



aktiv.

Listaulii 88, 3864 RAULAND

**Vidsyn ved Rauland Skisenter -
Fritidseiendom midt i
slalombakken - Utsikt og sol - Ski
inn/ut**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 100,-
Selger: Åge Magnus Lien

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 81/85 kvm
Tomtstr.: 694 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 187
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1409250135

Vidsyn ved Rauland Skisenter - Fritidseiendom midt i slalombakken - Utsikt og sol - Ski inn/ut

Fritidseiendom med optimal beliggenhet like ved slalåmbakken, maksimalt vestvendt med meget gode utsikts- og solforhold. Feltet Vidsyn er omkranset av alpinbakken på begge sider og feltet er gjennomført og godt planlagt med hovedsakelig bygg i laft eller stav, alle med torvtak. Med sin sørvestvendte beliggenhet, høyt og fritt har man panoramautsikt. Her er romslige tomter, flott terrassert i terreng og dermed gir uhindret utsikt, derav navnet Vidsyn. Eiendommen ligger nærmere 1.000 moh. og området er meget snøsikkert.

Meget innholdsrik og praktisk innredet fritidsbolig som inneholder:

1. etasje: Vindfang / gang med garderobe, bad/wc med vaskerom og badstue, soverom. Stue med kjøkkenløsning og utgang terrasse.
2. etasje: Lofstue med utgang balkong, bad/wc, 3 soverom, bod. 2 uteboder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	49
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	75
Kommunalinformasjon	80
Energiattest	89
Nabolagsprofil	92
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Entrè, bad, soverom, stue, kjøkken, badstue.

BRA-e: 4 m² Boder.

2. etasje

BRA-i: 31 m² Stue, bad, 3 soverom, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² Terrasse.

2. etasje

3 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

694 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger vestvendt med terrasse i front med god utsikt til Raulandsfjell og Setesdalsheiene. Forøvrig opparbeidet gruset adkomstvei med parkering for flere biler. Eiendommen er seksjonert og tomten er definert som fellestomt, men hver seksjon disponerer sin private tomt i.h.t. slik oppdelingen er pr. idag mht uteplasser, terrasser og parkering.

Beliggenhet

Eiendommen har en optimal beliggenhet like ved slalåmbakken, maksimalt vestvendt med meget gode utsikts- og solforhold. Feltet Vidsyn er omkranset av alpinbakken på begge sider og feltet er gjennomført og godt planlagt med hovedsakelig bygg i laft eller stav, alle med torvtak. Med sin sørvestvendte beliggenhet, høyt og fritt har man vid utsikt til Setesdalsheiene, Raulandsfjell, Stavsfjell og Hardangervidda Nasjonalpark. Feltet har romslige tomter som er flott terrassert i terreng og dermed gir uhindret utsikt, derav navnet Vidsyn. Eiendommen ligger nærmere 1.000 moh. og området er meget snøsikkert. Hytta ligger høyt, fritt og luftig til.

Eiendommen ligger ved Rauland Skisenter, som er den eldste del av skisenteret med videre forbindelse til hotellbakken og Holtardalen med ytterligere heiser, løypetraseer og servicetilbud. Fra toppen av stolheisen ved skisenteret, eller direkte fra Vidsyn via rundløype, kan man følge preparerte løyper direkte inn i Silkedalen. Rauland byr på et vidstrakt løypenett og omgivelsene egner seg ypperlig uansett om du foretrekker langrenn eller alpinski. Her er flott turanlegg sommer som vinter, med Hardangervidda som nærmeste nabo, rikelig med fiskevann og merkede turløyper og rikelig med aktiviteter i området for ung og gammel.

Adkomst

Adkomst fra Rauland Skisenter v/Fjøllhalli. Fra skisenteret går veien til hyttefeltet oppover langs med riksveien på venstre side, forbi teknisk bygg tilknyttet skisenteret, og nedfartene til høyre. Følg veien opp forbi leilighetsbyggene, under bru/skiovergang/kulvert, og til det flater ut bak de øverste leilighetsbyggene. Eiendommen ligger på venstre hånd.

Bebyggelsen

Halvpart av vertikaldelt dobbelthytte (seksjonert) over 2 plan.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vertikaldelt (seksjonert) dobbelthytte oppført 2013 over 2 plan. Oppført i bindingsverk konstruksjon med ca. 20 cm isolasjon utvendig kledd med trepanel. Tak av typen torvtak med membran undertak med renner og nedløp i stål. Vinduer er 2 lags isolerglass i malt trevirke. Oppført på antatt løsmasse/morene med betongplate på mark. Se komplett tilstandsrapport ved Telemark Takst og Byggvurdering AS datert 20.08.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt 11: Byttet termostat v/Rauland elektriske.

Pkt 12: Utført kontroll av el-anlegg v/Rauland Kraftforsyning.

Innhold

1. etasje: Vindfang / gang med garderobe, bad/wc med vaskerom og badstue, soverom. Stue med kjøkkenløsning, spisestue og utgang stor veranda.

2. etasje: Lofstue med utgang balkong, bad/wc, 3 soverom, bod.

Utvendig bod/teknisk rom samt sportsbod.

Standard

Meget innholdsrik og arealeffektiv fritidsbolig med gjennomgående god standard og god romløsning.

Innvendige gulver har fliser med varmekabler i hele underetasjen med unntak av soverom som har furugulv. I loftsetasjen er det gjennomgående bruk av furugulv med unntak av baderom som er fliselagt. Vegger og tak har i hovedsak overflatebehandlet panel.

Kjøkkenet er åpent mot stue og spisestuen med god spiseplass og direkte adkomst til terrassen. Innredning er i hvit, profilert utførelse med integrerte hvitevarer (komfyr, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøleskap som medfølger). Det er fliser over kjøkkenbenk.

Fritidsboligen har 2 komplette bad, begge fliselagt til tak og varmekabler i gulv. Her er dusjkabinett, servantinnredning med speil overskap, lintøyskap og veggengt wc. Hovedbadet har opplegg for vaskemaskin og tilleggende badstu.

Eiendommen har 2 praktiske utvendige boder. Bod/teknisk rom ved inngangsparti er isolert og har 200 l vvs tank, rør-i-rør system samt fliser på gulv.

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

Forhold som har fått TG2:

- Rekkverk for balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Åpning mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens krav. Det mangler håndløper i trappeløpet.
- Enkelte innvendige dører må justeres.
- Bad 1. etasje: Det er påvist avvik på fallforhold til sluk i forhold til forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje

fra innebygget sisterner (drensløsning).

- Bad 2. etasje: Det er påvist avvik på fallforhold til sluk i forhold til forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner (drensløsning).

- Elektrisk anlegg: Tilstandsgrad grunnet takstmannens begrensede el-kompetanse.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

Det henvises til komplett tilstandsrapport med tilstandsvurderinger datert 20.08.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt tv / bredbånd via Medianett.

Parkering

God parkering for flere biler på egen tomt.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

Sameiet har ingen formell eller aktiv drift. Det er ingen ekstern forretningsfører eller overtagelsesgebyrer. Sameiet består av 2 seksjoner og hver seksjonseier er selv ansvarlig for innvendig- og utvendig vedlikehold av sin eierseksjon.

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

Varmekabler i alle fliselagte gulv, herav begge bad/wc, gang, stue / kjøkken. Peis med innsats og brannmur med steinforblending i stuen. Forøvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Info strømforbruk

Basert på historisk forbruk ligger årlig strømforbruk på ca. 8.000 kw/h pr. år. Strømforbruk vil variere med bruk.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 14 389

Kommunale avgifter år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 881 250

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Årlig avgift vegnett, brøyting og privat VA anlegg kr. 13.044,-til Leirbekk Utbygging AS.

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

Eierbrøk

1/2

Felleskostnader inkluderer

Det betales ingen løpende felleskostnader. Seksjoneierne står selv for alt av løpende vedlikehold tilknyttet sin seksjon og betaler egen forsikringspremie.

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 187, seksjonsnummer 1 i Vinje kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4036/152/187/1:

20.08.2013 - Dokumentnr: 693427 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Leirbekk Utbygging AS
Org.nr: 859 566 162
Bestemmelse om årlig avgift

20.08.2013 - Dokumentnr: 693427 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Rauland Feriesenter AS
Org.nr: 999 269 052
Kan ikke leies ut uten samtykke fra rettighetshaver

01.07.2013 - Dokumentnr: 541689 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.08.2013

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.08.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig / privat. Vei, vann og avløpsforhold via privat sprednett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert område. Plan for Listaullia vedtatt i kraft 02.90.2010. Formål:
Fritidsbebyggelse. Kommunedelplan Rukkemo-Torvetjønn vedtatt 14.09.2023, formål:
Fritidsbebyggelse, nåværende.

Adgang til utleie

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

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring

om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

81 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 271 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 287 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 289 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1,9%
Markedspakke: kr. 22.750,-
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Garantipremie: kr. 3.800,-
Oppgjør: kr. 6.950,-
Søk grunnbok og elektronisk signering: kr. 4.389,-

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler bistås av

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

05.09.2025



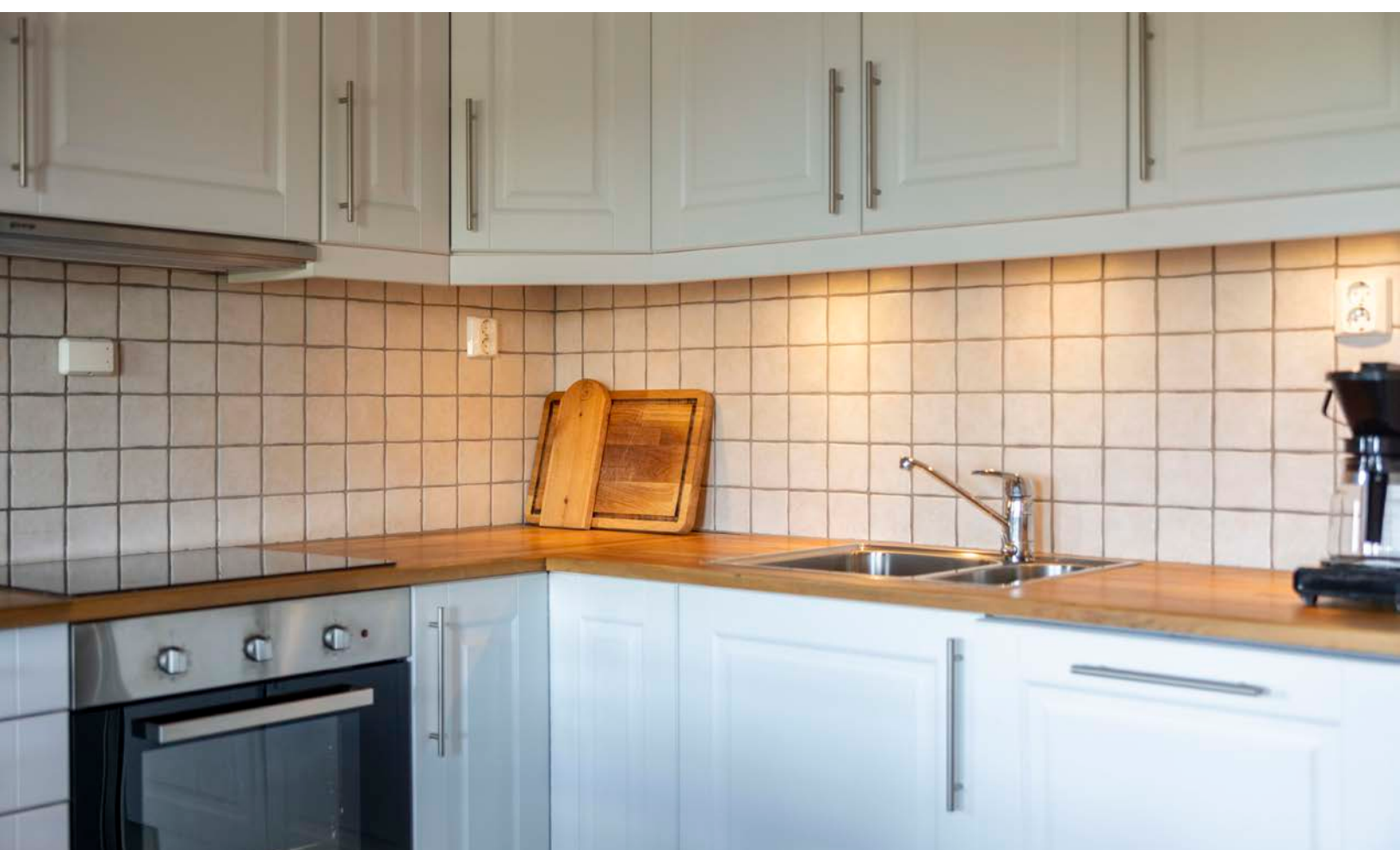


















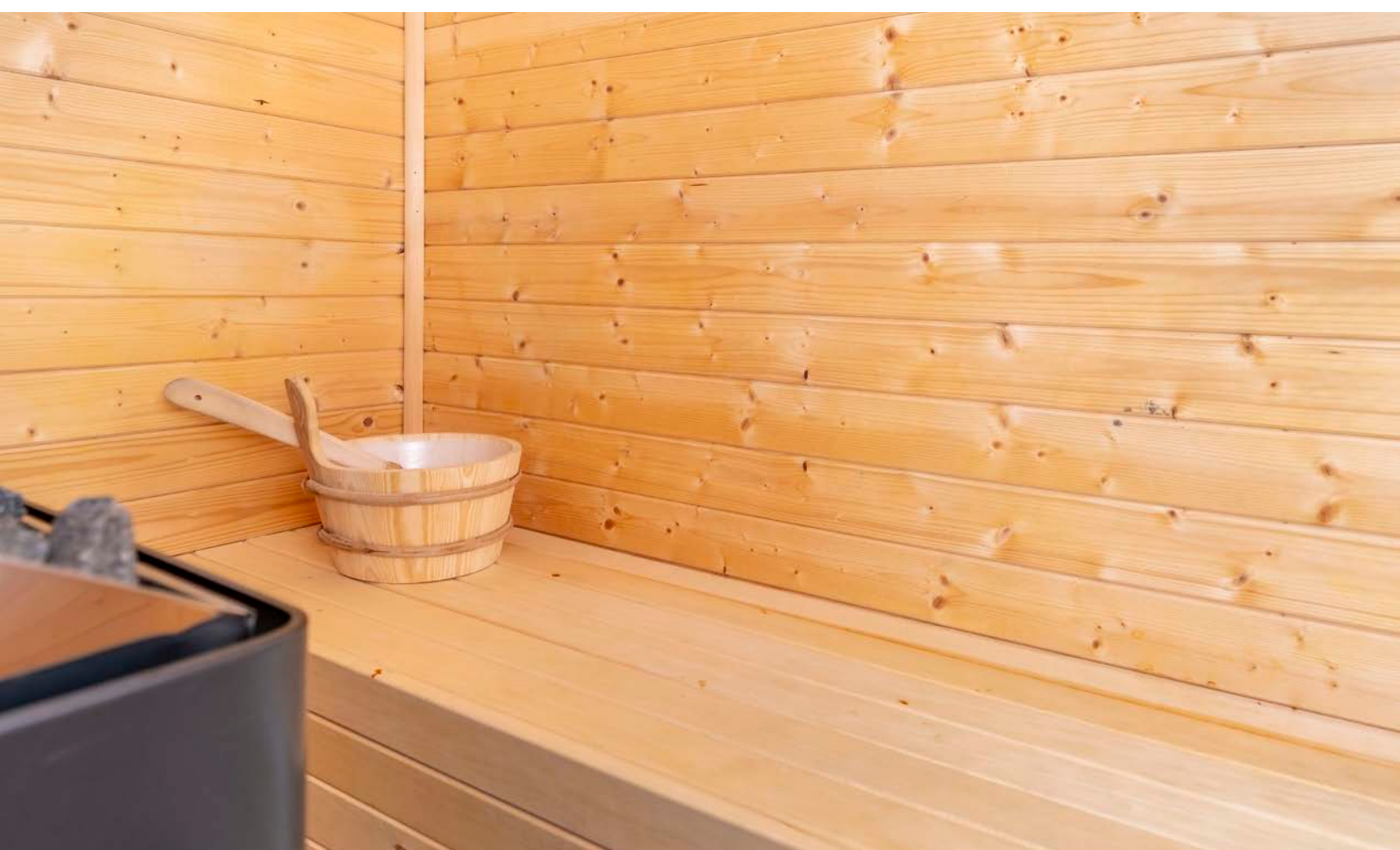




































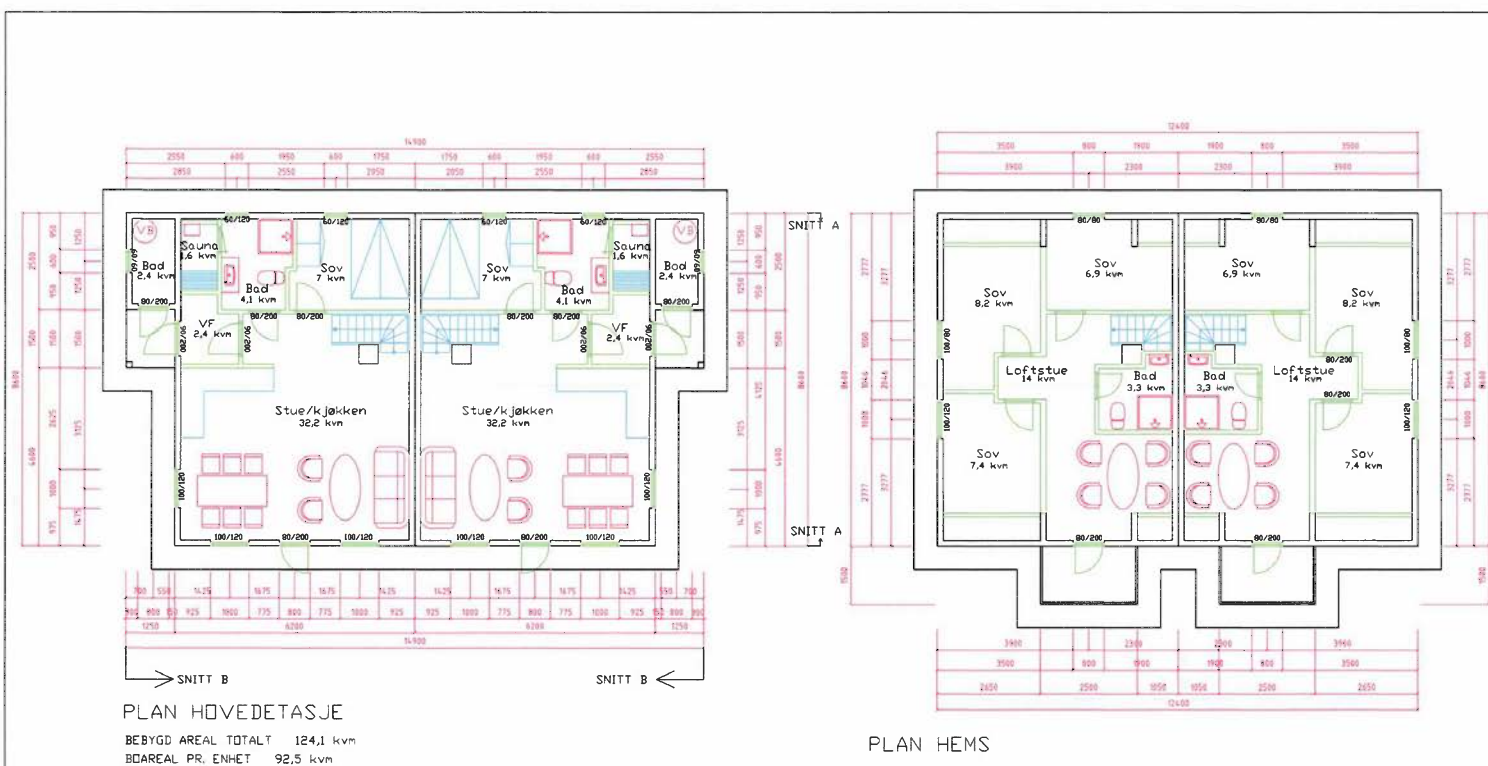












Dato: 26.11.12	Tegnet av: BA	Kontroll: BA	Målestokk: 1:100	SF EIENDOM AS
Prosjekt:	Format:			
Tiltakshaver: Erling Svalastog				Erstatning for: Erstatet av:
Byggeplass: Vedvøy				Tegning nr.: Rev. nr.:

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Listaullii 88, 3864 RAULAND

 VINJE kommune

 gnr. 152, bnr. 187, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 18885-2758

Referansenummer: DW4028

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta er oppført 2013 med areal over to plan. Utvendig overflater består av torvtak med membran og undertak i tre, samt impregneret torvholdere. Takrenner er i stål med nedløp til terreng.

Yttervegger er bindingsverk med ca. 20 cm isolasjon, kledd med stående trepanel utvendig og MDF/panel innvendig.

Takkonstruksjonen er prefabrikkerte A-takstoler med arker, ventilert mellom isolasjon og undertak. Vinduer er to-lags isolerglass i malt tre virke. Ytterdører og terrassedør i malt trevirke.

Hytta har balkong (2,7 m²) og terrasse (24 m²) i impregneret trevirke.

Innvendig

Gulv: Fliser med varmekabler i entre, stue og kjøkken, tregulv i øvrige rom. Etasjeskiller i trebjelkelag. Vegger: MDF-panel, våtrom med fliser. Himlinger gjennomgående i panel.

Murt elementpipe i lettklinker, pusset og malt.

Trapp i lakkert tre med åpne trinn og spilerekkverk. innerdører heltre fyllingsdører.

Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate i laminat, nedfelt vask med blandebatteri. Hvitevarer: avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Ventilator med direkte avtrekk på yttervegg.

Fritidsboligen inneholder entre, kjøkken, stue, bad og badstue. 2 boder utvendig. Loftstue bad 3 soverom og bod i 2.etasje.,

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Fritidsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hytta har torvtak tekket med membran og undertak i taktro av trevirke, med impregneret torvholdere. Takrenner er i lakkert stål med nedløp til terreng.

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert med ca. 20 cm isolasjonsmatter, utvendig tekket med stående trepanel med stav-imitasjon og innvendig kledd med MDF-plater/panel. Veggene fremstår i funksjonell stand med normal slitasje sett i forhold til alder.

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler med takoppløft/arker, bærende på yttervegger og midtvegg. Konstruksjonen er ventilert mellom isolasjon og undertak, med synlig luftespalte ved raft. Som lukket konstruksjon kan forsvarlig kontroll kun utføres med destruktive inngrep.

Vinduer er tolags isolerglass med malte rammer og karmen, og fungerer godt ved test. Ingen vesentlige mangler registrert.

Bygningen har hovedytterdør, to boddører med glassfelt og en terrassedør – alle i malt trevirke og uten vesentlige avvik ved funksjonstest.

Balkong (ca. 2,7 m²) med adkomst fra loftstue er oppført i impregneret trevirke. Rekkverk er målt til 96 cm, hvilket er 4 cm lavere enn dagens forskriftskrav (1,0 m). Avviket vurderes som mindre, men innebærer redusert sikkerhet.

Terrasse (ca. 24 m²) er oppført i impregneret trevirke, med rekkverk i malt trevirke og adkomst fra både stue og terreng.

Fundamenteringen er ukjent, men konstruksjonen vurderes å være bæret av stolper/pilarer og fremstår funksjonell.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Entre, stue og kjøkken har flislagte gulv, mens øvrige rom har tregulv. Vegger er hovedsakelig kledd med MDF-panel, unntatt våtrom som har fliser. Himlinger er gjennomgående paneler.

Gulv på grunn er oppført som isolert betongplate med varmekabler i de fleste gulvflater i 1. etasje, og fliser som overflate. Kontroll med laser viste ingen vesentlige planhetsavvik.

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje består av isolert trebjelkelag med lakkerte gulvbord i 2. etasje. Kontroll med laser viste også her tilfredsstillende planhet.

Pipe og ildsted: Murt elementpipe i lettklinker, pusset og malt. Moderne vedovn i stue er tilkoblet, med forskriftsmessige avstander til brennbar materiale. Sotluke er tilgjengelig. Ingen synlige avvik eller skader ble registrert.

Trapp mellom etasjene er i lakkert tre med åpne trinn og rekkverk med vertikale spiler. Åpningene mellom trinn overstiger 10 cm, hvilket ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav til barnesikring. Konstruksjonen fungerer som tiltenkt, men har et standardavvik.

Innvendige dører er i heltre furu og fungerer generelt godt. Glassdør til stue tar noe i karm, men dette vurderes som et mindre justeringsbehov uten vesentlig betydning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Baderommet fremstår som pent utført og i god stand.

Det er registrert et mindre avvik ved gulvfall (ca. 1 cm over 2 meter fra terskel til dusjkabinett), som er mindre enn anbefalt etter forskriftsnivå (TEK10). Avviket vurderes å ha liten praktisk betydning da dusjkabinett leder vannet direkte til sluk.

Gulvet er flislagt med høy oppkant ved terskel og har plastsluk. Membran/tettesjikt er ukjent, og sluk/membran er ikke kontrollert utover visuelle observasjoner. Vegger er flislagte og himling panelt – alle overflater fremstår i god stand uten synlige avvik.

Det ble registrert en mindre drypp-lekkasje fra vanntilførsel bak dusjkabinett, med noe fuktighet på flislagt gulv i hjørnet. Måling med fuktindikator viste ingen unormale verdier i vegg eller gulv.

Baderommet har vegghengt toalett, innredning med servant og nedfelt vask, speil, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Manglende drengsuttak fra innebygd sistene vurderes som et vesentlig avvik, da dette kan innebære risiko for skjulte lekkasjer ved feil eller skade i sisternen.

Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk på yttervegg. Dør mangler tilfredsstillende luftespalte. Ved fuktmåling ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2. etasje

Baderommet fremstår også her som pent utført og i god stand. Det er registrert tilsvarende mindre avvik ved gulvfall (ca. 1 cm over 2 meter), men dette vurderes å ha liten praktisk betydning da dusjkabinett er etablert og gulvet dermed i liten grad utsettes for vannpåvirkning.

Gulvet er flislagt med høy oppkant ved terskel og plastsluk, med ukjent membran/tettesjikt. Sluk og membran er ikke kontrollert utover visuelle observasjoner. Vegger er flislagte og himling panelt – overflater fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, innredning med servant og nedfelt vask, speil og dusjkabinett. Manglende dremsuttak fra innebygd systerne er også registrert her. Dette var ikke et eksplisitt forskriftskrav ved oppføringstidspunktet (TEK10), men avviker fra anbefalt løsning i Byggebransjens våtromsnorm. Avviket innebærer risiko for skjulte lekkasjer.

Ventilasjon er mekanisk via himling. Hulltaking ble ikke utført grunnet møblering (hjørnesofa foran aktuell vegg). Fuktmåling viste ingen unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen inkluderer nedfelt vask med etthånds blandebatteri.

Det er installert hvitevarer bestående av avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap med fryser. Ventilatoren har avtrekk ført direkte ut på yttervegg.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Badstuerommet har flislagt gulv samt panelte vegger og himling. Ventilasjon er ført ut via baderommet. Badstueovnen er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør er i plast. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør system. Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet. VV-bereder på 200 liter er fra byggeår og står i vaskerom. Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Plast avløpsrør. Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom. Øvrige rom ventileres via spalteventiler, hovedsakelig i soverom. Løsningen vurderes å være i samsvar med normal byggeskikk for oppføringstidspunktet. Varmtvannstank på ca. 200 liter befinner seg i utvendig isolert bod. Boden har innlagt sluk i gulv. Kurser med automat sikringer. Nye el-skap trolig fra byggeår.

Kursliste i el- skap.

Det befinner seg et brannslukningsapparat i fritidsboligen, og det er rykkvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består antatt av løsmasser/morene. Det presiseres at det ikke er utført noen geotekniske undersøkelser, og takstmann sin kunnskaper begrenses derfor.

Boligen er oppført med støpt betongplate på mark. Det er ikke kjellervegger eller konstruksjoner under terreng, og drenering har derfor mindre betydning enn for bygninger med inntrukket kjeller. Bygningen er etablert på oppfylte stein- og pukkmasser, som i seg selv gir gode drenerende forhold. Det ble ikke observert tegn til utilsiktet fuktinntrengning ved befaring.

Terreng rundt boligen er flatt.

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

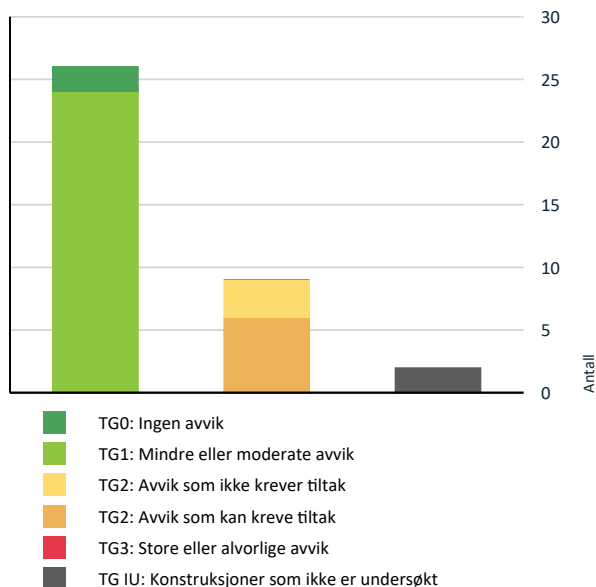
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt takstmann av oppdragsgiver eller eiendomsmegler. Konferer med eiendomsmegler før handel om tegninger samstemmer med dagens bruk.

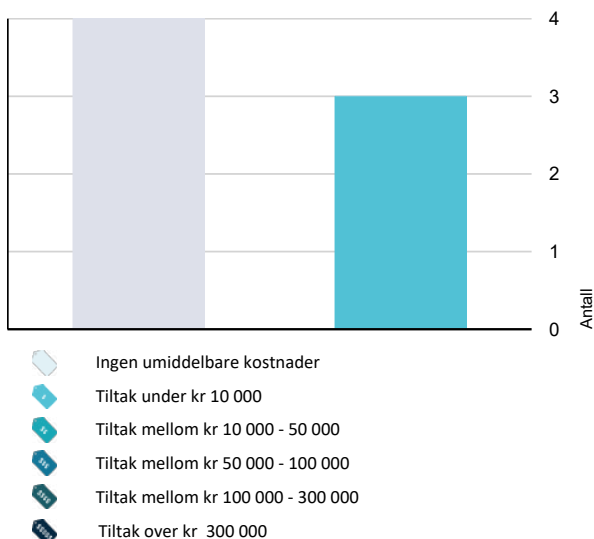
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 2.Etasje2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2013

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

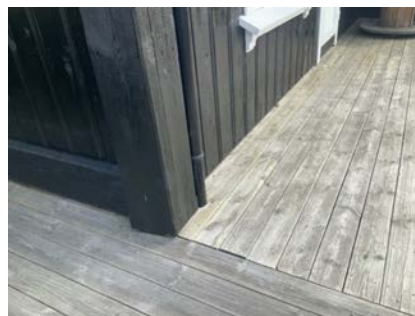
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med membran tekket med torv. Undertak med taktro i trevirke. Impregnerte torvholdere.



! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner i lakkert stål med nedløp til terreng.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket med stående trepanel utvendig etablert med stav imitasjon. Isolert i hulrom med 20cm isolasjonsmatter. MDF panelplater og panel på innvendige overflater.

Yttervegger i god funksjonell stand. Kun normale slitasje/elde ble registrert sett med tanke på alder.



Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler med takoppløft/arker. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og bærende midt-vegg. Konstruksjonen er ventilert mellom isolasjon og undertak. Synlig luftespalte ved raft/yttervegg. Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

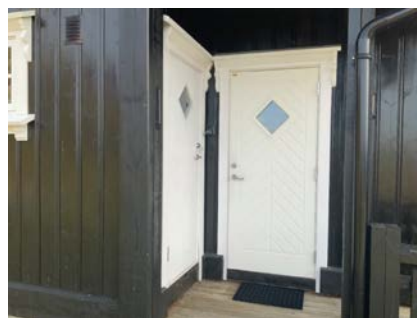
TG 1 Vinduer

Fritidsboligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med malte rammer og karmmer. Vinduer fremstår i god funksjonell stand ved funksjonstest. Ingen vesentlig mangler ble registrert.



TG 1 Dører

Hytta har en hovedytterdør og to inngangsdører til bodene med mindre glassfelt samt en terrassedør. Alle dører er utført i malt trevirke. Dørene fyller sin tiltenkte funksjon og fremstår uten vesentlige avvik ved enkel funksjonstest.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Fritidsboligen har etablert balkong med adkomst fra loftstue, ca. 2,7 m². Balkongen er oppført med gulvbord og bjelker i impregnert trevirke, og har rekkverk i malt trevirke. Rekkverkshøyden er målt til ca. 96 cm. Dagens krav til rekkverk er minimum 1,0 m når høyden til terreng overstiger 0,5 m. Avviket er på 4 cm og vurderes som mindre, men representerer likevel redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskriftskrav.

Det er i tillegg etablert terrasse på ca. 24 m² med adkomst både fra stue og terreng. Terrassen er utført i impregnert trevirke med rekkverk i malt trevirke. Fundamenteringen til grunnen er ukjent, men konstruksjonen vurderes å være oppført i tre med bæring på stolper/pilarer.

Vurdering av avvik:

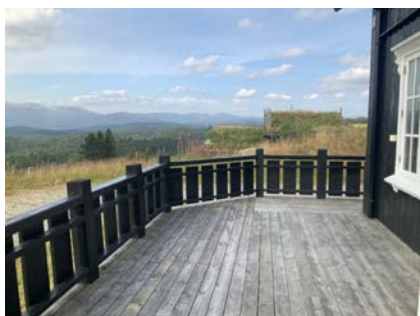
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 96 cm. Avviket er på 4 cm og vurderes som mindre, men representerer likevel redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskriftskrav. Tg 2 gjelder kun rekkverk i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TO 1 Overflater

Entre, stue og kjøkken har flislagte gulv, mens øvrige rom har tregulv. Vegger er i hovedsak utført med MDF-panel, med unntak av våtrom som har flislagte vegger. Himlinger er gjennomgående panelte i alle rom.



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn og etasjeskiller

Gulv på grunn består av isolert betongplate. Det er etablert varmekabler i de fleste gulvflater i 1. etasje, med fliser som overflate. Ved kontroll med laser ble det ikke registrert vesentlige avvik i planhet på overflatene.

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje består av isolert trebjelkelag med lakkerte gulvbord som overflater i 2. etasje. Ved kontroll med laser ble det heller ikke registrert vesentlige avvik i planhet på overflatene.

TG 2 Radon

Innhent dokumentasjon om mulig.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen består av murt elementpipe i lettklinker-elementer, pusset og malt. I stue er det etablert moderne vedovn tilkoblet pipe. Avstand fra ildsted og pipe til brennbart materiale er vurdert å være forskriftsmessig. Sotluke er tilgjengelig. Det ble ikke registrert synlige avvik eller skader på pipe eller ildsted ved befaring.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene er utført i lakkert tre med åpne trinn. Rekkverk er etablert med vertikale spiler. Åpninger mellom trappetrinn overstiger 10 cm, og trappen oppfyller derfor ikke dagens forskriftskrav til barnesikring. Konstruksjonen fungerer som tiltenkt, men vurderes å ha avvik etter dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Boligen har heltre furudører som fyller sin tiltenkte funksjon. Ved stikkprøver ble det registrert at glassdør til stue tar noe i karm, men dette vurderes som et mindre avvik uten vesentlig betydning for funksjon. Døren bør justeres eller tilpasses på annen måte.

Vurdering av avvik:

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

Påvist en dør ved stikkprøve som tar i karm. Mindre justeringer på dør eller karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Når dørblad tar i karm kan det gi økt slitasje på beslag og hengsler over tid, samt redusert brukervennlighet. Avviket vurderes som enkelt å utbedre ved justering.



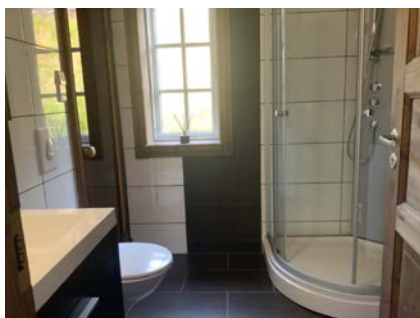
Tar litt i karm

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet fremstår som pent utført og i god stand. Det er registrert et mindre avvik ved gulvfall, men dette vurderes å ha liten praktisk betydning grunnet dusjkabinett. Manglende dremsuttak fra sifterne vurderes som et mer vesentlig avvik. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert ved måling.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte, himling er panelt. Overflater fremstår i god stand uten registrerte avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er flislagt med høy oppkant ved terskel. Det ble målt ca. 1 cm fall fra terskel til dusjkabinett over en strekning på ca. 2 meter. Dette er mindre enn anbefalt etter forskriftsnivå (TEK10, gjeldende i 2013). Da det er montert dusjkabinett, ledes vannet direkte til sluk, og gulvet utsettes i liten grad for regelmessig vannpåvirkning. Det er ikke målt noen unormale fuktverdier ved bruk av fuktmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pent flislagt gulv med plastsluk, og med ukjent membran/tettesjikt. Dusjkabinett er etablert, og gulvet utsettes i liten grad for direkte vannpåvirkning. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i overflater. Sluk og membran er ikke kontrollert utover visuelle observasjoner.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet fremstår som pent utført visuelt. Baderommet innehar dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med nedfelt vask, speil og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke observert dreneringsuttak fra innebygd siste(r)ne før(t) til våtrom. Dette var ikke et eksplisitt forskriftskrav ved oppføringstidspunktet (TEK10), men avviker fra anbefalte løsninger i Byggebransjens våtromsnorm. Manglende dreneringsuttak innebærer risiko for skjulte lekkasjer i konstruksjonen ved eventuell feil eller lekkasje i siste(r)ne.

Det er påvist en mindre drypp-lekkasje fra vannlilførsel bak dusjkabinett. Det vises noe fuktighet på flislagt gulv i hjørnet bak dusjkabinett hvor vannlilførsel kommer ut av vegg. Det ble målt med fuktmåler uten å finne noen unormale fuktverdier i vegg eller gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget siste(r)ne.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Tiltak:

Manglende dreneringsrør fra siste(r)ne: Konsekvens:

Manglende dreneringsuttak fra siste(r)ne gir risiko for skjulte lekkasjer inn i konstruksjonen. Påvist drypplekkasje fra vannlilførsel kan på sikt medføre fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Det anbefales å etablere dreneringsløsning fra siste(r)ne i samsvar med anbefalte løsninger i BVN. Lekkasjen fra vannlilførsel bør utbedres umiddelbart av rørlegger.

Synlig drypplekkasje fra vannlilførsel: Konsekvens: Drypplekkasjen fra vannlilførsel er lokalisert på våtrommets gulvflate og ikke inne i vegg eller konstruksjon. Da vannet drypper ut i rommet, er risikoen for skjulte skader liten. Dersom lekkasjen får stå ubehandlet over tid, kan det likevel føre til misfarging, kalkutslag og økt fuktbelastning på gulv.

Tiltak: Lekkasjen bør utbedres av fagperson. Det anbefales å følge med på omfanget inntil utbedring er utført.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk på yttervegg. Dør har ikke luftespalte som er tilfredsstillende.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Tilstandsrapport



2.ETASJE2 > BAD

Generell

Baderommet fremstår som pent utført og i god stand. Det er registrert et mindre avvik ved gulvfall, men dette vurderes å ha liten praktisk betydning grunnet dusjkabinett. Manglende dremsuttak fra sisterner vurderes som et mer vesentlig avvik. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert ved måling.



2.ETASJE2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte, himling er panelt. Overflater fremstår i god stand uten registrerte avvik.

2.ETASJE2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er flislagt med høy oppkant ved terskel. Det ble målt ca. 1 cm fall fra terskel til dusjkabinett over en strekning på ca. 2 meter. Dette er mindre enn anbefalt etter forskriftsnivå (TEK10, gjeldende i 2013). Da det er montert dusjkabinett, ledes vannet direkte til sluk, og gulvet utsettes i liten grad for regelmessig vannpåvirkning. Det er ikke målt noen unormale fuktverdier ved bruk av fuktmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pent flislagt gulv med plastsluk, og med ukjent membran/tettesjikt. Dusjkabinett er etablert, og gulvet utsettes i liten grad for direkte vannpåvirkning. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i overflater. Sluk og membran er ikke kontrollert utover visuelle observasjoner.



2.ETASJE2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet fremstår som pent utført visuelt. Baderommet innehar dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med nedfelt vask, speil.

Det er ikke observert dremsuttak fra innebygd sisterner ført til våtrom. Dette var ikke et eksplisitt forskriftskrav ved oppføringstidspunktet (TEK10), men avviker fra anbefalte løsninger i Byggebransjens våtromsnorm. Manglende dremsuttak innebærer risiko for skjulte lekkasjer i konstruksjonen ved eventuell feil eller lekkasje i sisterner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Manglende drenerør fra systerne: Konsekvens:

Manglende dreneruttak fra systerne gir risiko for skjulte lekkasjer inn i konstruksjonen. Påvist drypplekkasje fra vannlilførsel kan på sikt medføre fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Det anbefales å etablere drenerøsning fra systerne i samsvar med anbefalte løsninger i BVN. Lekkasje fra vannlilførsel bør utbedres umiddelbart av rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE2 > BAD

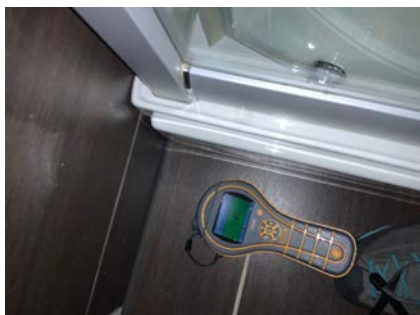
! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk ført ut via himling.

2.ETASJE2 > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da, det står en relativt stor hjørnesofa der på befaringsdagen. Ved fuktmåling ble det ikke oppdaget noen unormale fuktverdier på selve badet.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate i laminat. Innredning med nedfelt vask og etthånds blandebatteri. Hvitevarer på kjøkken er avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap med fryser.



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut på vegg.



SPESIALROM

1.ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstuerom med flislagt gulv. Panelte vegger og himling. Lufting ført ut på badet. Badstueovnen er ikke funksjonstestet.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Avløpsrør er i plast. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør system. Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet. VV-bereder på 200 liter er fra byggeår og står i vaskerom. Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

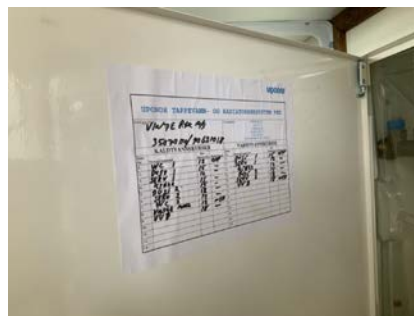
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.



TG 1 Avløpsrør

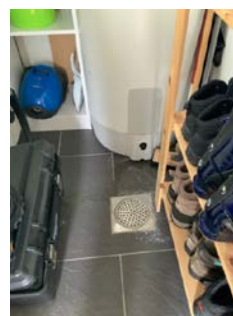
Plast avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og badet. Øvrige rom ventileres via spalteventiler, hovedsakelig i soverom. Løsningen vurderes å være i samsvar med normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter befinner seg i utvendig isolert bod. Boden har innlagt sluk i gulv.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kurser med automat sikringer. Nye el-skap trolig fra byggeår. Kursliste i el-skap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmann ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at fritidsboligen har strømtilførsel med synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Skjult anlegg, kapasitet og samsvar med gjeldende forskrifter er ikke kontrollert. For en fullstendig vurdering av anleggets tilstand og sikkerhet anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.

Branntekniske forhold

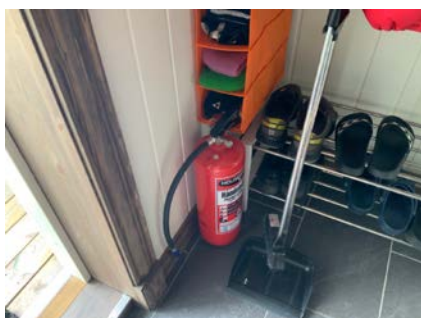
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det befinner seg et brannslukningsapparat i fritidsboligen, og det er røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består antatt av løsmasser/morene. Det presiseres at det ikke er utført noen geotekniske undersøkelser, og takstmann sin kunnskaper begrenses derfor.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført med støpt betongplate på mark. Det er ikke kjellervegger eller konstruksjoner under terreng, og drenering har derfor mindre betydning enn for bygninger med inntrukket kjeller. Bygningen er etablert på oppfylte stein- og pukkmasser, som i seg selv gir gode drenerende forhold. Det ble ikke observert tegn til utilsiktet fuktinntrengning ved befaring.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

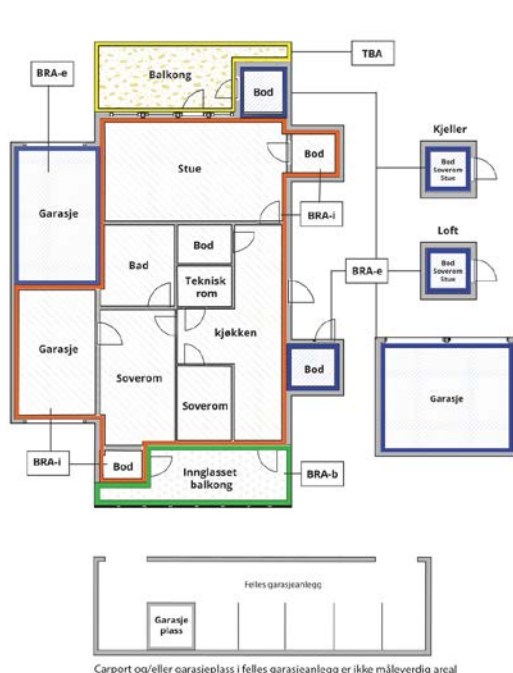
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	50	4		54	24		54
2.Etasje2	31			31	3	5	36
SUM	81	4			27	5	90
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken, Badstue	Bod, Bod 2	
2.Etasje2	Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Loftsetasje har mange vinkler kombinert med skrånende tak-himlinger som utgjør at måling av denne er utfordrende. Dette medfører noe usikker oppmåling. I dette tilfellet er det målt opp rom for rom. Areal i 2.etasje kan avvike fra registrerte tegninger hos kommunen på grunn av dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt takstmann av oppdragsgiver eller eiendomsmegler. Konferer med eiendomsmegler før handel om tegninger samstemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	81	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	152	187		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Listaullii 88							
Hjemmelshaver							
Lien Åge Magnus							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne fritidsbolig er beliggende Listauli i Rauland/vinje kommune. Området består av fritidsboliger i flott fjellareal (ca.980 moh). Hytteområdet ligger med spredt fritidsbebyggelse. Området er snøsikkert med meget gode turmuligheter i både den kalde og varme årstid. Flotte turmuligheter i den varme årstid med rikelig med fiskemuligheter. Umiddelbar avstand til skiløyper og alpinanlegg. Fritidsboligen har flott utsikt over fjell arealet med Raulandsfjell i det fjerne, samt gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Veg adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Fritidsboligens tomt består i hovedsak av lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DW4028>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250135	

Selger 1 navn
Åge Magnus Lien

Gateadresse	
Listaullii 88	

Poststed	Postnr
RAULAND	3864

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1409250135

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

bytting av termostad

Arbeid utført av

rauland elektriske

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

rauland kraftforsyning

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250135

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250135

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
åge magnus lien	d67744b254545943a89b 9c051f5b01f21e25f855	17.06.2025 15:06:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250135

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	01.07.2013	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	152/187, 152/187/0/1, 152/187/0/2
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	152/187, 152/187/0/1, 152/187/0/2
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	06.06.2013	13/1386	Tinglyst	
Seksjonering	06.06.2013		04.07.2013	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LIEN ÅGE MAGNUS F250555*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HOLMEN 33 4842 4842 ARENDAL	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Listaullii 88	H0101	152/187/0/1	91	6	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Listaullii 88

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3864 RAULAND	Kirkesogn	05141404 Rauland
Grunnkrets	203 Austbø	Tettsted	
Valgkrets	6 RAULAND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300342525		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	13.08.2013

1: Bygning 300342525: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 13.08.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	181
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	181
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	124
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	17.12.2012	21.12.2012
Ferdigattest	13.08.2013	15.08.2013

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Listaullii 88	H0101	152/187/0/1	91	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	78	78	0	0	0
H01	2	0	103	103	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 152/187

Bruksnavn	Tomt 39	Beregnet areal	694.1
Etablert dato	15.12.2006	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- | | | | |
|--|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☒ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621294	451299		Ja	694.1	



Vinje kommune

Adresse: Vinjevegen 192, 3890 Vinje

Telefon: 35 06 23 00

Utskriftsdato: 17.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vinje kommune

Kommunenr.	4036	Gårdsnr.	152	Bruksnr.	187	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Listaullii 88, 3864 RAULAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

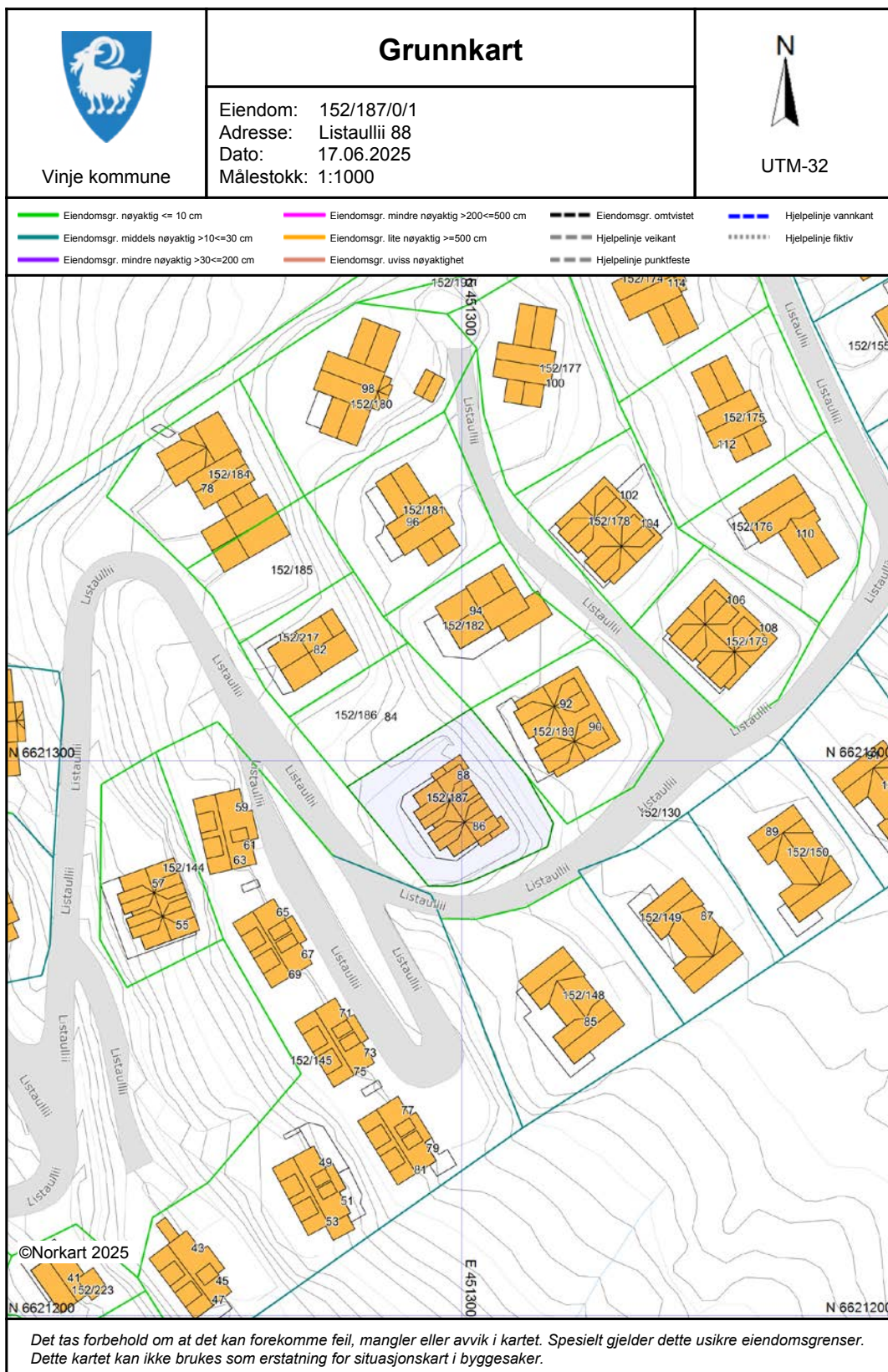
Id	20160009		
Navn	Kommunedelplan Rukkemo-Torvetjønn		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.09.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4036/dokumenter/2245/20160009%20Rukkemo-Torvetj%c3%b8nr%20F%c3%b8resegner%20.pdf		
Delarealer	Delareal	694 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	H20	

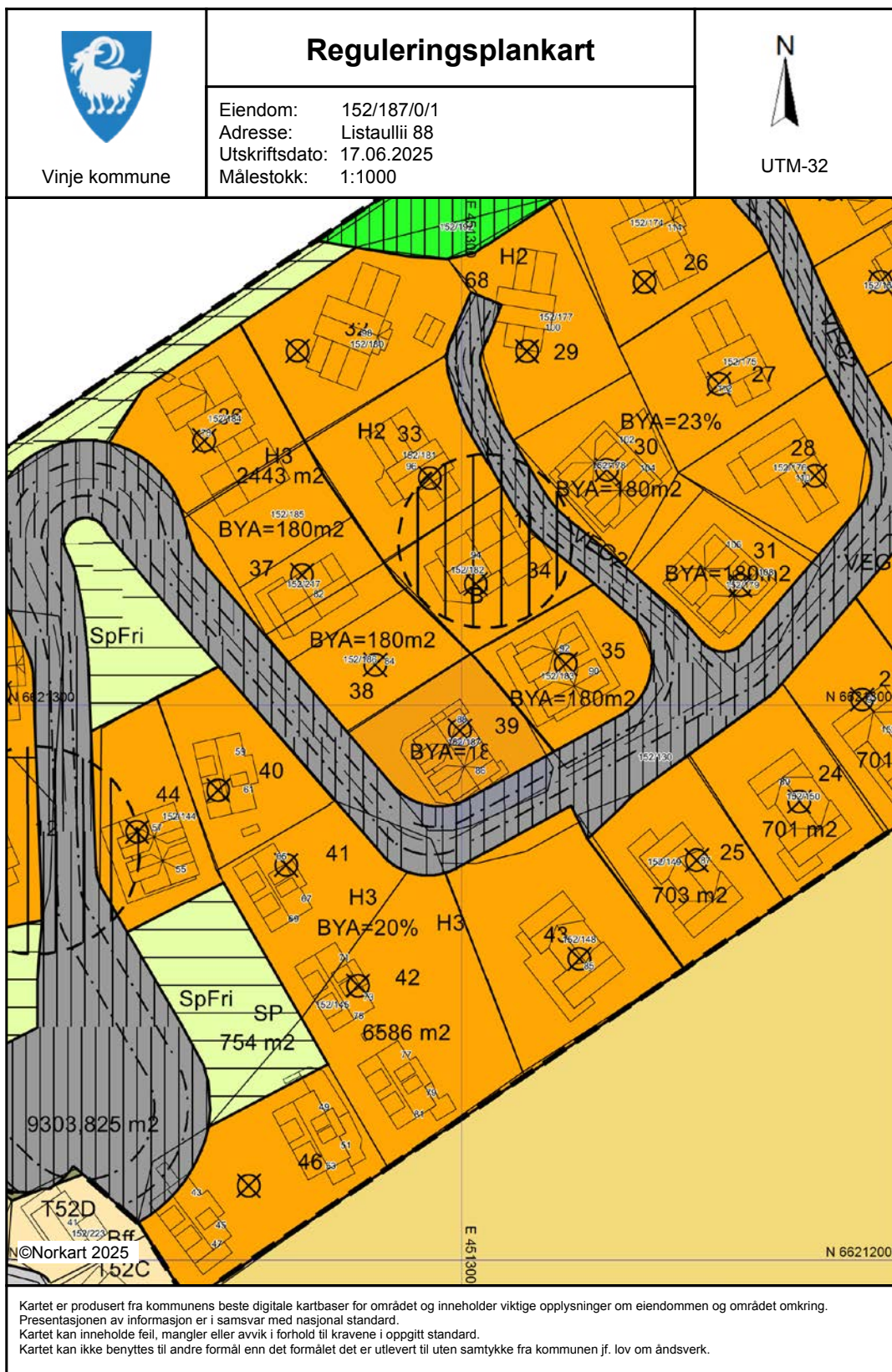
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20040011
Navn	152/1 Listaulia

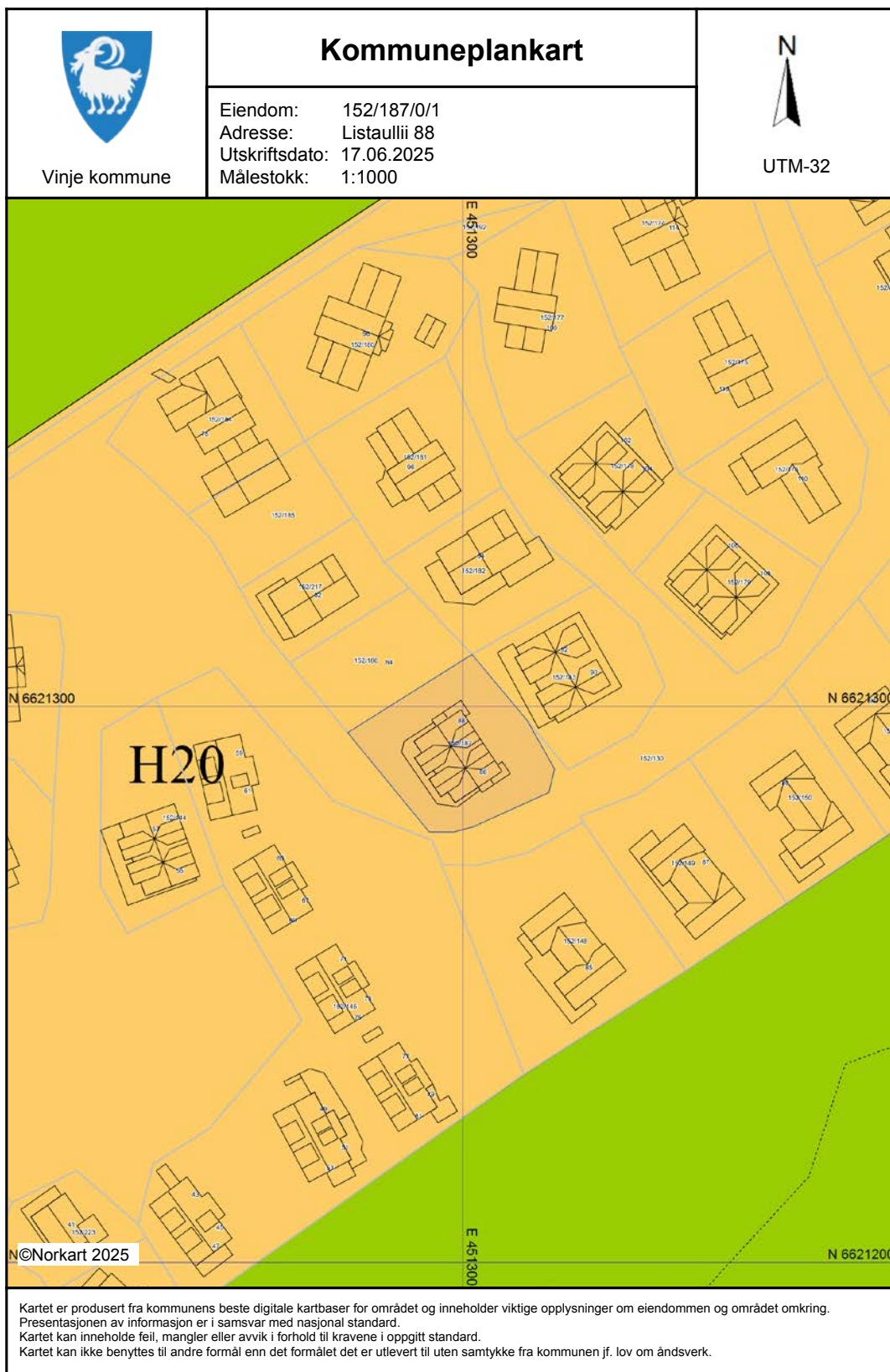
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.09.2010		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4036/dokumenter/971/20040011_Listaullia_foresegner.pdf		
Delarealer	Delareal	134 m ²	
	Formål	Privat veie	
	Delareal	560 m ²	
	Formål	Fritidsbebyggelse	





Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>
	Område for fritidsbuseiendom
	<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)</i>
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Idrettsanlegg som ikkje er offentleg tilgjengeleg
	Bevaring av anlegg
	Anna spesialområde
	<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>
	Grense for bevaringsområde
	<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2007 § 2)</i>
	Fritidsbuseiendom - frittliggjande
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Køyreveg
	Annan veggrunn - grøntareal
	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007</i>
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrænse
	Planlagt buseiendom
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert fotgjengarfelt
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift





Vinje kommune
Tenestetorget

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshavar

Tiltaksart og -adresse

Destinasjon Rauland AS

Fritidsbustad

3864 RAULAND

Listauillia

3864 RAULAND

Søknadsdato
09.08.2013

Sakshands.
TOM

Saksnr.
2012/2774

Løpenr.
12231/2013

Arkiv
152/187

Dato
13.08.2013

Spesifikasjon

Gnr 152	Bnr 187	Festenr	Seksjonsnr
BYA 124 m ²	BRA(hovuddel) 181,6 m ²	BTA m ²	Byggnr 300342525
Utvalg saksnr 2012/2774	Vedtak dato 17.12.2012	Vedtak Løyve til tiltak (ramme- og igangsettingsløyve) Rammeløyve Igangsettingsløyve Delegert sak, Turid Opsund Mæland	Kontrollerklæring / Dato
12/402			
Sluttkontroll / Ansvarleg SF Eiendom AS / Civengas AS / Rauland Maskin AS			Sluttkontroll / Dato 06.08.2013

Merknader

- Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av oppdatert gjennomføringsplan og ut i frå oppfordring frå SF Eiendom AS v/ Bjørn Arnesen, datert 06.08.2013.

Vinje - 13.08.2013

Turid Opsund Mæland
plan- og byggesakshandsamar

Kopi til

Ansvarlig søkjar

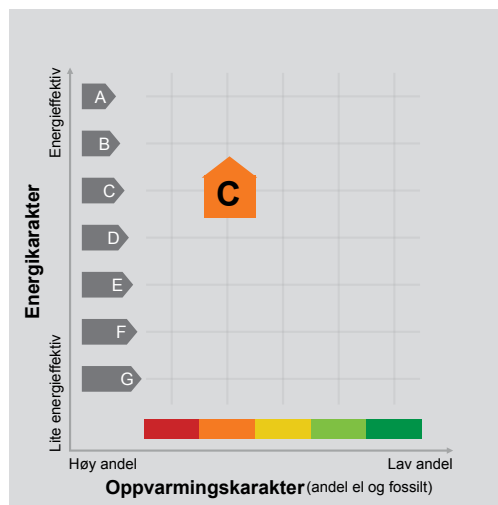
SF Eiendom AS

Røsslyngveien 11, 3734 SKIEN

ENERGIATTEST



Adresse	Listaulli 88
Postnummer	3864
Sted	RAULAND
Kommunenavn	Vinje
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	187
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300342525
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163547
Dato	03.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

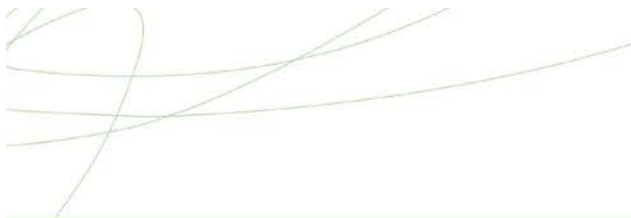
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre bygghskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2013
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 85
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Nabolagsprofil

Listaulii 88

Høyde over havet

917 m



Offentlig transport

Rauland skisenter 10 min
Linje 143 0.9 km

Avstand til byer

Rjukan	34 min
Notodden	1 t 23 min
Kongsberg	1 t 52 min
Skien	2 t 3 min
Porsgrunn	2 t 6 min
Drammen	2 t 29 min
Oslo	2 t 56 min
Bergen	172.6 km

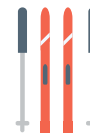
Ladepunkt for el-bil

Skagerak Energi - Holterdalen	5 min
Juvlandsvegen 2	7 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 285 m
- 113 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Rauland skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 12



Aktiviteter

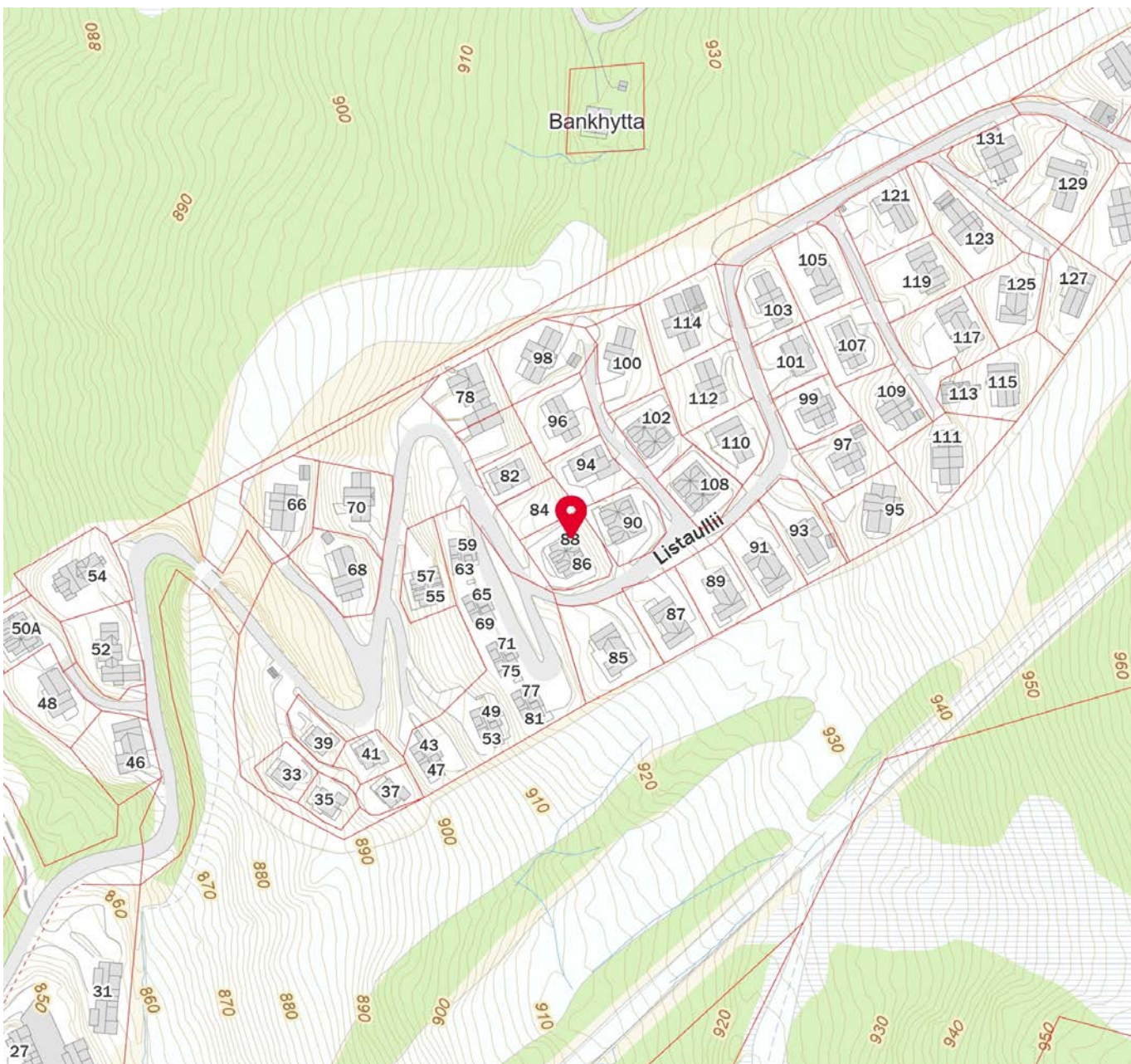
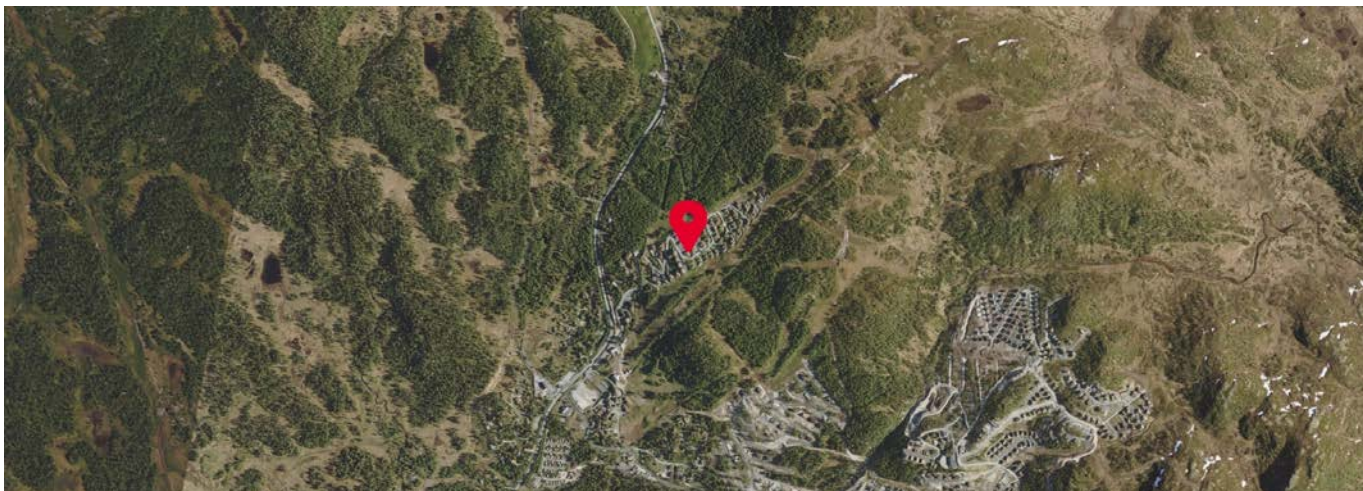
Rauland Feriesenter	13 min
Basseng - Rauland Høgfjellshotell	4 min
Rauland FjellSPA	4 min
Raulandsbadet	7 min
Rauland Ridesenter	10 min

Sport

Rauland kunstgrasbane	7 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	7.2 km
Raulandhuset. Idrettshall	7 min
Aktivitetshall	7.2 km

Dagligvare

Spar Rauland	7 min
Post i butikk, søndagsåpent	7.1 km
Coop Extra Rauland	7 min
PostNord, søndagsåpent	7.2 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Listaullii 88
3864 RAULAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno**Telefon:** 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre