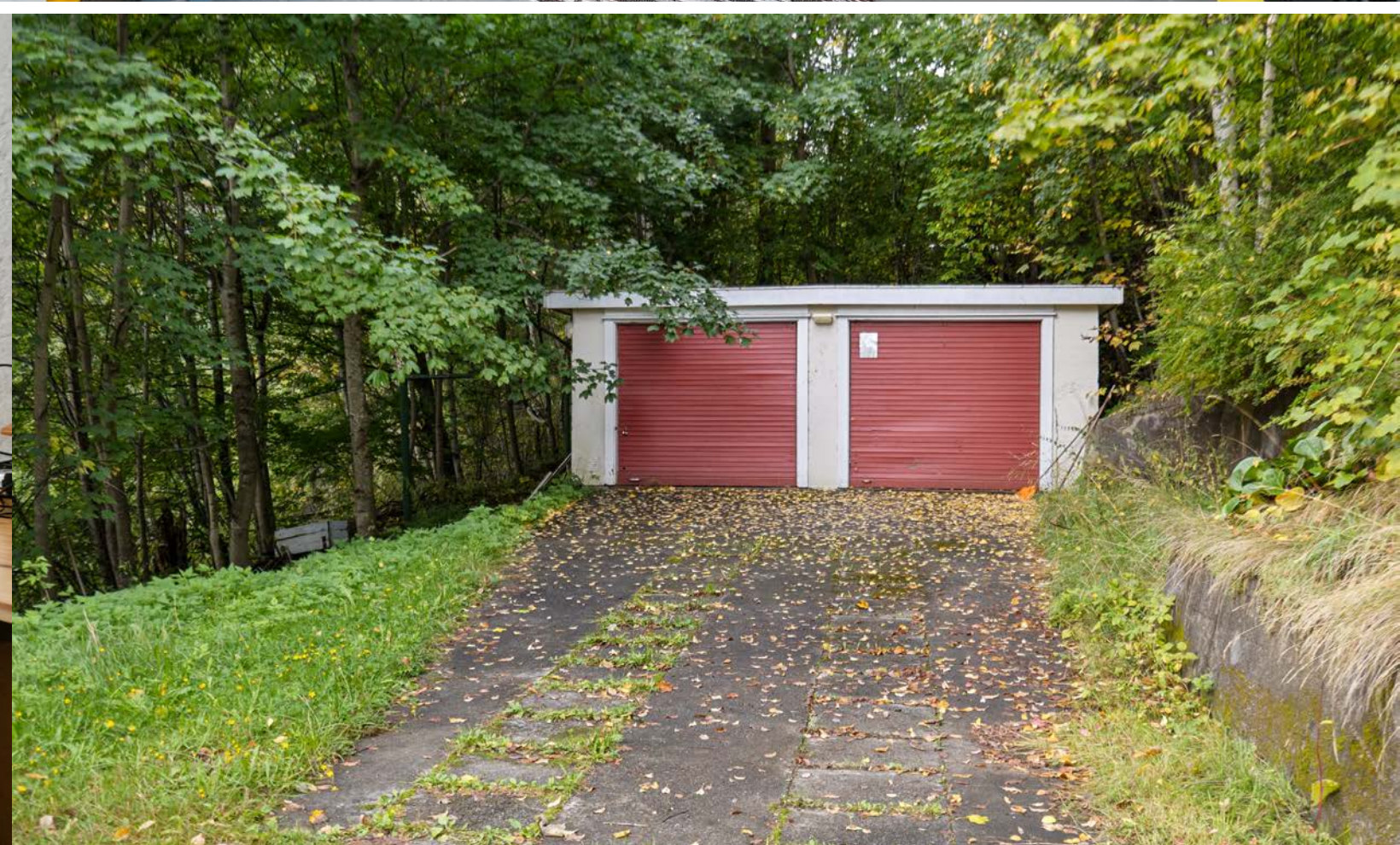














Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**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: 194 m²

BRA totalt: 194 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 57 m²

1. etasje: BRA-i: 71 m²

2. etasje: BRA-i: 66 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal målt på stedet ved befaring.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1285 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt med attraktiv beliggenhet i Villaveien.

Ifølge seksjoneringsbegjæringen (vedlagt prospekt) er alt uteareal fellesareal.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget pen beliggenhet i et attraktivt villaområde ca. 1,5 km vest for Rjukan sentrum. Boligen ligger høyt og fritt med flott utsikt utover dalen. Selv om boligen ligger fredelig til i et idyllisk område, er Rjukan sentrum og alle byens fasiliteter kun en liten gåtur unna. Beliggenheten oppleves derfor som sentral, men allikevel skjermet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde som hovedsaklig består av eneboliger og tomannsboliger.

Bygningssakkyndig

Takstmann Annfinn Helleberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapporten utvendige overflater tildekket med liggende og stående kledning. Takteking er av Decra takpanner. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med belegg, samt vegger med i hovedsak plater og tapet. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 1 680 000

Innhold

Innholdsrik halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig med god planløsning. Boligen går over fire plan og inneholder følgende:

Kjeller: Vaskerom, kjellerrom og boder.

1. etasje: Entré, gang/trapperom, kjøkken og stue (dagligstue og spisestue).

2. etasje: Gang/trapperom, bad, toalettrom og 3 soverom.

Det er også et enkelt loft med god lagringsplass.

Eiendommen inneholder forøvrig en dobbel garasje som deles med nabo i Villaveien 29B.

Standard

Trivelig og og innholdsrik halvpart av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i Villaveien på Rjukan.

Innvendig er boligen lys og pen, og ifølge tilstandsrapporten fremstår den også godt ivaretatt. Da boligen er av eldre dato må noe oppgradering påregnes, bl.a. utvendig, samt av baderommet.

Boligen har en lys og romslig stue beliggende i 1. etasje. Stuen er todelt - hvorav delen nærmest kjøkkenet egner seg perfekt til spisestue. Det kan også nevnes at det er montert varmepumpe i dagligstuen, samt at spisestuen er utstyrt med en flott vedovn.

Kjøkkenet er også stort og romslig, med god plass til spisebord, samt godt med skap- og benkeplass. Hvitevarene på kjøkkenet medfølger ved salg, men det gjøres oppmerksomt på at oppvaskmaskinen ikke er montert/tilkoblet vann og avløp.

Badet befinner seg i 2. etasje og er av noe eldre dato. Det er flislagt og er utstyrt med innredning med nedsenket vask, samt badekar med dusj. WC befinner seg på eget toalettrom vegg-i-vegg med badet.

Boligen har forøvrig tre gode soverom i 2. etasje, samt at det er godt med lagringsplass både i kjeller og på loft.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Det er tilordnet platting foran inngangspartiet som

ikke er ferdigstilt med trapp og rekkverk.

Bad

- TG3 er gitt pga baderommet har ukjent oppbyggelse men anslått før år 1997. Det er registrert punkter som tilsier att badet ikke er tilfredsstillende utført etter dagen krav til våtrom. Det er ikke vannsikret sluk, ikke tilfredsstillende fall med sikring mot dørterskel, ikke tilfredsstillende røropplegg.

Innvendige trapper

- Trapp til kjeller og loft registrert med noen slitasje, det er registrert manglende sikring av hånd-løper og rekkverk til kjeller trapp.

TG2 - Vesentlige avvik

Grunnmur og fundamenter

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

- Grunnmur av stein/betong solid tykk grunnmur, deler av grunnmur er tildekket med fyllmasser på yttersiden, innvendig i kjeller er det noen dele av kjeller tildekket med malt panelte flater, andre deler i kjeller av malte overflater. Det er registrert avskallinger og antydning til noen fukt forstyrrelser på innvendige overflater.

Drenering

- Det er ved befaring ingen fukt registrert innvendig på grunnmur, grunnmuren er tildekket med maling innvendig. Det er registrert noen mindre punkter med avskallinger i malt flate, det vil være normalt med noen fukt forstyrrelse / saltutslag på grunnmurer som ikke er drenert. Det foreligger ingen

opplysninger om utførte tiltak med drenering av grunnmuren.

- Terrenget er noen skrånet fra bygningen, terreng ved hoved inngangen er dels flatt/ skrånet med noe nedsenket lyskasser. Veien gjennom området som tilsier fare for vann oppsamlinger fra skrånet terreng ved større nedbørsmengder og snø smeltinger. Det er oppsatt støttemur mot skrånet terreng.

Yttervegg

- Det er stort avvik fra dagens krav til isolasjon og tetthet som er konkludert i rapporten.
- Det er registrert malt liggende og stående kledning med malte overflater, det er registrert dels større avskalling i malte overflater, noen punkter på vannbord mot grunnmur med råteskade, noen skader generelt på kledning registrert, det kan være noen spredte råteskader enkle steder på utvendig fasade. Det må forventes noen sprekker og slitasje med skader gjennom til fra år 1920. Øvre del av gavel-veggen registrert med avskalling og slitt maling, dette kun sjekket fra bakkenivå. Det er registrert noen slitt vannbor, belistninger og overgang mur til vegg-konstruksjon enkle steder.

Vinduer og ytterdører

- TG2 er gitt pga vinduer er registrert av noe variert alder, vinduer fra år ca 1986 er i faresone for punkteringer, det er registrert noen nyere monterte ytterdør til entre og hovedinngang. Terrassedør registrert fra år 2018. Kjeller vinduer og dør registrert av eldre årgang.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

- Det er registrert noen vridninger og slitte overflatebehandlinger.

Takkonstruksjon

- Det er registrert noen kondens merker på taktroen enkle steder, det antas noen stille stående luft sirkulasjon inne på loft som har dannet noen kondenseringer gjennom tid. Ved befaring var det ingen fukt registrert på loftet.

Yttertak

- Det er montert takstige mellom piper. Montert takstige er ikke tilfredsstillende til dagens krav til sikring av atkomst til piper.

Vaskerom

- Betong-støpte gulv med malt overflate registrert med noen avskallinger i overflater.
- Vegger av malte murvegger, deler av vegger grunnmurs vegg. Det er registrert avskalling på vegger.
- Malt panelt himling.
- Vaskerommet er oppbygget anslått fra byggetiden 1920 etter da tiden kunnskap, det er store avvik fra dagen krav til vaskerom med tetthet med membraner. Det er registrert eldre sluk løsning i gulv.
- Hoved vannsrør og avløpsrør er registrert av eldre årgang, disse rør kan nærme seg tid for utskiftninger.

- Det er tilordnet naturlig ventilering av vaskerom, andre rom i kjeller ikke ventilert med annet en vinduer til åpning.

Toalett

- Det er montert lufte ventil til takhimling. Ingen annen ventilering av rommet.
- Ingen innredning montert. Røropplegg av malte kobberrør av ukjent årgang.

Kjøkken

- Avløp nyere montert innvendig i kjøkkenskap med

overgang til eldre støpejernsrør. Vannrør av malte kobberrør. NB! oppvask maskin ikke montert med vann og avløp. Det er registrert noen vannmerker i bunnplate kjøkkenskapet.

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Det er utført nivellering av innvendige gulv overflater. Hoved-etasje er funnet kun med mindre avvik. Gulv overflater i andreetasje er funnet med noe avvik på gulv nivå / skjevhet på hele lengde flaten fra 10-15 mm. Noen bruker-merker registrert.

Innvendige trapper

- Hoved trapp til andreetasjen mangler hånd løper montert til vegg.

Ildsteder og skorsteiner

- Pipe av teglsteins pipe, det foreligger ingen dokumentasjon om kontroll av pipe, TG2 er gitt pga av alder på pipen.

Radon

- Det er høye forekomster av Radon i området ut fra fare kart over området, det anbefales radon måling av boligen.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Vannrør er registrert med aldring av ukjent årstall, det er foretatt noen suppleringer av innvendige kobberrør.
- Avløpsrør av støpejerns rør / soil rør, avløpsrør er registrert av eldre årgang.
- OZO varmtvannstank produksjonsår 1997. VVS tanken er over 20 år som forventet levetid.
- Bygningen er utført med naturlig ventilering (vegg monterte lufteluker) fra byggeåret. Naturlig ventilering ansees som avvik fra dagen krav til ventilering.

Frittstående byggverk (garasje)

- Garasjen er registrert oppført med murvegger, plassbygget tak tekket med papp, kjøreport av type vippeport. Garsjen er utvendig registrert med slitasjer, garasjen er ikke sjekket innvendig da det ikke var tilgang befaringsdag. Det er registrert behov for oppgraderinger av bygningen. Eierforhold er ukjent.

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. Lysekroner i gang og i spisestue medfølger ikke, men øvrige taklamper medfølger.

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

Parkering

Halvpart av dobbel garasje som deles med nabo, ref. seksjonering tinglyst på eiendommen 23.11.2011 (vedlagt prospekt). Ifølge seksjoneringsbegjæringen (vedlagt prospekt) tilhører den søndre delen av garasjen Villaveien 29A (seksjon 1) og den nordre dele Villaveien 29B (seksjon 2). P.t. er det imidlertid den søndre delen av garasjen som disponeres av Villaveien 29B, og den nordre av Villaveien 29A. Dette praktiseres altså motsatt av det som står i seksjonerings-begjæringen. El-styringen på garasjeporten er forøvrig defekt og garasjen er ikke

tilkoblet strøm.
Det er også parkeringsmuligheter på tomten.

Solforhold
Gode solforhold på sommerstid, men Rjukan er
solløst deler av året (høst/vinter).

Radonmåling
Eiendommen ligger i et område som er definert med
høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en
boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller
indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i
eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke
kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre
unntak i bestemmelsen.

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.

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).

Boligen har vært brukt som fritidsbolig av
nåværende eier (kun brukt et par ganger i året).
Selger har derfor noe begrenset kjennskap til
eiendommens tilstand og interessenter oppfordres
derfor til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

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

Det er montert varmepumpe i dagligstuen, samt at
spisestuen er utstyrt med vedovn. Utover det er
oppvarming basert på elektriske panelovner.
Varmepumpa er av noe eldre dato og det er

observert en liten skade/hull i det ene filteret.

Det gjøres oppmerksomt på at megler ikke har
særskilte opplysninger fra brann/feiervesen på
eiendommen da de ikke har noen informasjon om
eiendommen i sine arkiver.

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.

Kommunale avgifter
Kr 11 381

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og
avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og
tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksomt på at boligen
har vannmåler og at det for 2025 kun er lagt inn 4
m3 i a konto for vann og kloakk (grunnet at boligen
brukes veldig lite). Når boligen igjen tas i normal
bruk vil de kommunale avgiftene derfor øke en god
del. Se forøvrig kommunens nettsider for mer
informasjon.

Eiendommen har vært fritatt for renovasjon. Ny eier
plikter å gi beskjed når eiendommen blir bebodd slik
at renovasjonsdunker kan bli kjørt ut igjen.

Formuesverdi primær
Kr 368 575

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 1 474 301

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, eventuell brøyting av innkjørsel/
gårdsplass (naturlig å dele med nabo) 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.

Boenheten
Sameiebrøk

Felleskostnader
Det praktiseres/betales p.t. ikke noe felleskostnader
eller er noe fast opplegg for dette. Det er derfor
heller ikke engasjert noen egen forretningsfører, og

det har ifølge selger ikke vært praktisert styremøter, regnskap e.l for sameiet.

Kommentar fellesgjeld

I følge opplysninger fra selger har ikke seksjonen/ boligen noen fellesgjeld eller fellesformue.

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Villaveien 29

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameiet Villaveien 29. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter vedlagt prospektet. Det foreligger ikke egne husordensregler, regnskap, budsjett eller årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at eventuell fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Sameiet består av 2 seksjoner (østre og vestre del). Begge blir p.t. brukt som fritidsboliger.

I henhold til seksjoneringsbegjæringen er seksjonens/boligens sameiebrøk 1/2.

Styregodkjennelse

I henhold til sameiets vedtekter krever gyldig salg skriftlig godkjenning av den andre seksjonseier. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet, men eiendommen kan ikke tas i bruk før godkjennelse

foreligger.

Dyrehold

Det foreligger ikke dokumentasjon/opplysninger på at det ikke er tillatt med dyrehold.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 126, bruksnummer 263, seksjonsnummer 1 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:

23.11.2011 - Dokumentnr: 974517 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattester/midlertidige brukstillatelser i kommunens arkiver.

Det foreligger heller ingen komplette byggetegninger av boligen. Det er derfor vanskelig å kontrollere om det er gjort søknadspliktige tiltak og/ eller bruksendringer, og megler har følgelig noe begrenset kunnskap om bygningsmassen.

Det foreligger imidlertid en tegning i forbindelse med innbygging av veranda i stue (vedlagt). Denne viser 1. etasje og deler av fasaden. Det er tilsynelatende et lite utstikk (østover) på ny/innbyggd

stuedel som ikke fremgår av tegningen. I nyere tid er det oppført en veranda med utgang fra stuen, men det fremgår ingen dokumentasjon på at denne er omsøkt eller godkjent.

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

Byggetegning av garasjen følger også vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

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

Ifølge sameiets vedtekter (vedlagt prospekt) krever gyldig bortleie skriftlig godkjenning av den andre seksjonseieren. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes

til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Dette kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. Kontakt kommunen for nærmere informasjon.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

akseptfrist utløper. 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
1 680 000 (Prisantydning)

Omkostninger
42 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

43 350 (Omkostninger totalt)
59 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
62 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 723 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 739 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 742 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 43 350

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.

Meglervederlag

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

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

26.09.2025

Nabolagsprofil

Villaveien 29A - Nabolaget Bøen/Krosso - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Flekkebyen 5 min
Linje 143, 185, 209 0.5 km

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 6 min
182 elever, 14 klasser 2.9 km

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min
101 elever, 6 klasser 3.8 km

Rjukan videregående skole 14 min
215 elever, 15 klasser 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

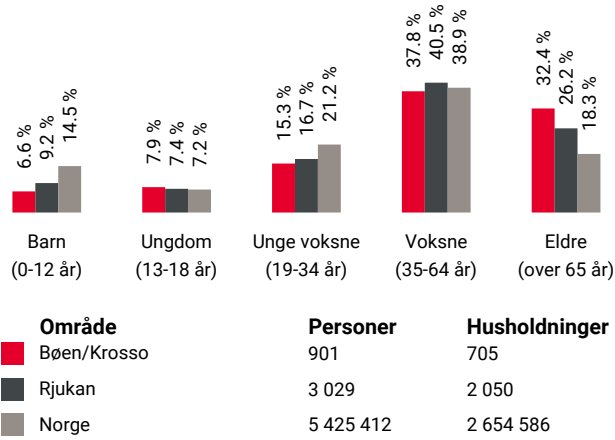
Rjukan VGS 11 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 6 min
47 barn 3.3 km

Øverland barnehage (1-5 år) 9 min
32 barn 5.1 km

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 12 min
25 barn 8.2 km

Dagligvare

Kiwi Rjukan Sentrum 15 min
Søndagsåpent 1.3 km

Rema 1000 Rjukan 17 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 1.5 km

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
Ballspill

13 min 
1.1 km
- 

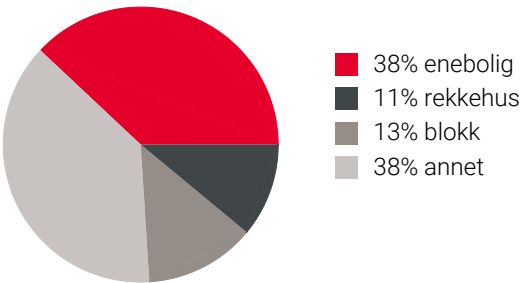
Såheimhallen - flerbrukshall
Aktivitetshall, sandvolleyball

20 min 
1.8 km
- 

Rjukanbadet/Trimrom

6 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

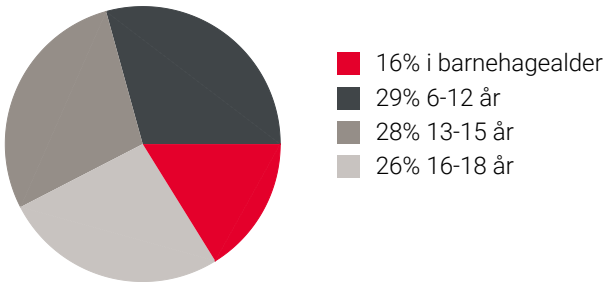
Handelshuset Rjukan

18 min 
- 

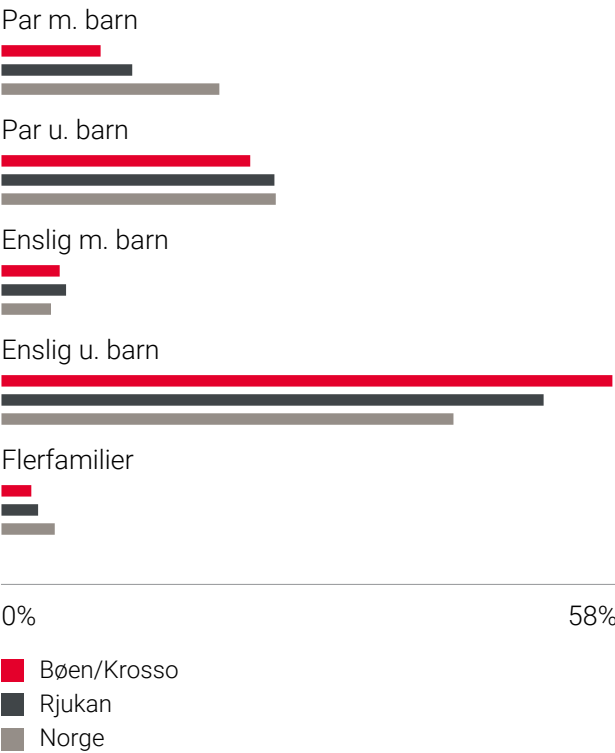
Vitusapotek Rjukan

18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport - NS 3600

Villaveien 29 a 3660 Rjukan

Gnr: 126 Bnr: 263 Snr: 1



Bygningssakkyndig
Annfinn Helleberg

Rapport kode: 679604
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025



Takstmann Annfinn Helleberg

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



Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 15.09.2025
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. Varmtvannsbereider
- § 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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra 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 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025

Takstmann Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
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
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TG IU 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

Villaveien 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025

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



Bygningssakkyndig - Annfinn Helleberg

Bygningsansvarlig

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



Godkjenningensmerker / logoer



Bygg / Tømmermester

NITO

Takstingeniør medlem Nito

Oppsummering av bygningens tilstand

Tomannsbolig

TG 0
0 stk

TG 1
13 stk

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Innvendige overflater

Villaveien 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 15.09.2025
Telefon: 95081510



Kjøkken

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Innredning

Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

TG 2
28 stk

Grunnmur og fundamenter

- Fundamenter
- Grunnmur

Drenering

- Drenering og fuktsikring

Yttervegg

- Konstruksjon
- Kledning

Vinduer og ytterdører

- Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

- Takkonstruksjon

Yttertak

- Utstyr på tak

Vaskerom

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

Toalett (ikke våtrom)

- Ventilasjon
- Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

- Avløp og vannrør

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller

Villaveien 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 15.09.2025
Telefon: 95081510



Innvendige trapper

- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

- Skorsteiner inne i huset

Radon

- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Frittstående byggverk - Garasje

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

TG 3
3 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

15 000,-

Bad

300 000,-

Innvendige trapper

25 000,-

Estimerte kostnader på TG3 340 000,-

TG IU
2 stk

Yttertak

Kjøkken

- Avtrekk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Tomannsbolig byggeår ca1920 oppført etter da tidens byggekrav som har stort avvik til dagens TEK17 krav til konstruksjoner og isoleringer. Boligen fremstår som godt ivaretatt to-manns bolig, viser til punkter i rapporten. Boligen er en vertikaldelt bolig. Innvendig er boligen oppgradert med godt gjennomførte arbeid med noen aldrende overflater. Det er badet i andreetasjen som er oppgradert av ukjent årstall. Kjeller fremstår som da tidens kjeller fra byggeåret. Det må påregnes kostnader på oppgraderinger av utvendige overflater og badet i andreetasjen. Viser til andre punkter i rapporten. Oppvarming av boligen med vedfyringer, varmepumpe, og elektriske ovner og varmekabel.

Villaveien 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Oppdragsopplysninger

Rekvirent			
Rekvirent:	Anne Karin Innbjør	Rekvirert dato:	25.06.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger			
Adresse: Villaveien 29 a, 3660 Rjukan		Kommunnr: 4026	Kommune: Tinn
Gnr	Bnr	Snr	
126	263	1	

Eieropplysninger	
Hjemmelshaver(e):	Anne Karin Innbjør
Eierbrøk:	1/2

Tomteopplysninger

Tomten	
Tomtens areal (m²):	1 285,9
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kartdata Tinn kommune.

Tomtebeskrivelse
Tomteareal er fordelt på 2 stk eier med felles innkjøring. Frittliggende opparbeidet tomt i ett konsentrert eldre boligområde i øvre bydel av Rjukan. Tomten er opparbeidet med egen plen med felles bilplass på egen grunn. Det er asfaltert felles atkomstvei inn på tomten. Det er hovedsakelig eneboliger og to-manns boliger i nærområdet, boliger 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 1-2 km avstand fra eiendommen. Området er solløst ca 6 mnd i året. Det er konkludert redusert trafikkstøy gjennom området.

Villaveien 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig		
Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1920	1986	Det antas oppgraderinger av boenheten i år 1986
		

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.

Bygning 1			
Areal skjema			
Etasje	BRA (m²)	P-rom (m²)	S-rom (m²)
Kjeller	57		57
Hoved etasje	71	71	
Andre etasje	66	66	
Sum:	194	137	57
Romfordeling - BRA			
Etasje	P-Rom	S-Rom	
Kjeller		Kjellerrom	
Hoved etasje	Entre, gang, stue kjøkken		
Andre etasje	3 stk soverom, bad, toalett og trapperom.		

Villaveien 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Adresse: Sam Eydes gate 215
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
Foretaksnr.: 970273468
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1		
Arealskjema		
Etasje		BRA-i
Kjeller		57
Førsteetasje		71
Andreetasje		66
Sum:		194
Sum BRA:		194
Romfordeling		
Etasje	Romtype	
Kjeller	BRA-i: Vaskerom, kjellerrom og boder.	
Førsteetasje	BRA-i: Stue, kjøkken, entre trappe gang.	
Andreetasje	BRA-i: Trappegang, bad, 3 stk soverom, toalettrom.	

Kommentar til arealopplysninger	
Areal målt på stedet ved befaring	

Villaveien 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Adresse: Sam Eydes gate 215
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
Foretaksnr.: 970273468
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bygningsbeskrivelse

Tomannsbolig	
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 1920. Det antas ingen drenert grunnmur.	
Vurdering / Avvik	
TG 2	Byggegrunn Byggegrunn av løs masser av stein, jord og aur masser.
	Fundamenter Grunnmuren er registrert ut fra tykkelsen på grunnmur att det antas att den danner fundament selv
TG 2	Grunnmur Grunnmur av stein/betong solid tykk grunnmur, deler av grunnmur er tildekket med fyllmasser på yttersiden, innvendig i kjeller er det noen dele av kjeller tildekket med malt panelte flater, andre deler i kjeller av malte overflater. Det er registrert avskallinger og antydning til noen fukt forstyrelser på innvendige overflater.
Bilder	
 	

Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Adresse: Sam Eydes gate 215 3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
Foretaksnr.: 970273468
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmurer fra år 1920 er ikke drenert etter dagens krav til dreneringer, dreneringer av grunnmurer fra byggetiden er etter da tiden kunnskap til tettheter og drenerende masser, det er kjent benyttes stedligere masser til igjenfyllinger rundt grunnmurer. Det er ved befaring ikke registrert noen fukt inntrenging, men grunnmurer fra byggetiden 1920 som ikke er drenert med grunnmurs papp som tilsier fare for fukt forstyrelser. Det er registrert noen grunnmurs papp av nyere årgang ved belegningssteiner.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuksikring

Det er ved befaring ingen fukt registrert innvendig på grunnmur, grunnmuren er tildekket med maling innvendig. Det er registrert noen mindre punkter med avskallinger i malt flate, det vil være normalt med noen fukt forstyrelse / saltutslag på grunnmurer som ikke er drenert. Det foreligger ingen opplysninger om utførte tiltak med drenering av grunnmuren.

TG 2

Terrenget er noen skrånet fra bygningen, terreng ved hoved inngangen er dels flatt/ skrånet med noe nedsenket lyskasser. Veien gjennom området som tilsier fare for vann oppsamlinger fra skrånet terreng ved større nedbørsmengder og snø smeltinger. Det er oppsatt støttemur mot skrånet terreng

Bilder



Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Adresse: Sam Eydes gate 215 3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
Foretaksnr.: 970273468
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er tradisjonelt oppbygget med planke reisverk med flere lag med papp og utlekting fra byggetiden 1920. Yttervegger er antatt ikke isolert. Utvendige overflater tildekket med liggende og stående malt kledning. Det er malte overflater utvendig.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Det antas oppbyggelse av planke-reisverk oppbygget med flere lag papp, luftte 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 2

Kledning

Det er registrert malt liggende og stående kledning med malte overflater, det er registrert dels større avskalling i malte overflater, noen punkter på vannbord mot grunnmur med råteskade, noen skader generelt på kledning registrert, det kan være noen spredte råteskader enkle steder på utvendig fasade. Det må forventes noen sprekker og slitasje med skader gjennom til fra år 1920. Øvre del av gavel-veggen registrert med avskalling og slitt maling, dette kun sjekket fra bakkenivå. Det er registrert noen slitt vannbor, belistninger og overgang mur til vegg-konstruksjon enkle steder.

Bilder



Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 15.09.2025
Telefon: 95081510



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer med sprosser side hengslet, andre større vinduer i stue med vippe-funksjon, vinduer er registrert fra år 1986. Hoved ytterdør av malt dobbeldør med smårutet vinduer og utsmykning. Nyere montert ytterdør til entre med smårutet glass med formpresset profil. Terrassedør ut fra stue med glass.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

TG2 er gitt pga vinduer er registrert av noe variert alder, vinduer fra år ca 1986 er i faresone for punkteringer, det er registrert noen nyere monterte ytterdør til entre og hovedinngang. Terrassedør registrert fra år 2018. Kjeller vinduer og dør registrert av eldre årgang.

Årsak / Konsekvens:

TG2 gis pga alder som tilsier avvik på tetthet og fare for punktering.

Bilder



Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 15.09.2025
Telefon: 95081510



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er oppført terrasse ut fra stue. Terrassen er oppført i impregneret spile gulv og bjelker. med stolper til fundamentering på bakke. Rekkverk av stående spiler med topp-rekke.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Det er registrert noen vridninger og slitte overflatebehandlinger.

TG 3

Det er tilordnet platting foran inngangspartiet som ikke er ferdigstilt med trapp og rekkverk.

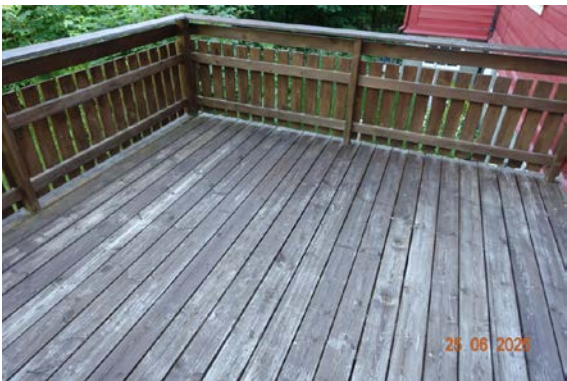
Årsak / Konsekvens:

Manglende rekkverk og trapp bør tilordnes.

Estimert kostnad:

15 000,-

Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en eldre plassbygget konstruksjon av firkant boks med undertak, Loftsrommet er tilordnet med gulvbord, loftsrommet dekker over begge boenheter i boligen. Det er montert takvindu til konstruksjonen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Det er registrert noen kondens merker på taktroen enkle steder, det antas noen stille stående luft sirkulasjon inne på loft som har dannet noen kondenseringer gjennom tid. Ved befaring var det ingen fukt registrert på loftet.

Årsak / Konsekvens:

Takkonstruksjonen er over 100 år som tilsier att det må forventes noen punkter med slitasje. Det er konkludert stort avvik fra dagens TEK17 Krav til konstruksjoner.

Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bilder



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertak av papp, sløyfer og lekter, utvendig tekking av Decra takpanner det er ikke opplyst årstall når yttertaket ble skiftet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Det antas ny underlags papp til taktroen, nyere sløyfer og lekter. Taket er kun sjekket fra bakkenivå.

TG 2

Utstyr på tak

Det er montert takstige mellom piper. Montert takstige er ikke tilfredsstillende til dagens krav til sikring av atkomst til piper.

Skorsteiner over tak

Skorsteiner heldekkende med pipebeslag med buet pipetopper..

TG IU

Det er registrert masse kvist som antydes som fule-reir under pipe-toppen som bør fjernes før bruk av pipen til fyring.

Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner av sorte stål renner, nedløp av sorte stål nedløp. Blikk takrenner av sort blikk.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

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

Bilder



Villaveien 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 15.09.2025
Telefon: 95081510



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

Overflater - Gulv

Betong støpte gulv tildekket med malte overflater, det er registrert noen ujevne gulv overflater, noen mindre punkter med salt utslag gjennom gulv overflaten som indikerer noen fukt forstyrrelser, gulv fra byggetiden er ikke sikret med dampsperre som forhindrer fukt forstyrrelser i gulv overflater.

Overflater - Vegger

Vegger fra byggetiden er ikke vann sikret med drenering papp og kan være i faresone noen fukt forstyrrelser, det er ved befaring ingen registrert fukt gjennomslag i vegger, men noen avskallinger og antydning til salt-utslag som indikerer fukt forstyrrelser over tid. Overflater i kjeller med malte vegg overflater.

Overflater - Himling

Himlinger er aldrende tildekket med malt panel.

Spesielle observasjoner

Kjeller vinduer av enkle eldre smårutet glass.

Bilder



Villaveien 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 15.09.2025
Telefon: 95081510



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderom i andreetasjen tildekket med fliser på gulv og vegger, himling av slett malt tak, deler av takhimlingen med skråtak. Det er ingen opplysninger eller dokumentasjon, eller tid når på oppbyggelsen av baderommet ble utført. Det er vegghengt innredning med nedsenket vask, badekar med dusj.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Fliser på gulv med noen varierte fuge bredder, det er registrert svakt fall til sluk fra 0,5 til 1,5 mm.

Overflater - Vegger

Vegger tildekket med fliser. Det er registrert noen krympinger i fuger i hjørner.

Overflater - Himling

Himling av slette malte flater, deler av himling med skråtak.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Gulv sluk av eldre støpejerns sluk, sluke har ikke klemring, det er registrert noen tetninger rundt sluk med smøre membran. Sluk-løsningen er ikke tilfredsstillende løsning etter da tiden og dagens krav. Det er registrert avrenning under badekar av ukjent utførelse da det ikke er tilgang til dette punk pga badekaret.

Avløp og vannrør

Vannrør av kobber rør av eldre årgang med noen nyere suppleringer, deler av vannrør og avløpsrør er delvis åpent med noen deler av rør felt inn i flis-vegg som ansees som ikke tilfredsstillende løsning.

Ventilasjon

Montert elektrisk avtrekksvifte i takhimling. Det er ingen annen ventilering av rommet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Skap-innredning malt med fyllingsdør profiler med nedsenket vask. Badekar / boblebad med vegghengt dusj, det er montert glassvegg for beskyttelse av vannsøl..

Kontroll i tilleggende 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.

TG 3

TG3 er gitt pga baderommet har ukjent oppbyggelse men anslått før år 1997. Det er registrert punkter som tilsier att badet ikke er tilfredsstillende utført etter dagen krav til våtrom. Det er ikke vannsikret sluk, ikke tilfredsstillende fall med sikring mot dørterskel, ikke tilfredsstillende røropplegg.

Årsak / Konsekvens:

Badet er registrert med ukjent oppbyggelse anslått før år 1997. Det er registrert avvik fra dagen krav til våtrom som tilsier forsiktig bruk av baderommet.

Anbefalt tiltak:

Det må forventes tiltak med utbedringer av baderommet for å tilfredsstillende kravet til våtrom.

Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 15.09.2025
Telefon: 95081510



Estimert kostnad: 300 000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Anslått pris på utbedringer av badet opp til dagen våtroms krav.

Bilder



Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

vaskerom i kjeller med malte gulv og murvegger, åpent rørbnett med opplegg for vaskemaskin, stor gulvstående dobbel vaskekum.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Betong-støpte gulv med malt overflate registrert med noen avskallinger i overflater.

TG 2

Overflater - Vegger

Vegger av malte murvegger, deler av vegger grunnmurs vegg. Det er registrert avskalling på vegger.

TG 2

Overflater - Himling

Malt panelt himling.

Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 15.09.2025
Telefon: 95081510



TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Vaskerommet er oppbygget anslått fra byggetiden 1920 etter da tiden kunnskap, det er store avvik fra dagen krav til vaskerom med tetthet med membraner. Det er registrert eldre sluk løsning i gulv.

TG 2

Avløp og vannrør

Avløpsrør av eldre støpejerns rør av varierte dimensjoner, det er stake-luke montert til avløpsrør. Vannrør av kobberør med noen suppleringer. Det er montert vannmåler til hoved-vannrøret. Hoved-vannrør er av stålrør inn til kjeller.

Anbefalt tiltak:

Hoved vannsrør og avløpsrør er registrert av eldre årgang, disse rør kan nærme seg tid for utskiftninger,

TG 2

Ventilasjon

Det er tilordnet naturlig ventilering av vaskerom, andre rom i kjeller ikke ventilert med annet en vinduer til åpning.

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det er ikke mulig med kontroll av konstruksjonen pga murvegger.

Bilder



Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Adresse: Sam Eydes gate 215
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
Foretaksnr.: 970273468
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Eget toalettrom i andreetasjen innredet med belegg på gulv, vegger av malte slette plater, vegghengt vask, og gulvmontert toalett.

Vurdering / Avvik

- TG 1

Overflater - Gulv
Gulv tildekket med gulvbelegg
- TG 1

Overflater - Vegger
Slette malte veggplater.
- TG 1

Overflater - Himling
Slette malte himlingsplater, deler av himling med skråtak plater.
- TG 2

Ventilasjon
Det er montert luft ventil til takhimling. Ingen annen ventilering av rommet.
- TG 2

Sanitærutstyr og innredning
Ingen innredning montert. Røropplegg av malte kobberør av ukjent årgang.
- TG 1

Oppvarming av rommet med vegghengt panelovn.

Bilder



Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Adresse: Sam Eydes gate 215
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
Foretaksnr.: 970273468
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv overflater tildekket med belegg, vegger av slette plater med malte overflater, malte overflater på tidligere tapet på deler av overflatene. Takhimlinger av tak-ess plater og slette malte flater. Innvendige dører av malte fyllingsdører, noen dører med smårutet glass. Soverom med plassbygget malte skaper. Noen himlinger i andreetasjen med skråtak himlinger.

Vurdering / Avvik

- TG 1

Innvendige overflater ut fra alder og betrakte registrert godt ivare tatt med nyere overmalte flater, det er registrert noen punkter med løs tapet som forventet.

Bilder



Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Nyere malt kjøkkeninnredning med god skapplass, dører av malte fyllingsdører, montert oppvaskmaskin og vaskekum i stål, benkeplate av laminat. Det er fliser mellom skaper. Det er frittstående komfyr med montert ventilator-skap.

Vurdering / Avvik

- TG 1

Overflater - Gulv
Belegg på gulv.
- TG 1

Overflater - Vegger
Malte veggplater.
- TG 1

Overflater - Himling
Tak-ess plater.
- TG 2

Avløp og vannrør
Avløp nyere montert innvendig i kjøkkenskap med overgang til eldre støpejerns-rør. Vannrør av malte kobberrør. NB! oppvask maskin ikke montert med vann og avløp. Det er registrert noen vannmerker i bunnplate kjøkkenskapet.
- TG IU

Avtrekk
Naturlig avtrekk med veggmontert lufteluke. Ventilator med montert avtrekk, det antas avtrekk til luftepipen.
- TG 1

Innredning
Kjøkken innredningen er av nyere årgang med tilfredsstillende skaper. Innredningen er målt med høyde fra gulv til kjøkkenbenk på 88 cm.

Bilder



Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasje skiller mellom etasjer av trebjelker, det er antas under-gulv av gulvbord, papp og plater generelt til gulv konstruksjonen fra byggetiden. Overflater tildekket med belegg. Etasjeskiller til hoved etasje og himling andre etasjen fra loftsiden er registrert med sprøytet isolering.

Vurdering / Avvik

- TG 2

Etasjeskiller
Det er utført nivellering av innvendige gulv overflater. Hoved-etasjen er funnet kun med mindre avvik. Gulv overflater i andreetasje er funnet med noe avvik på gulv nivå / skjevhet på hele lengde flaten fra 10-15 mm. Noen bruker-merker registrert.

Bilder



Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025

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

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Trapp mellom etasje-skiller av sving tretrapp med tette trinn tildekket med belegg, rekkverk av spiler, trapp til loft med malte tre-trinn. Kjeller trapp malt med tre-trinn

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Hoved trapp til andreetasjen mangler hånd løper montert til vegg.

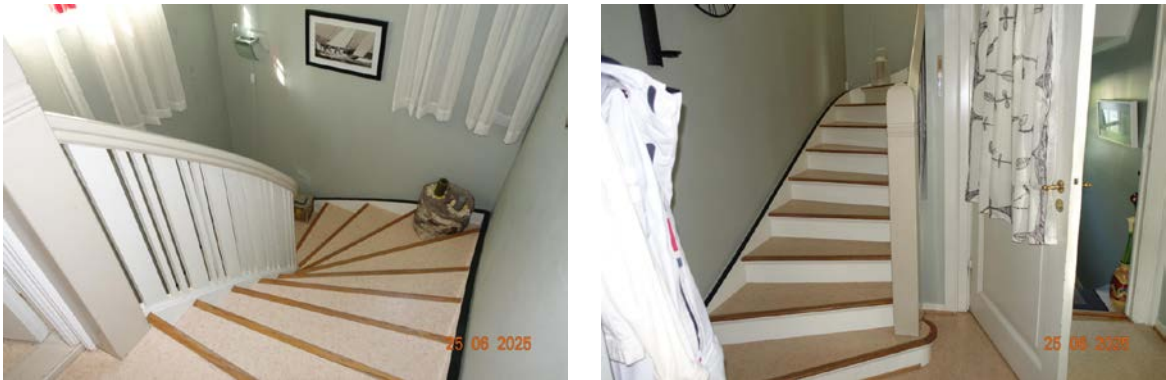
TG 3

Trapp til kjeller og loft registrert med noen slitasje, det er registrert manglende sikring av hånd-løper og rekkverk til kjeller trapp.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales sikring med rekkverk til kjeller trapp, sikring med hånd-løper til loftstrapp.

Estimert kostnad: 25 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Sikring med rekkverk

Bilder



Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025

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



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Stue med nyere montert vedfyring tilkoblet tegl mursteins pipe, det er montert feie-luk i kjeller og på loft.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Nyere montert vedfyring i stue.

TG 2

Skorsteiner inne i huset
Pipe av teglsteins pipe, det foreligger ingen dokumentasjon om kontroll av pipe, TG2 er gitt pga av alder på pipen.

Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bilder



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ikke foretatt Radon målinger i boligen, det er ingen Radon sikring i grunn.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det er høye forekomster av Radon i området ut fra fare kart over området, det anbefales radon måling av boligen.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Området rundt boligen ligger ut fra farekart fra NVE i skred området.

Vurdering / Avvik

Skredfare

Det er ut fra fare-kart utsatt for 1000 års skred i området.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør av metallrør/ galvanisert rør inn i kjeller med overgang til kobberør med montert vannmåler. Vannrør er registrert med aldring av ukjent årstall, det er foretatt noen suppleringer av innvendige kobberør.

Årsak / Konsekvens:

TG2 er gitt på aldrende vannrør.

Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



TG 2

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

Avløpsrør av støpejerns rør / soil rør, avløpsrør er registrert av eldre årgang.

Årsak / Konsekvens:

TG2 er gitt på aldrende avløpsrør.

TG 2

Varmtvannsbereder

OZO varmtvannstank produksjonsår 1997. VVS tanken er over 20 år som forventet levetid.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bygningen er utført med naturlig ventilering (vegg monterte lufteluker) fra byggeåret.

Årsak / Konsekvens:

Naturlig ventilering ansees som avvik fra dagen krav til ventilering.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Det er montert varmepumpe i stue.

Bilder



Villaveien 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 15.09.2025
Telefon: 95081510



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Det er oppført en dobbel garasje på eiendommen. Byggeår ukjent.

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Garasjen er registrert oppført med murvegger, plassbygget tak tekket med papp, kjøreport av type vippeport. Garsjen er utvendig registrert med slitasjer, garasjen er ikke sjekket innvendig da det ikke var tilgang befaringsdag. Det er registrert behov for oppgraderinger av bygningen. Eierforhold er ukjent.

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Elektrisk anlegg åpent montert, det er registrert med noen variert elektriske punkter innvendig ikke jordet kontakter. Sikringer av nyere automat sikringer. El. anlegget er ikke sjekket da dette innbefatter annen faggruppe.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

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

Villaveien 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 15.09.2025
Telefon: 95081510



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Ikke opplyst.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent
7	Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		Ukjent
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

El anlegg er ikke sjekket da dett innbefatter annen faggruppe. El. punkter er ikke konkludert i denne rapport.

Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

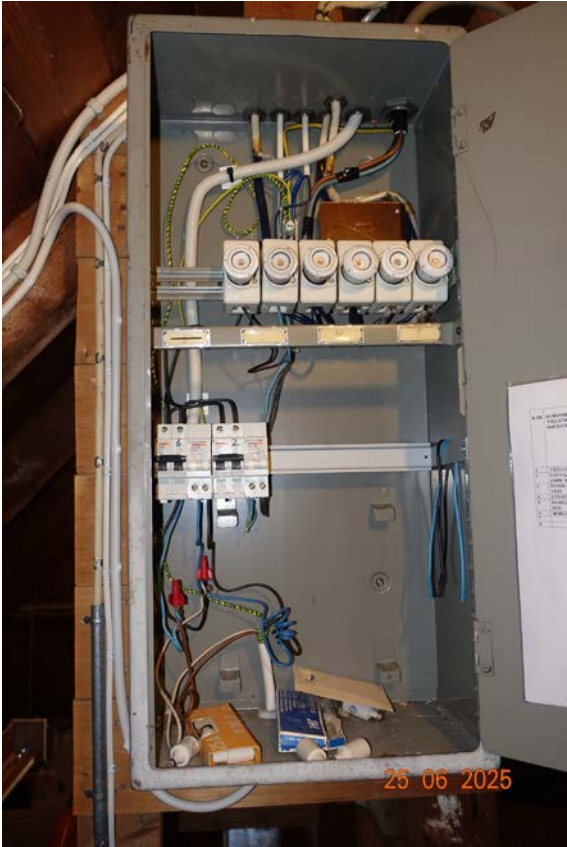
Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Adresse: Sam Eydes gate 215 3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
Foretaksnr.: 970273468
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bilder



Hoved sikringstavle.



Sikringstavle på loft

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og brann 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 brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	

Villaveien 29 a

3660 Rjukan
Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Adresse: Sam Eydes gate 215 3660 Rjukan
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025
Foretaksnr.: 970273468
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		Ukjent brann skille mellom boenhetene.

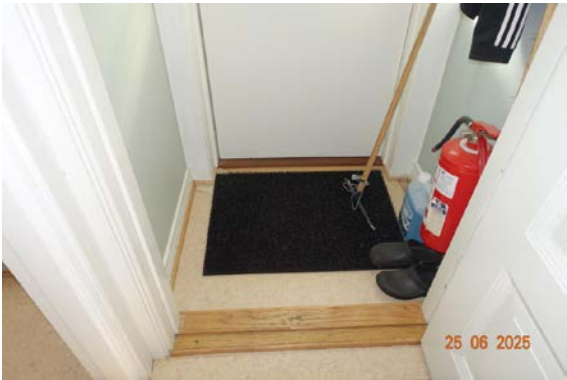
Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) 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 ?	Nei	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Bolig tilfredsstillr røykvarslere og slukke apparat.

Bilder



Teknisk beregning

Villaveien 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025

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



Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Tomannsbolig	4 425 195,-	1 548 818,-	340 000,-	2 536 377,-
Garasje	60 000,-	20 000,-	0,-	40 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	150 000,-			150 000,-
Sum	4 635 195,-	1 568 818,-	340 000,-	2 726 377,-

Kommentar til teknisk beregning

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

Lovlighet

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

Bygning

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på branscelle-delning mellom boenhetene.

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 1 680 000,-

Villaveien 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025

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



Signatur

Signatur

Rjukan - 15.09.2025
Sted - Dato

ANNFINN HELLEBERG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

AKTIV TINN/VINJE

Oppdragsnr.

Adresse

VILLAVEIEN 29A

Postnr.

3660

Sted

Rjukan

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?

0

År

0

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

IF

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

ANNE KATINE

Etternavn

INNBJØR

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

1.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for åretallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger: AKJ

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

6.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☒ Nei ☐ Ja

10.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger: AKJ

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

MIN ANDRE MANN BYGGET VERANDA

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

VET IKKE

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26.

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

HAR BRUKT BOLIGEN SOM FRITIDSBOLIG
ET PAR GANGER I ÅRET

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: AKJ

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

2/9-2025

Sted

KJUKAN

Signatur selger 1:

Arne Kanne Innbjør

Signatur selger 2:

Initialer selger: AKJ

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

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

1	HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR
1.1	Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
1.2	Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
1.3	Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
1.4	Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
1.5	Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.
2	NÅR FORSIKRINGEN GJELDER
2.1	Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
2.2	Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.
3	HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR
3.1	Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
4	HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR
4.1	Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
4.2	Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
4.3	Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
4.4	Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
4.5	Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.
5	FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL
5.1	Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
5.2	Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.
	Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.
	Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

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

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

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

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

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

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

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

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

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

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

9 BISTAND I KLAGESAKER

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

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

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

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 29

§ 1
Navn, eierform og formål

Sameiets navn er Boligsameiet Villaveien 29.

Eiendommen, gnr. 126, bnr. 263 i Tinn kommune, ligger i sameie mellom eierne av de to boligseksjonene i henholdsvis østre og vestre del, heretter benevnt som seksjon I og II.

For de to eierseksjonene er det fastsatt en sameiebrøk i henhold til begjæringen om seksjonering datert 15.7.2011.

Formålet med Boligsameiet Villaveien 29 er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg samt ivareta andre saker av felles interesse for sameierne.

§ 2
Styret

Sameiets styre er sameiermøtet som består av eierne av seksjonene I og II. Seksjonseierne oppnevner i fellesskap et ekstra styremedlem som ved behov kan tilkalles og tiltre styret for å avgjøre saker der enighet ikke oppnås.

Seksjonseierne bytter på å ivareta de daglige administrative oppgavene for perioder på 2 år.

§ 3
Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og egne vedtak.

Alle saker søkes løst ved enighet mellom eierne av seksjon I og II. Dersom det oppstår forhold som ikke kan løses ved enighet, tilkalles det ekstra styremedlemmet nevnt i § 2, og forholdet avgjøres ved alminnelig flertall.

Dersom det finnes påkrevd, og styret beslutter det, skal det innhentes forhåndsuttalelse/ anbefaling fra bygningskyndig eller advokat i følgende tilfeller:

- 1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter eierforholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse, anses som vesentlige.
- 2. Tilføyelse eller endring av vedtektene.

Styret kan ved enighet eller alminnelig flertall fastsette alminnelige ordensregler, herunder systemer for daglig renhold og vedlikehold av fellesarealer.

§ 4 Innkalling til styremøte

Hver enkelt seksjonseier kan innkalle til styremøte ved behov. Det skal i forkant angis tid og sted for møtet samt sak/ saker som skal behandles. Det skal finne sted minst et styremøte pr. år, jf. § 5.

§ 5 Styremøtet

Styremøtet er sameiets øverste organ.

Styremøtet skal ledes av den som pr. dato har ansvaret for sameies daglige administrative oppgaver. Sistnevnte skal føre protokoll over forhandlingene. Protokollen underskrives av styremedlemmene. Protokollen skal være alminnelig tilgjengelig for begge sameierne.

Det skal holdes minst ett styremøte pr. år, årsmøtet, som skal avholdes i april måned. Den seksjonseieren som har ansvaret for sameiets daglige administrative gjøremål, innkaller til møtet i god tid i forkant. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag om saker som skal behandles på årsmøtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Til årsmøtet innkalles alltid det ekstra oppnevnte styremedlemmet.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, skal fremlegges for styreleder senest 10. mars.

På ordinært årsmøte behandles:

1. Konstituering
2. Årsrapporten
3. Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse og overskudd eller dekning av tap
4. Budsjett
5. Behandle saker som nevnt i innkalling
6. Fastsettelse av godtgjørelse for revisor og ekstra styremedlem

§ 6 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsberetning. Regnskapet skal revideres av en person som oppnevnes av begge sameiere i fellesskap.

§ 7 Vedlikehold, forandringer, ansvar

Vedlikeholdet av den enkelte eierseksjon med særskilte tilleggsdeler påhviler den enkelte sameier. Dersom en seksjonseier unnlater å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skader eller ulemper, kan styret, etter på forhånd å ha innhentet sakkyndig uttalelse, jf. § 3 tredje ledd, beslutte vedlikehold for vedkommendes regning.

Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes den enkelte seksjonseier, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Oppsetting av markiser, antenner og lignende, skal skje etter skriftlig godkjenning av styret. Styret skal ved behandling av slike spørsmål søke å legge seg på lik linje med de øvrige boligsameier i området. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold utføres så ofte det er påkrevd for eiendommens bevaring og utseende.

§ 8 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles likt mellom sameierne. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

Seksjonseierne plikter å innbetale til sameiet månedlige eller kvartalsvise bidrag etter nærmere bestemmelse av styret, til dekning av kostnader vedrørende fellesanleggene samt vedlikehold og drift av vei. Dersom en seksjonseier driver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlig forhøyede fellesutgifter, kan styret vedta at den aktuelle seksjonseieren skal bære den aktuelle forhøyelse. Dersom styret finner det påkrevd, innhentes sakkyndig forhåndsuttalelse, jf. § 3 tredje ledd.

Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 9 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsetting, med den begrensning som gis i det etterfølgende. Salg eller bortleie av eierseksjon skal i god tid, og med minst 14 dagers varsel varsles skriftlig til den andre seksjonseieren. Gyldig salg/ bortleie krever skriftlig godkjenning av den andre seksjonseieren. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Gyldig salg forutsetter at kjøper tiltrer de sameievedtekter og eventuelle ordensregler som til enhver tid måtte foreligge.

79

23/11-11-K-P
Returert iht. følgebrev/-
relatert til oppgitt:

864963552
org.nr./fødselsnr.

STATENS
KARTVERK

RETURNERES TIL:
Advokat Ottar Lien MNA
Postboks 54
3661Rjukan
Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Fødselsnr./Org.nr.
991219129

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:
☒ **Oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Reseksjonering**

1. Eiendommen

Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0826	Tinn	126	263		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
930187240	Norsk Hydro Produksjon AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	2,00	=nevner:	2,00
--------------	-------------	----------	-------------

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Alt uteareal blir fellesareal. På tomten finnes en garasje som er delt i to med separate porter der søndre del tilhører A, seksjon I og nordre del tilhører B, seksjon II.
Eiendommen eies i sin helhet av Norsk Hydro Produksjon AS og seksjoneres med henblikk på salg. Se vedlagte riss over bygningen der areal disponert av seksjon I er markert med grønt og areal disponert av seksjon II er markert med rødt.

Dato
9.9.2011

Partenes underskrift

THOMAS FJELD HELTNE

SIDE 1 AV 3
BEGJÆRING
OM OPPDELING
I EIERSEKSJONER/
RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2010.3

G3135-1

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/974517/200
Attestingstidspunkt 2025-09-02 13:51

Side 3 av 10

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved resekjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato
Rjukan

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(ved resekjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken
reduseres)

Dato
9.9.2011

Partenes underskrift

THO

SIDE 2 AV 3
BEGJÆRING
OM OPPDELING
I EIERSEKSJONER/
RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2010.3

G3135-2

80

81

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato: _____ Underskrift: _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

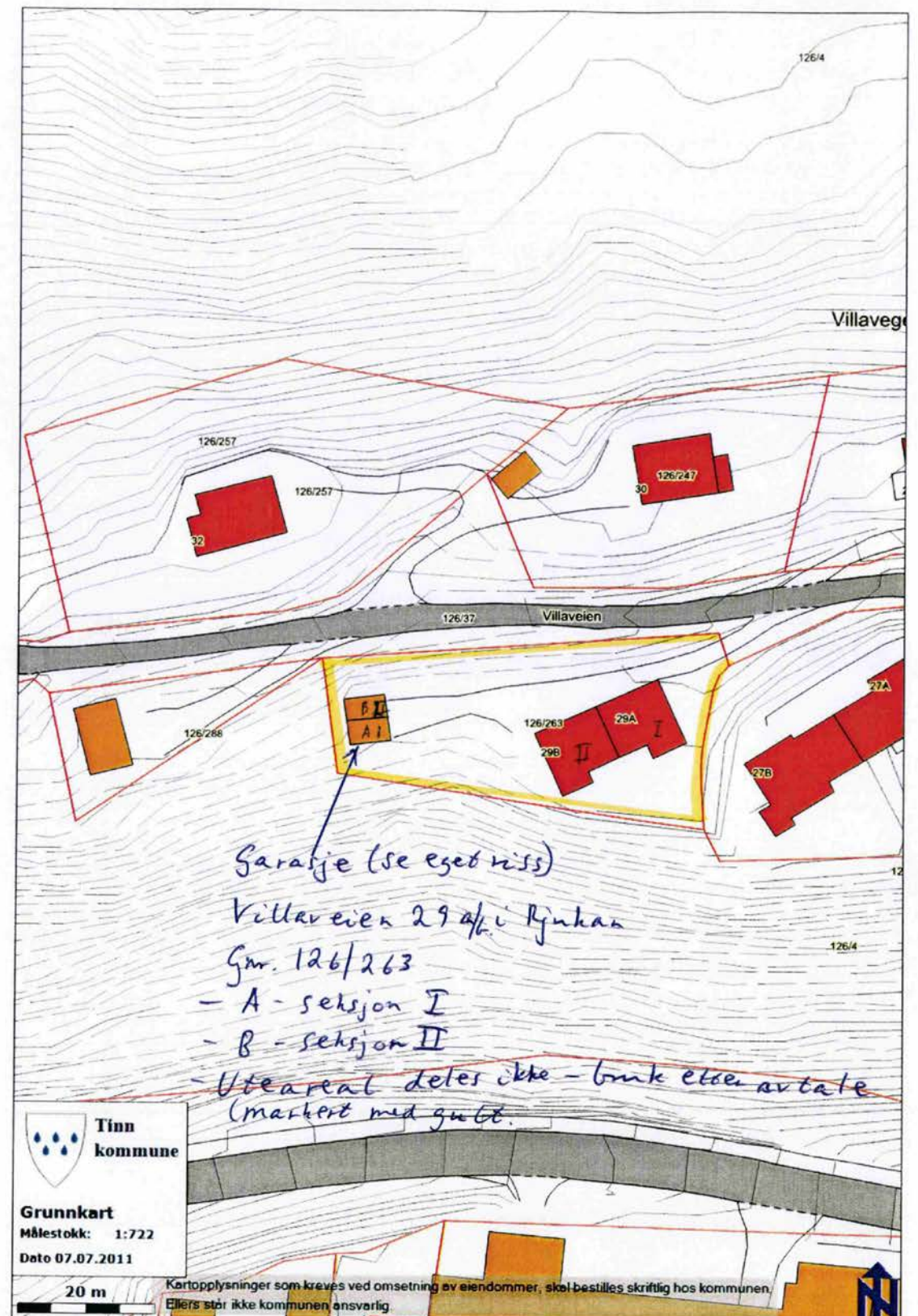
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
126	263			Tinn kommune

Sted og dato: _____ Stempel og underskrift: _____

Rjukan 22/11-11  TINN KOMMUNE
Eliu Miland

- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
 - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæring gir ikke tvangsgrunnlag.
 - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf. § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato: 9.9.2011	Partenes underskrift: 	SIDE 3 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
----------------	---	--



VILLAVEIEN 29 A OG B
3660 RJUKAN



Villaveien 29 A og B sett fra øst.

Leilighet A: Bebos av Agnes Navarro Grefal.

Leilighet B: Bebos av Trond Stegarud.

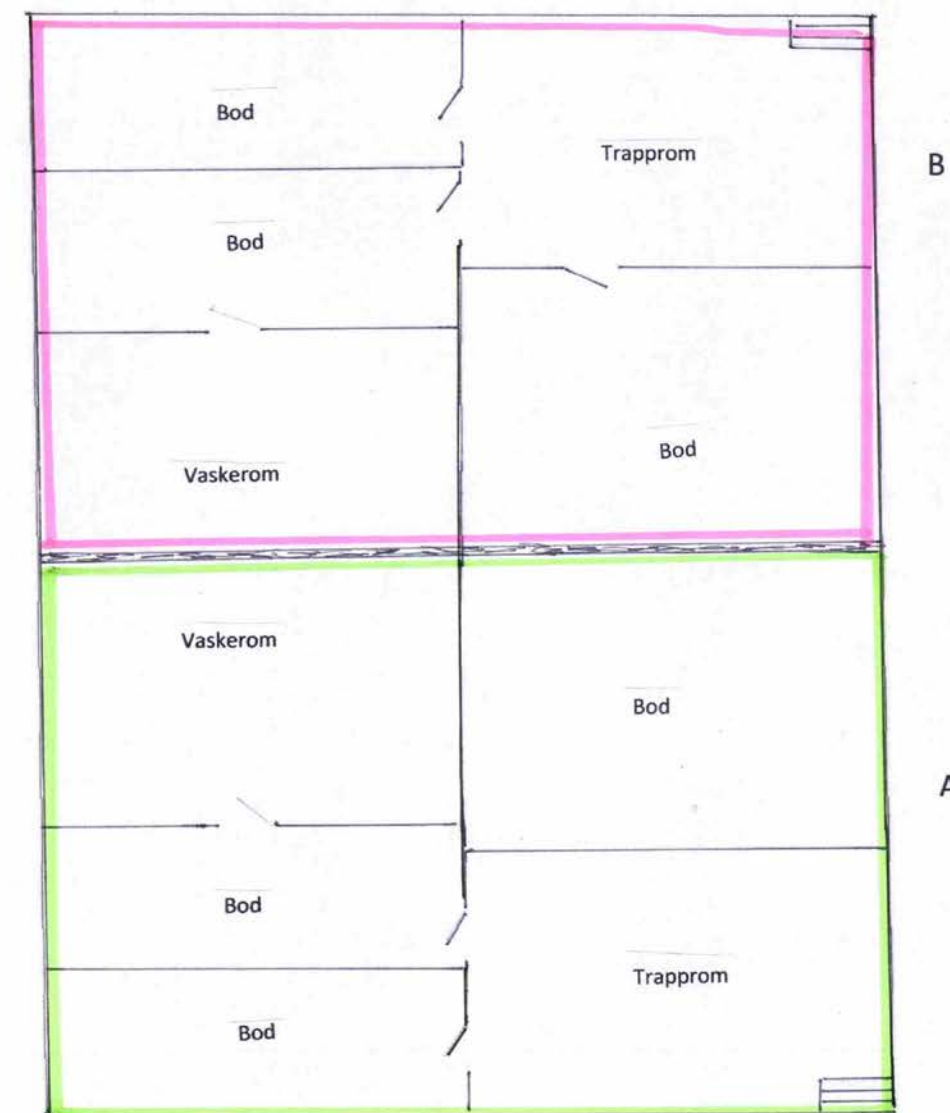
Foto samt oppmåling foretatt i h.h. til oppdrag fra advokat Ottar Lien, Rjukan i forbindelse med seksjonering av eiendommen.

Rjukan, den 5.juli 2011

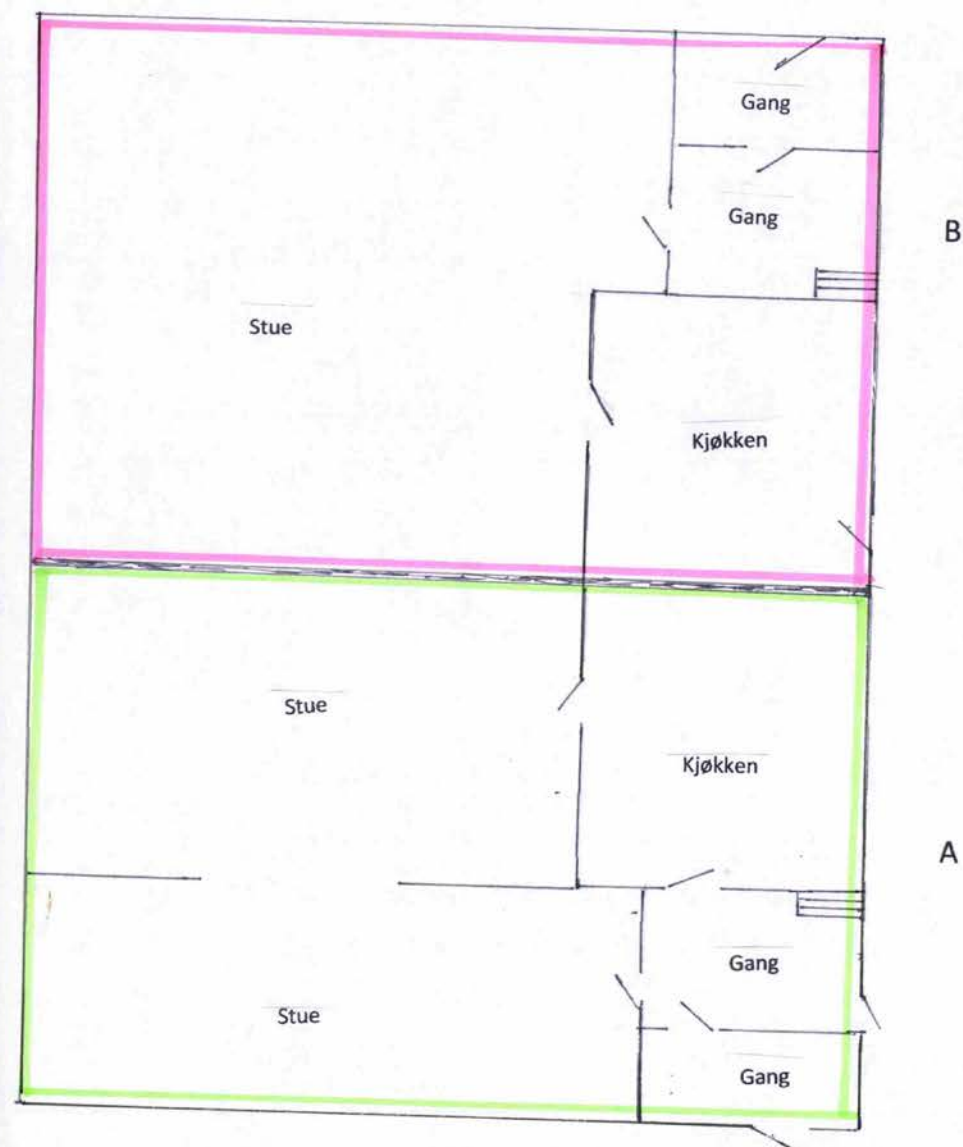
Åge Strand

Vedlegg: Kartutsnitt og skisse av kjeller, 1.og 2. et.

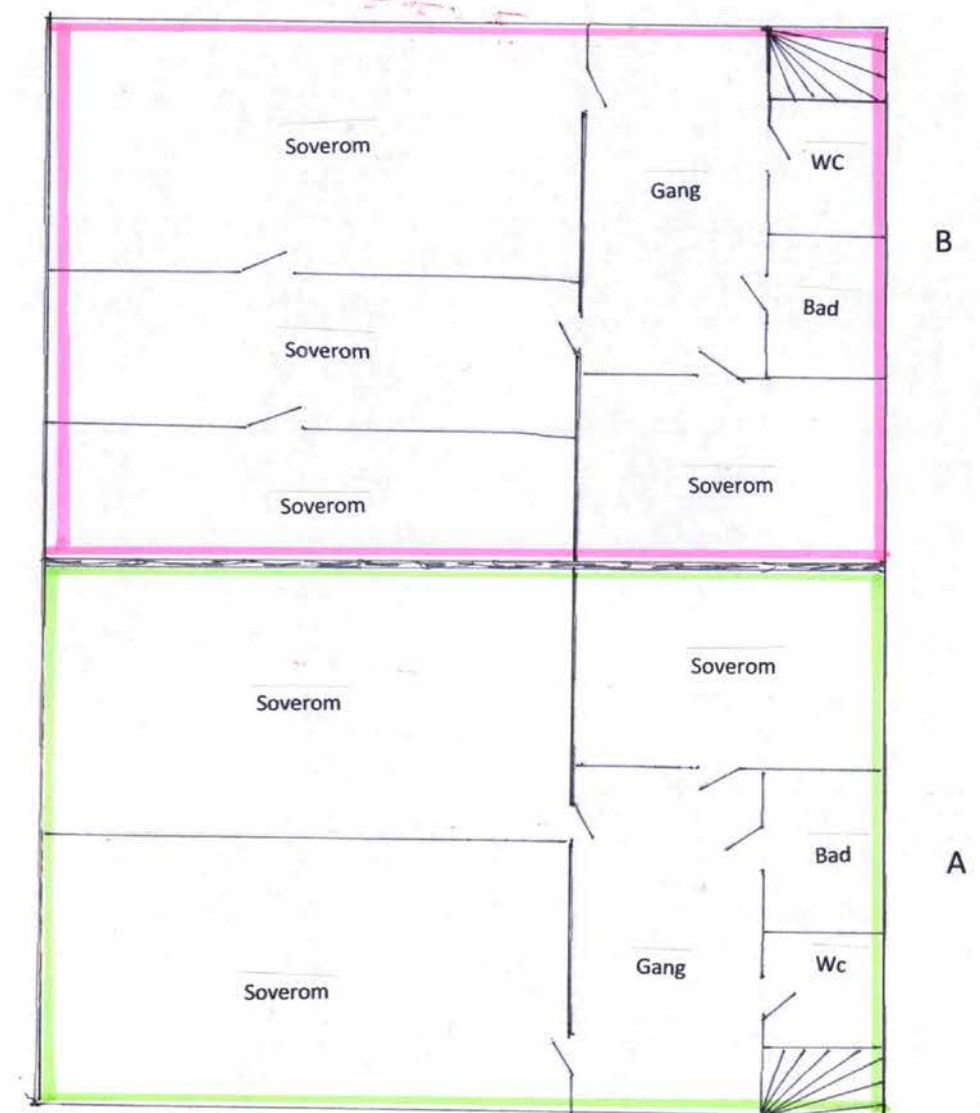
SKISSE – KJELLER . I VILLAVEIEN 29. A OG B
(ikke i målestokk)



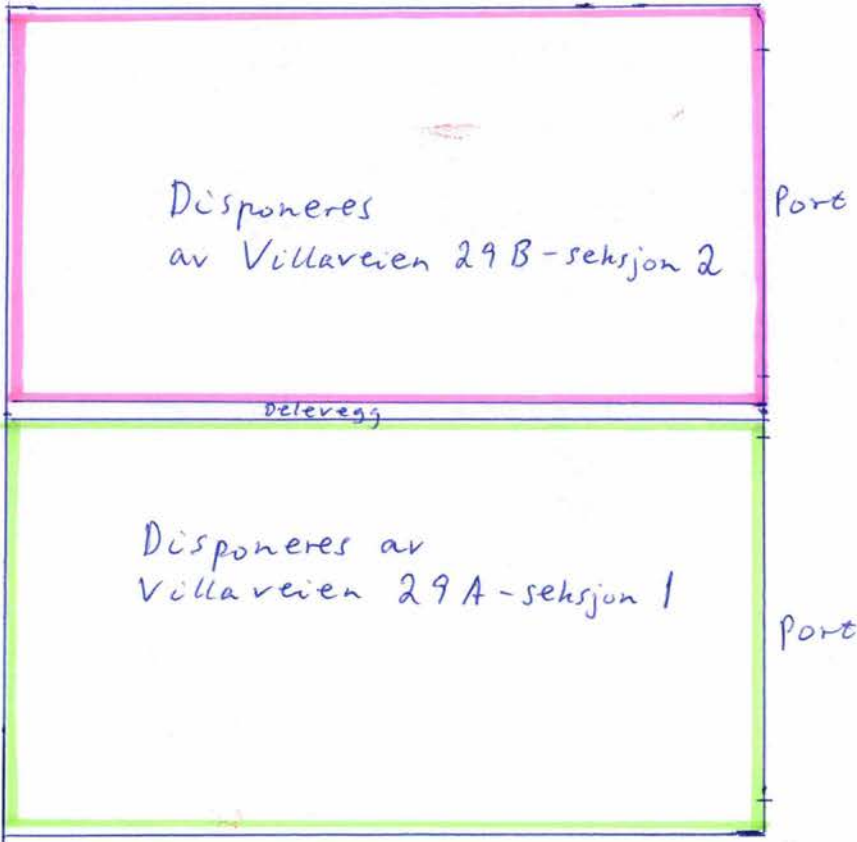
SKISSE – 1 ET . I VILLAVEIEN 29. A OG B
(ikke i målestokk)



SKISSE – 2 ET . I VILLAVEIEN 29. A OG B
(ikke i målestokk)



Garasje til Villaveien 29 i Rjukan
Gnr. 126 bnr. 263 i Tinn kommune
- bruksdeling mellom A og B-seksjon 1 og 2.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 126, Bruksnr 263, Seksjonsnr 1	Kommune:	4026 Tinn
Adresse:	Villaveien 29 A, gatenr 4400	Grunnkrets:	310 Sølvsolden-Krosso
Veiadresse:	3660 Rjukan	Valgkrets:	6 Rjukan
(fra bruksenhet)		Kirkesogn:	5140401 Rjukan
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3102 Rjukan

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	23.11.2011	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 285,9 kvm
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:
Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/126/263	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	4026/126/263/0/1	0,0
			Mottaker	4026/126/263/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/126/263	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4026/126/263/0/1	0,0
			Mottaker	4026/126/263/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	22.11.2011	Etablert/Endret	4026/126/263	0,0
	Matrikkelført:	22.11.2011	Etablert/Endret	4026/126/263/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4026/126/263/0/2	0,0

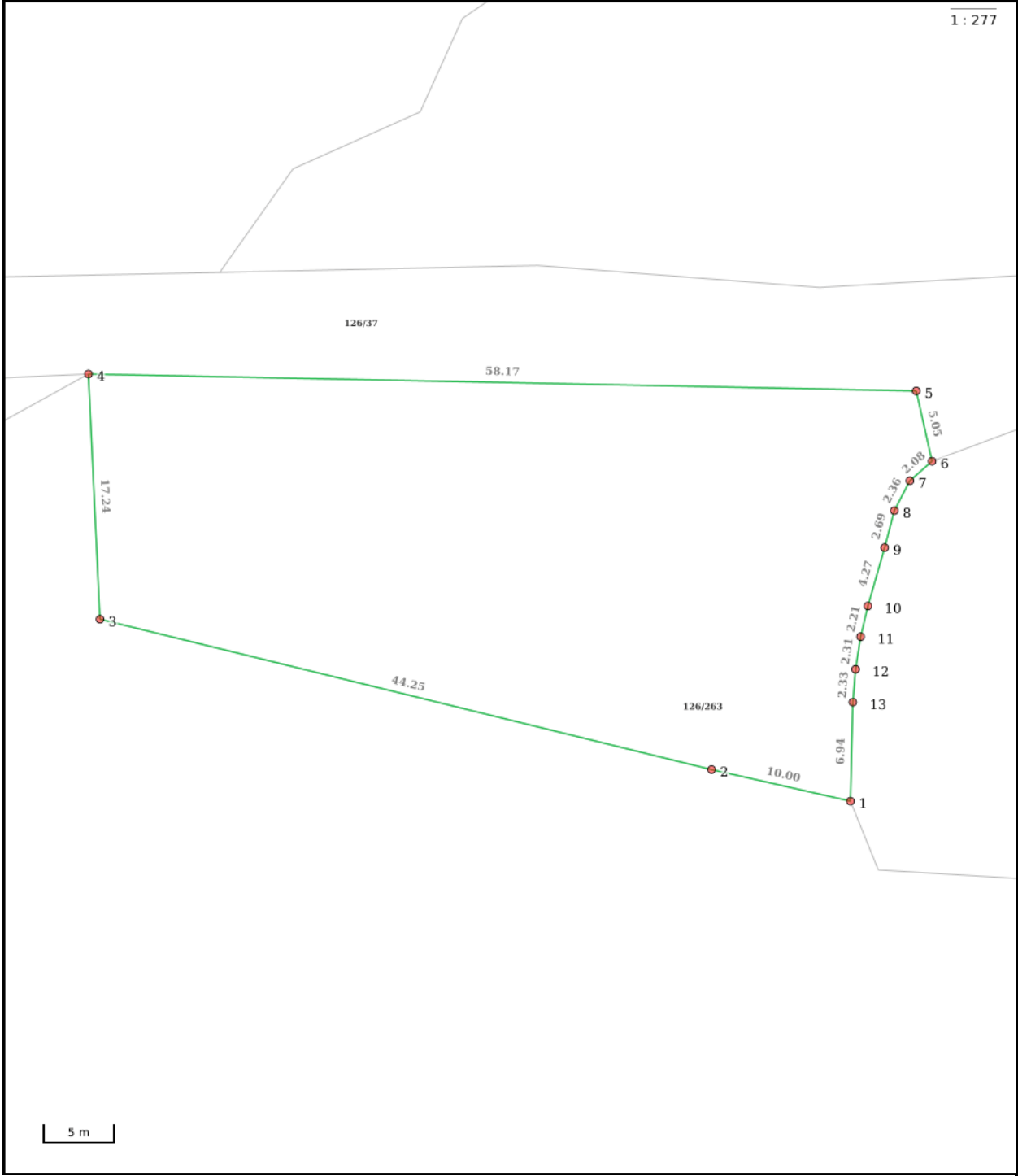
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Villaveien 29 A		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		lgangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			1
Bygningsnr:		165842936				Antall etasjer:			1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Sefrakminne:		Id	Objektnavn				Tidfesting		
		826 12 53	Våningshus, VILLAVN.29, Rjukan				1900-1924		
Nåværende funksjon:									
Tidligere funksjon:									
Tilbygg/ombygging:		Innbygd veranda 1930 tallet. Vindusutskifting							

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 1 285,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

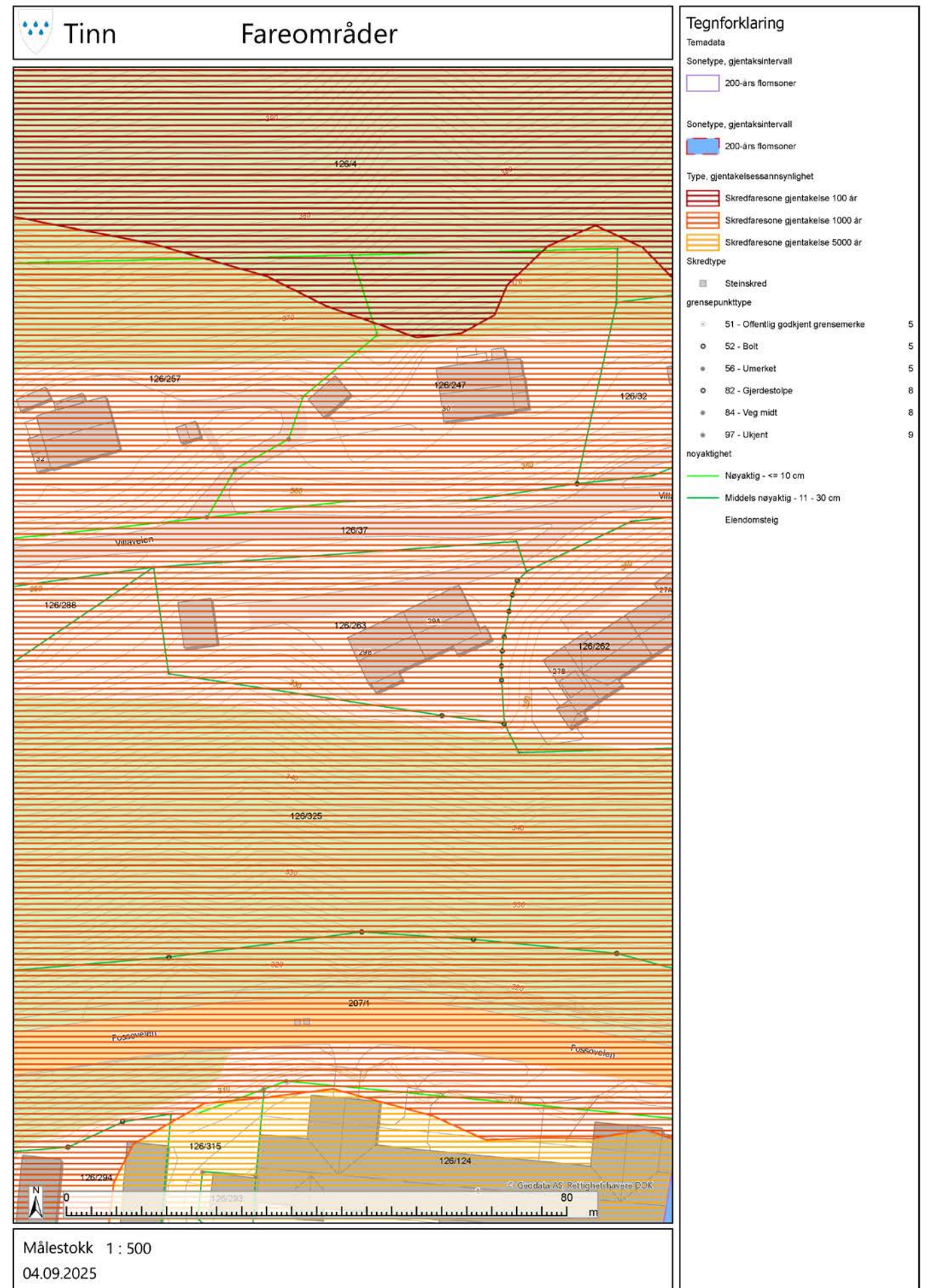
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 124,81	475 674,23	10,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
2	6 638 126,13	475 664,32	44,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 638 132,76	475 620,57	17,24m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 638 149,84	475 618,20	58,17m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 638 153,92	475 676,23	5,05m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 638 149,11	475 677,78	2,08m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 638 147,60	475 676,35	2,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 638 145,41	475 675,46	2,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 638 142,76	475 675,02	4,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 638 138,57	475 674,22	2,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
11	6 638 136,38	475 673,90	2,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
12	6 638 134,07	475 673,75	2,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
13	6 638 131,74	475 673,78	6,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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





Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 02.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 126 **Bruksnr.:** 263 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Villaveien 29A, 3660 RJUKAN
Referanse: 1307250064

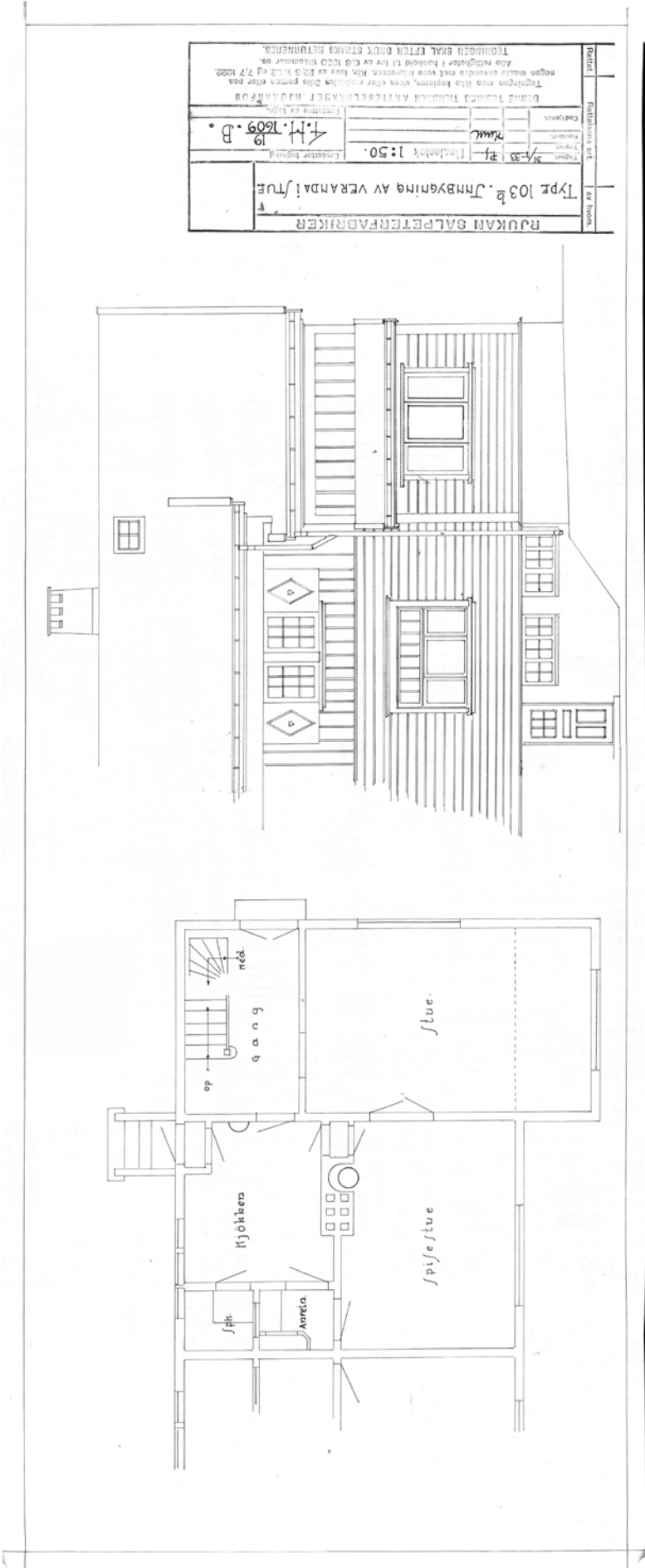
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

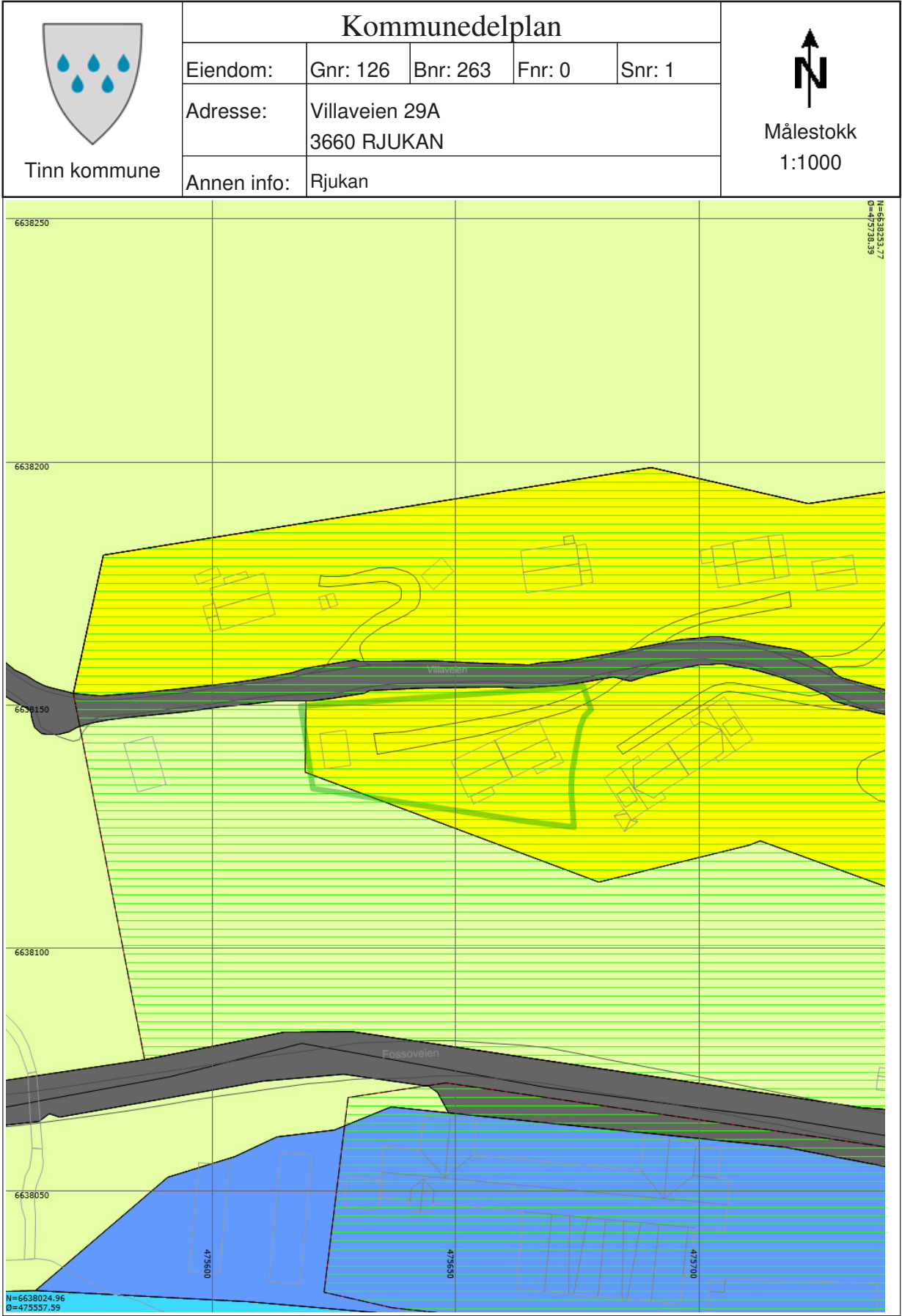
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Villaveien 29A
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 handelen 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.:

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre