



aktiv.

Tveiti 2, 3864 RAULAND

**Lys og innbydende fritidsleilighet
på Raulandsfjell**



Eiendomsmeglerfullmektig

Anne Åsne Seljordslia

Mobil 954 04 870

E-post anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 790 000,-
Omkostn.:	Kr 21 140,-
Total ink omk.:	Kr 811 140,-
Felleskostn.:	Kr 2 600,-
Selger:	Amv Hytta
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2004
BRA-i/BRA Total	46/48 kvm
Tomtstr.:	1997.9 kvm (Fellesområde)
Soverom:	1
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 136, bnr. 4
Snr.	43
Fnr.:	4
Oppdragsnr.:	1308250044

Lys og innbydende fritidsleilighet på Raulandsfjell

Aktiv v/Anne Åsne Seljordslia har gleden av å presentere Tveiti 2!

Velkommen til en trivelig og lettstelt leilighet på bakkeplan med enkel adkomst og praktisk planløsning. Her får du en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter og utgang til terrasse i rolige og naturskjønne omgivelser.

Leiligheten har ett soverom samt et ekstra innredet rom med fleksible bruksmuligheter. Romslig bad og eksternt bod gir gode oppbevaringsmuligheter.

En oversiktlig og vedlikeholdsvennlig bolig som passer like godt som fritidsbolig som helårsbolig, klar til å tas i bruk.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	155
Andre vedlegg	157
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 48 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 kvm Leilighet: Stue/kjøkken åpen løsning, soverom, innredet rom/bod, bad/wc.

BRA-e: 2 kvm Sportsbod med tilgang fra fellesarealer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt plantegninger fra seksjoneringen av leiligheten i 2005. Leiligheten har ett innredet rom mellom soverom og bad uten vinduer som på befaringsdagen er tatt i bruk som soverom. Rommet fyller ikke krav dagslyskrav for rom til varig opphold. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1997.9 kvm (Fellesområde)

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på fellesområde. Beliggende i Tveiti på Rauland i Vinje kommune. Ligger ca 5 km fra Rauland sentrum. Flat tomt bebygget med leilighetsbygg på 44 enheter.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i attraktive og naturskjønne omgivelser på Tveiti på Rauland, i Vinje kommune. Området er kjent for sitt flotte høyfjellsterreng, rike turmuligheter og helårstilbud innen friluftsliv. Her har du kort vei til både ski- og turterreng, med Rauland Skisenter og preparerte langrennsløyper innen behagelig avstand.

Sommerstid byr området på flotte fjellturer, sykling, fiskevann og naturopplevelser i umiddelbar nærhet. Rauland sentrum ligger kun noen minutters kjøretur unna og tilbyr dagligvarebutikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Beliggenheten gir en perfekt kombinasjon av ro, natur og tilgjengelighet, og er ideell for deg som ønsker et sted å trekke deg tilbake enten i helger eller ferier.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av frittliggende fritidsboliger, boligbebyggelse og landbruk.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighet på bakkeplan beliggende i leilighetskompleks bestående av 44 enheter. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Konstruksjon av bindingsverk med statikk og energikrav fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel, gesimser av trebord. Saltakkkonstruksjon med flere vinkler og nivåer, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Leiligheten har tilgang fra midtkorridor på fellesarealer.

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:

Yttervegger og veggkonstruksjon

- Det er kun utført visuell befarings av yttervegg ved terrassedel. Ytterveggen er oppført i bindingsverk i henhold til statiske og energimessige krav gjeldende ved byggeår. Ytterkledningen fremstår noe værslitt, med enkelte sprekkdannelser. Det er ikke registrert synlige tegn til råteskader. Ytterkledningen er fuktutsatt der den ligger i direkte kontakt med terrassegulv. Veggkonstruksjonen er ikke luftet.

Årsak: Naturlig værtpåvirkning over tid bidrar til slitasje og sprekkdannelser. Etterslep på vedlikehold.

Risiko: Ved fortsatt fuktpåvirkning uten tilstrekkelig lufting kan fukt bli stående i ytterkledning og bakliggende konstruksjon.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til utvikling av råteskader, soppvekst og redusert levetid på ytterveggens materialer. Eventuelle skader kan være skjult og lar seg ikke avdekke ved kun visuell befarings.

Vinduer og ytterdører

- Vinduer og dører er fra ombygging og renovering i 2004. Hovedinngangsdør fremstår i god stand, men subber noe mot karm/terskel. (gis TG 1). Vinduer har umalte innvendige treforinger. Utvendig fremstår vinduene noe værbitte. Enkelte innadslående vinduer har behov for justering.

Årsak: Naturlig slitasje over tid, samt manglende overflatebehandling av innvendige treforinger. Behov for justering kan skyldes normalt sig i bygningskonstruksjonen eller slitasje i beslag og hengsler.

Risiko: Manglende justering og vedlikehold kan føre til økt slitasje på beslag og pakninger. Ubehandlete treforinger kan være mer utsatt for smuss, fukt og misfarging.

Konsekvens: Over tid kan dette medføre redusert funksjon på vinduer og dører, herunder vanskelig åpning/lukking og redusert tetthet. For utvendige overflater kan videre værtpåvirkning føre til behov for tidligere vedlikehold eller utskifting.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.

- Terrassen var delvis snødekket på befaringsdagen, og full vurdering har derfor vært begrenset. Synlig del av terrassegulv fremstår værbitt og slitt. Rekkverk med åpning ned mot bakkenivå er skjevt og løst. Terrassebord ligger i direkte kontakt med ytterkledning. Det er registrert noe etterslep på vedlikehold.

Årsak: Alder og værtpåvirkning over tid, kombinert med manglende eller utsatt vedlikehold. Fuktsatt utførelse der terrassebord er lagt tett mot ytterkledning.

Risiko: Løse og skjeve rekkverk kan utgjøre en personsikkerhetsrisiko. Terrassebord i kontakt med ytterkledning gir økt fuktbelastning på kledningen. Begrenset inspeksjon grunnet snødekke kan innebære at forhold ikke er avdekket.

Konsekvens: Videre bruk uten utbedring kan føre til økt slitasje og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Overflate vegger og himling

- Våtrom er fra 2004. Overflater fremstår med normale bruksmerker. Misfarging av fuger. Ventil i tak, men ingen avtrekksvifte fra våtrommet.

Årsak: Alder og normal bruk over tid. Manglende mekanisk avtrekk fra våtrommet gir begrenset ventilasjon og redusert fjerning av fuktig luft.

Risiko: Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre at fukt blir værende i rommet over lengre tid etter bruk. Ventil i tak er kondensutsatt.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning, misfarging, luktproblemer og risiko for utvikling av fuktskader i overflater og konstruksjon. Skjulte skader kan ikke

utelukkes

Kjøkken

- Kjøkkeninnredning er fra 2014 og fremstår i ok stand med normale bruksmerker. Avtrekksvifte er ikke tilkoblet rør i tak. Det er en større sprekk i benkeplate ved stålkum og armatur. Det er registrert tegn på lekkasje inne i kjøkkenbenk, inkludert fuktskjolder på bunn av benk og vann i søppelbøtte under vask.

Årsak: Sprekk i benkeplate kan skyldes slitasje over tid eller belastning ved vask og armatur. Lekkasje kan skyldes tetningssvikt eller slitasje i rør og kum.

Risiko: Fortsetter lekkasje uten utbedring, kan vann trenge inn i underliggende konstruksjon og kjøkkenbenk. Sprekk i benkeplate kan forverres ved bruk, og manglende ventilasjon kan bidra til fuktoppbygging.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til ytterligere fuktskader, råte i benkeskap og underliggende konstruksjon, samt økt vedlikeholdsbehov og kostnader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Sanitær- og vanninstallasjoner er fra 2004. Forholdene bør ses i sammenheng med punkt 11.1 (lekkasje i kjøkkenbenk). Det er ikke observert stakeluke. Det er ingen merket stoppekran.

Årsak: Manglende merking av stoppekran og fravær av stakeluke kan skyldes byggepraksis på tidspunktet for installasjon.

Risiko: Manglende stakeluke og merking av stoppekran kan medføre at det tar lengre tid å avdekke og stenge vann ved lekkasje, noe som kan øke skadeomfanget ved vannlekkasjer.

Konsekvens: Ved vannlekkasje kan manglende stakeluke og umerket stoppekran føre til større fuktskader på konstruksjon og inventar, samt økte kostnader for utbedring.

Ventilasjon

- Det er begrenset med ventiler og avtrekk i leiligheten. Avtrekk på kjøkken er frakoblet i tak. Ingen avtrekk på bad.

Årsak: Manglende tilkobling av avtrekk og begrenset antall ventiler kan skyldes byggeskikk og installasjon ved byggeår, kombinert med manglende senere oppdatering av ventilasjonssystem. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Risiko: Begrenset ventilasjon kan føre til at fukt og lukt ikke transporteres effektivt ut av rommene. Dette kan over tid øke risiko for kondens, fuktskader og muggvekst, særlig i våtrom.

Konsekvens: Over tid kan utilstrekkelig ventilasjon bidra til fuktskader på konstruksjon, overflater og inventar. Det kan også medføre redusert inneklimate og luktproblemer.

Forhold som har fått TG3:

Overflate gulv

- Våtrom er fra 2004. Det er ikke etablert luftet dørterskel. Det er ikke tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk. Det er registrert oppkant ved dørterskel på ca. 25 mm, som bidrar til å hindre vann i å renne ut i tilstøtende rom. Fall fra dør til sluk er målt til ca. 20 mm. Det er registrert noe motfall mot WC. Bunn av dusjdører er tette ned mot gulv, slik at eventuelt lekkasjevann ikke ledes mot sluk. Det er registrert bom i gulvfliser, samt løse gulvfliser.

Årsak: Avvik i utførelse av gulvfall og detaljer rundt dørterskel og dusjløsning, samt alder og normal slitasje over tid. Manglende lufting i terskel kan bidra til redusert uttørking av konstruksjonen. Bom og løse fliser kan skyldes mangelfull heft i flislim, bevegelser i underlaget eller fuktpåvirkning over tid.

Risiko: Mangelfullt fall og motfall kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk. Tette dusjdører kan hindre lekkasjevann i å nå sluk. Løse fliser og bom indikerer risiko for underliggende fuktpåvirkning.

Konsekvens: Vann kan bli stående på gulv eller finne vei mot dørterskel og tilstøtende rom, med økt risiko for fuktskader på gulvkonstruksjon og tilgrensende bygningsdeler. Bom i fliser kan føre til ytterligere løsning av fliser og behov for mer omfattende utbedringer. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtrom og membranløsning er fra 2004. Forholdene bør ses i sammenheng med punktene 10.1.1 og 10.1.2. Gulvmembranen kan bli utsatt for skade ved reparasjon av løse gulvfliser. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Årsak: Membranens plassering under fliser gjør den sårbar ved reparasjon eller utskifting av gulvfliser. Aldring og slitasje over tid kan også bidra til redusert funksjon i membranen.

Risiko: Reparasjoner eller arbeid på fliser kan skade membranen og redusere dens funksjon. Skjulte skader kan føre til lekkasje som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens: Skjulte skader kan gjøre reparasjoner mer kostbare enn først antatt.

Verditakst

Kr 600 000

Lånetakst

Kr 480 000

Innhold

Fritidsleiligheten inneholder: Entre, kjøkken, spisestue, stue med utgang til veranda, bad, soverom og et innredet rom.

Standard

Velkommen til en trivelig og lettstelt leilighet med praktisk planløsning og hyggelig atmosfære. Leiligheten ligger på bakkeplan og har enkel adkomst, noe som gjør den lett tilgjengelig og komfortabel i bruk.

Boligen har en åpen stue-og kjøkkenløsning som skaper et sosialt og luftig oppholdsrom, med gode møbleringsmuligheter og naturlig plass for både sofagruppe og spiseplass. Kjøkkenet fremstår funksjonelt og har rikelig med skap og benkeplass. Fra stuen er det utgang til terrasse, hvor du kan nyte rolige dager ute i naturskjønne omgivelser.

Leiligheten har ett soverom samt et ekstra innredet rom som gir fleksible bruksmuligheter, for eksempel som bod eller hobbyrom. Badet er romslig og praktisk utformet. I tillegg disponerer leiligheten ekstern bod, perfekt for lagring av sportsutstyr og sesongutstyr.

Dette er en leilighet som passer godt både som fritidsbolig og helårsbolig, med en oversiktlig størrelse og et enkelt vedlikeholdsbehov, klar til å tas i bruk.

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.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter rett utenfor bygget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 790 000

Omkostninger kjøper

790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

19 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

21 140 (Omkostninger totalt)
38 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
40 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

811 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
828 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
830 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 308 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Vinje kommune pr. d. d.

Andre utgifter

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

Velforening

Det er pliktig medlemskap i sameiet Raulandsfjell

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

48/2298

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene innbefatter:

- Andel strøm fellesområder
- Forsikring av bygget
- Løpende vedlikehold og reparasjoner av bygninger
- Fast tilsyn og kostnader knyttet til brannvern og nød rutiner
- Andel snøryddings- og parkeringsplass vedlikehold
- Trådløst nettverk
- Regnskaps- og revisjonsomkostninger
- Årlig festeavgift for tomt
- Adm. kostnader knyttet til data, kontorrekvisita, bank samt styre- og generalforsamling
- Dugnadskostnader
- Andel kostnader knyttet til Gjelåm (løypetjeneste) og skibuss, som generalforsamlingen kan bestemme omfanget av

Det er den årlige generalforsamlingen som i hh. til vedtektene som demokratisk bestemmer kostnadsbilde i store trekk, og hvor mye som skal brukes til større vedlikehold, som f. eks. maling av bygget og skifte / forbedring av det elektriske anlegget (som bl. a. i hovedsak ble gjennomført i 2025 med en kostnadsramme på NOK 750 000,-)

Felleskostnadene betales kvartalsvis. Felleskostnader i kvartalet er oppgitt av styret til å variere. Varierende fellesutgifter er på bakgrunn av varierende strømpriser. Oppgitt felleskostnad på kr 1477,-pr mnd er beregnet på et ca gjennomsnitt gjennom hele året.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1477

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Raulandsfjell

Organisasjonsnummer

886102682

Om sameiet

Sameiet Raulandsfjell har til formål å drive eiendommen: Gnr. 136, bnr 4, f.nr 4.

Eiendommen er delt i 52 eierseksjoner (bruksenheter) og reguleringsmessig godkjent for turisme/fritidsbolig, det vil si godkjent for utleie. Av disse er seksjonene nr. 1-37, 40-45 og 48-49 seksjonert som skal nyttet til boligformål. Seksjon nr 38-39, 47 og 50-52, er næringsseksjoner. Seksjonsnummer 46 er aktivitetsrommet, som eies og disponeres av Sameiet. For disponering av fellesareal er det inngått egen avtale mellom seksjonseierne.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Megler har kopi av årsoppgjør for 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Hundeeiere må ha med pose når de lufter hunden rundt bygget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Olav Skilbred

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 136, bruksnummer 4, seksjonsnummer 43, festenummer 4 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:

4036/136/4/43/4:

21.11.1986 - Dokumentnr: 3472 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,000

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

MED PRIORITET ETTER BANKAR, FORSIKRINGSSELSKAPER, PENSJONS-
INNRETNINGER ELLER HYPOTEK- OG KREDITTFORENINGAR

Overført fra: Knr:4036 Gnr:136 Bnr:4 Fnr:4 Snr:39 F

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2026 - Dokumentnr: 8516 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Elektronisk innsendt

19.03.1993 - Dokumentnr: 796 - Målebrev

Overført fra: Knr:4036 Gnr:136 Bnr:4 Fnr:4 Snr:39 F

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1995 - Dokumentnr: 666 - Grensejustering

Overført fra: Knr:4036 Gnr:136 Bnr:4 Fnr:4 Snr:39 F

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2005 - Dokumentnr: 2032 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 39

Formål: Samleseksjon næring

Sameiebrøk: 790/2298

Ny seksjon:

Snr: 43

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 48/2298

11.04.2013 - Dokumentnr: 288711 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 281272 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0834 Gnr:136 Bnr:4 Fnr:4 Snr:43

01.01.2024 - Dokumentnr: 700402 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3825 Gnr:136 Bnr:4 Fnr:4 Snr:43

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Rauland Appartment hotell datert 18/2-87.
(1. og 2. etasje og diskoteket.)

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.02.1987.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Adkomst via offentlig til privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bygge-og anleggsformål -
nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Id: 20200003

Navn: Kommuneplanens arealdel 2025-2035

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Id: 20060002

Navn: Kommunedelplan Rauland

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 02.03.2006

Delareal: 1998 m2

Arealbruk: Annet byggeområde, Nåværende

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900 ,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 3500 , -. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Anne Åsne Seljordslia
Eiendomsmeglerfullmektig
anne.asne.seljordslia@aktiv.no
Tlf: 954 04 870

Oppdragstaker

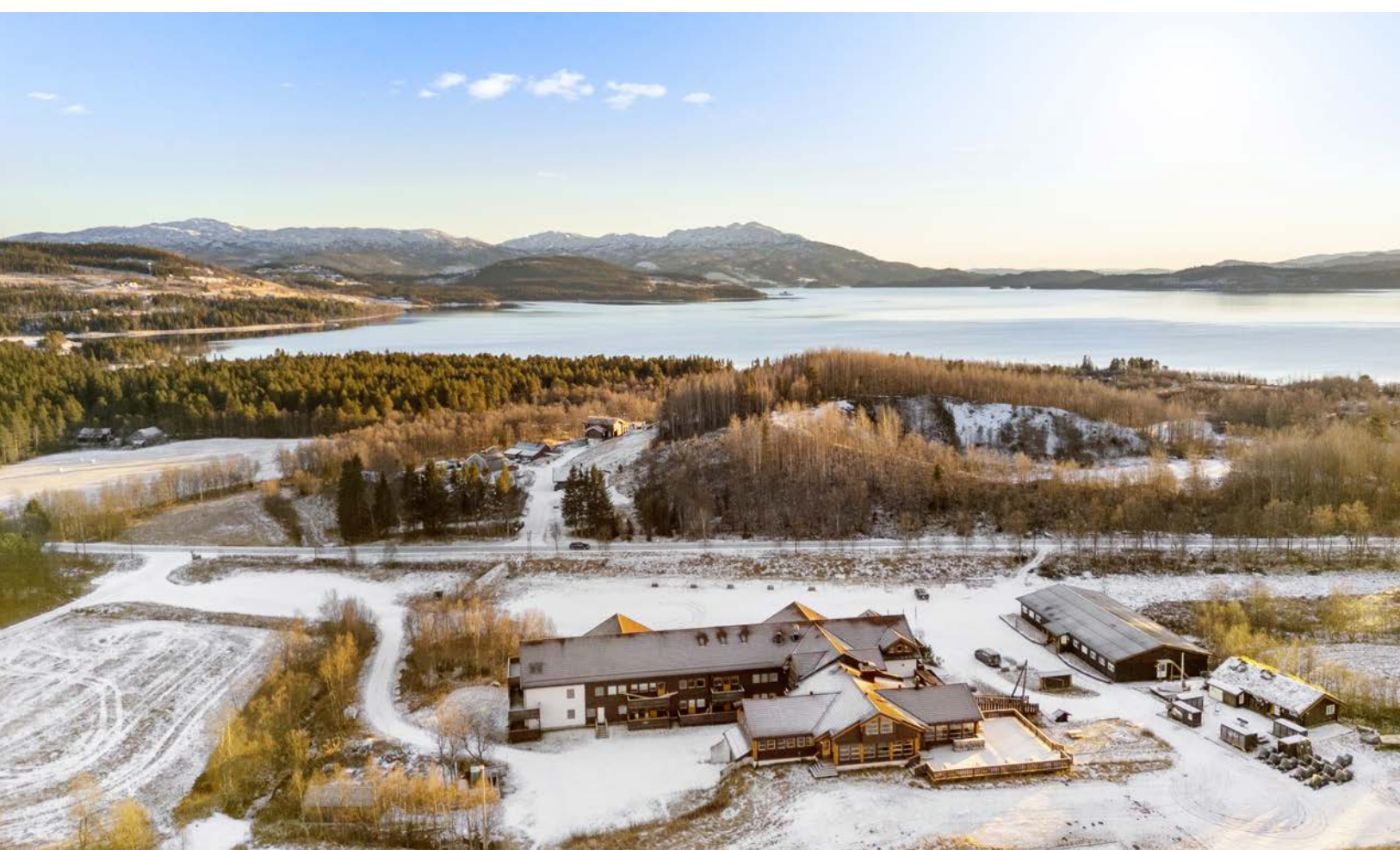
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark, organisasjonsnummer
987548177
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø

Salgsoppgavedato

26.02.2026

Bilder













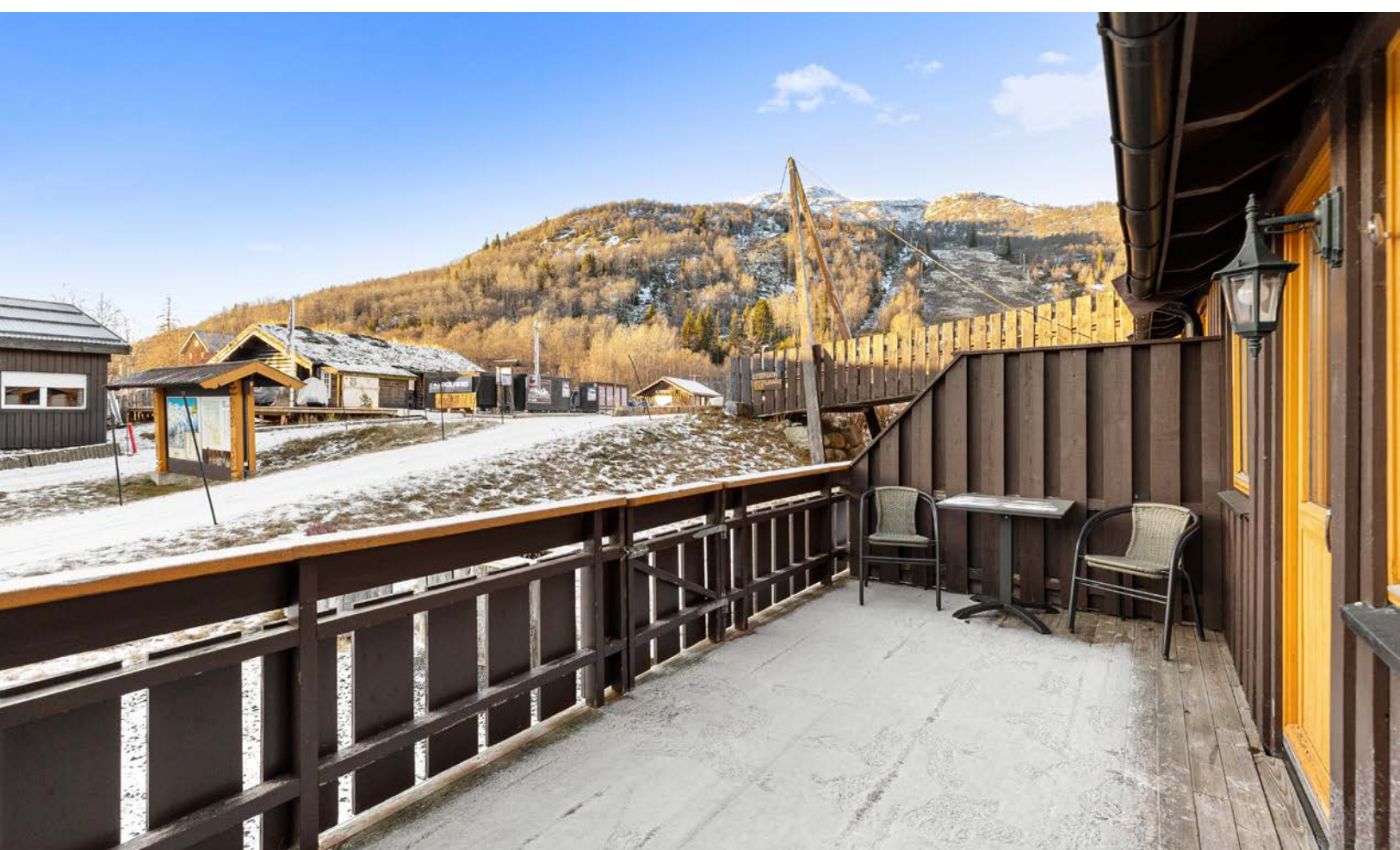




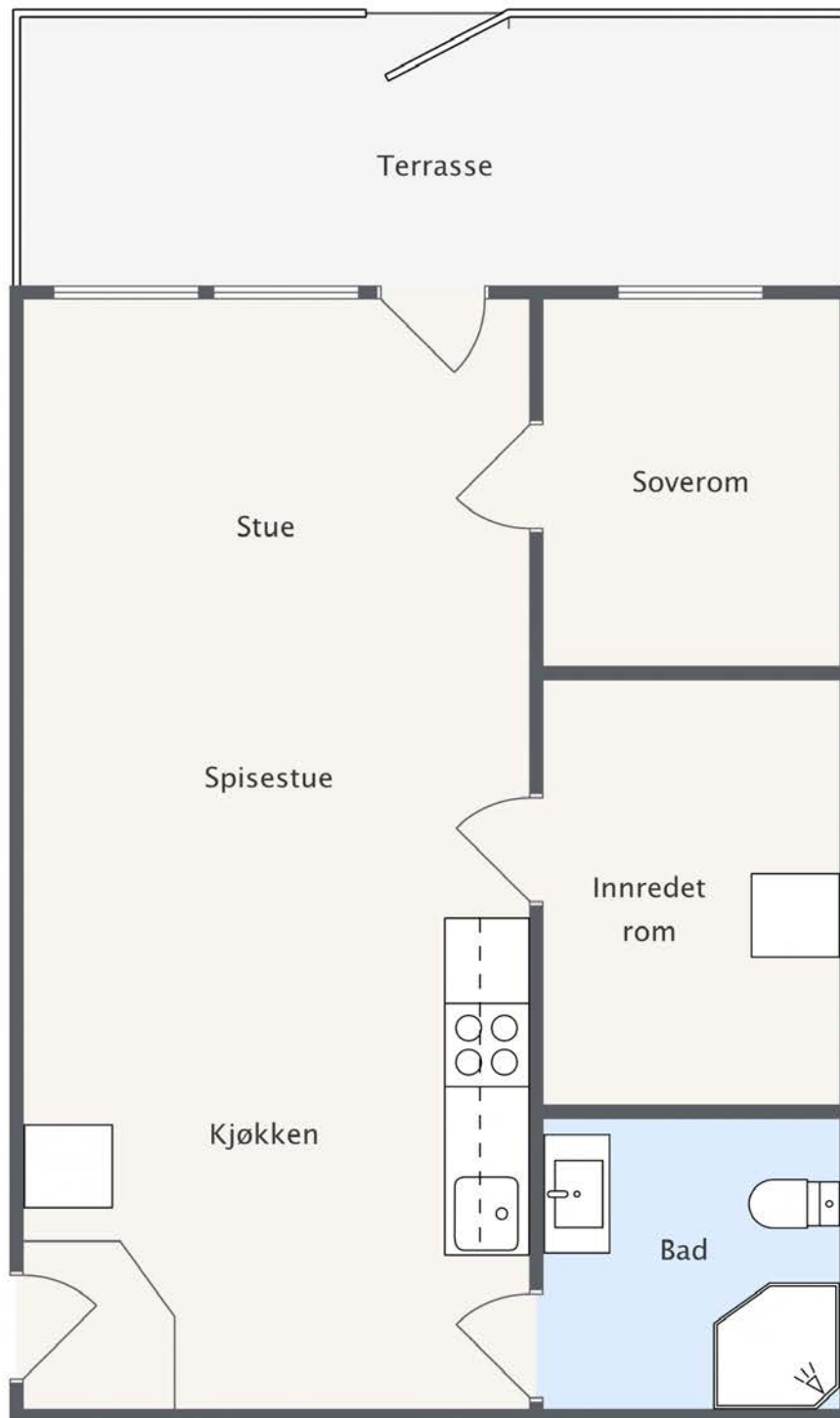






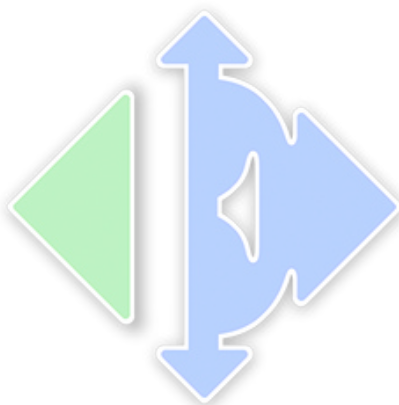


Tveiti 2



Vedlegg

Leilighet. Selveier i sameie
Tveiti 2-H0143
3864 Rauland



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
4	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 09/02/2026

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennomsnittlige levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:136, Bnr: 4, Snr 43
Hjemmelshaver:	AMV Hytta
Tomt:	1997,9, fellesområde m²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Annet byggeområde, Nåværende. Kommuneplanens arealdel 2025 - 2035
Offentl. avg. pr. år:	Kr 12 308,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1987
Fnr:	4

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.01.2026
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger. Leilighet i bygg over flere plan, der verken yttertak eller fasader befares annet enn visuelt. Fellesanlegg/områder er befart visuelt, men er ikke vurdert med tilstand. Terrasse var snødekket på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	AMV Hytta
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Eiet tomt på fellesområde. Beliggende i Tveiti på Rauland i Vinje kommune. Ligger ca 5 km fra Rauland sentrum. Flat tomt bebygget med leilighetsbygg på 44 enheter.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet på bakkeplan beliggende i leilighetskompleks bestående av 44 enheter. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Konstruksjon av bindingsverk med statikk og energikrav fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel, gesimser av trebord. Saltakkkonstruksjon med flere vinkler og nivåer, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Leiligheten har tilgang fra midtkorridor på fellesarealer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet på bakkeplan beliggende i leilighetskompleks bestående av 44 enheter. Bygningen og konstruksjon er opprinnelig fra 1987. Leiligheten fremstår som bygget i 2004, normalt vedlikeholdt med normale bruksmerker og slitasjer. Leiligheten er seksjonert i 2005, lyd og brannkrav skal være ivarettatt ved seksjonering. Leiligheten har ett soverom. Det er ett innredet rom i leiligheten som ikke har vinduer og som ikke er godkjent brukt som soverom, dette rommet har ikke dagslys og er ikke lovlig å bruke som soverom. Deler av overflater i leiligheten, stue og kjøkken er fra 2014. Vaskerom er på fellesarealer. Leiligheten ligger på første plan med tilgang via bakkenivå og via midtkorridor på fellesområde. Utvendig bod på fellesområde. Oppstillingsplass på fellesområde. Leiligheten kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 16.04.2020, ref grunnbok. Seksjonert leilighet med vedtekter som kjøper bør sette seg inn i, slik som blant annet ansvar for utvendig vedlikehold mm. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på eventuelle fellesutgifter.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Leilighet: Takhøyde ca 2,36 m, takhøyde, ca 2,31 m på bad, takhøyde ved opphevet inngangsparti/inngangsdør ca 2,14 m.

-Stue/kjøkken åpen løsning har malte plater i tak, malt mdf på vegger, laminat på betonggulv mot grunn. Røykvarsler, ventil i vegg over kjøkkenskap inn til bod, terrassedør, sikringsskap, garderobeskap og skap med speil. Fordelerskap for rør i rør system plassert inne i kjøkkenbenk.

-Soverom har malte plater i tak, plater med malt tapet på vegger, laminat på betonggulv mot grunn. Dobbeltseng, panelovn, røykvarsler, ventil til bod nede ved gulv.

-Innredet rom/bod har malte plater i tak, plater med malt tapet på vegger, laminat på betonggulv mot grunn. Røykvarsler, ventil til soverom nede ved gulv, garderobeskap, 2 køyesenger, ventil i vegg til stue/kjøkken.

-Bad/wc har malte plater i tak, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Vegghengt wc, ventil i tak, dusjarmatur på vegg med dusjdører, oppkant ved dørterskel på ca 25 mm, ingen luftet dørterskel, hvit baderomsinnredning med heldekkende servant, tre underskap, ett overskap, speil, lys med kontakt.

-Sportsbod, uinnredet bod med skråstille vegger, tilgang fra fellesareal.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Glatte taklister, profilerte gerikter, profilerte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk, noe uferdig og løse gulvlister på soverom og bod. Innerdører: Hvite fabrikkmalte mdf-dører med tre speil, vanlige dørterskler, normale bruksmerker, ingen luftet dørterskel til bad, innerdører må påberegnes noe justering. Generelt: Det er opplysninger om at overflater på kjøkken/stue er fra 2014. Normale bruksmerker, noe riss i takplater, blat annet ved skrå foran vindu og terrassedør. Det er opphevet parti ved inngangsdør som har to trinn ned til stue/kjøkkengulv. Dette partiet er fliset og har varmekabel. Det er løse flis/bom i fliser. Det er forskjellige typer laminatgulv, uferdig finish der laminat ligger mot dørterskler. Noe synlige laminatskjøter etter gulvvask. Kjøkkenbenk har sprekker ved armatur og det er tegn på at det har vært lekkasje inne i kjøkkenbenken, det er flekker i benk og vann i søppelbøtte under vask på befaringsdagen. Innredet rom uten vinduer er tatt i bruk som soverom, bruken er ikke godkjent, rommet har ingen vinduer og ingen dagslys og er oppfylt. Terrassedør er innadslående. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive leilighetens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leilighetsbygg opprinnelig oppført i 1987. Det foreligger opplysninger om renovering og ombygging i både 1996 og i 2004. Bygningen er seksjonert med sameie i 2005. Det foreligger følgende opplysninger om endringer innvendig i leiligheten som har renoveret overflater i stue/kjøkken i 2014:

- Bad/wc, 2004.
- Rør i rør system, 2004.
- Sikringsskap og skjultanlegg, 2004.
- kjøkkeninnredning med hvitevarer, 2014.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2 265 000,-	
- Fradrag:	702 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 563 000,-	1 563 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

Markedsverdi (normal salgsverdi): **= 600 000,-**

Låneverdi: **480 000,-**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, leilighetens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal leilighet (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 12 500,-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet	46	2	0	12
SUM BYGNING	46	2	0	12
SUM BRA	48			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Leilighet: Stue/kjøkken åpen løsning, soverom, innredet rom/bod, bad/wc.

BRA-e:

Sportsbod med tilgang fra fellesarealer.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt plantegninger fra seksjoneringen av leiligheten i 2005. Leiligheten har ett innredet rom mellom soverom og bad uten vinduer som på befaringsdagen er tatt i bruk som soverom. Rommet fyller ikke krav dagslyskrav for rom til varig opphold. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Leiligheten har ett innredet rom mellom Soverom og bad uten vinduer som på befaringsdagen er tatt i bruk som soverom. Rommet fyller ikke krav dagslyskrav for rom til varig opphold.

ANDRE MERKNADER:

Det er ingen snøfangere på yttertak og ingen snøfangere på tak over terrasse. Det er tegn på at det er lekkasje i kjøkkenbenken. På befaringsdagen så er det fuktflekker inne i kjøkkenbenk, og det er vann i søppelbøtter under vask. Dette bør sjekkes av fagpersonell.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

09/02/2026



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG iu** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Leilighetsbygg fundamentert med betongsåle.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Grunn og fundamentering er del av sameiets fellesareal/ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen krypekjeller.

TG iu 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering av bygningen er del av sameiets ansvar og inngår i felleskostnader.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Drenering av bygningen er del av sameiets ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen støttemur.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Det er kun visuelt befart rundt terrassedel på leiligheten. Konstruksjon av bindingsverk med statikk og energikrav fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel.

Merknader: Det er kun utført visuell befarings av yttervegg ved terrassedel. Ytterveggen er oppført i bindingsverk i henhold til statiske og energimessige krav gjeldende ved byggeår. Ytterkledningen fremstår noe værslitt, med enkelte sprekkdannelser. Det er ikke registrert synlige tegn til råteskader. Ytterkledningen er fuktutsatt der den ligger i direkte kontakt med terrassegulv. Veggkonstruksjonen er ikke luftet.

Årsak: Naturlig værpåvirkning over tid bidrar til slitasje og sprekkdannelser. Etterslep på vedlikehold.

Risiko: Ved fortsatt fuktpåvirkning uten tilstrekkelig lufting kan fukt bli stående i ytterkledning og bakliggende konstruksjon.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til utvikling av råteskader, soppvekst og redusert levetid på ytterveggenes materialer. Eventuelle skader kan være skjult og lar seg ikke avdekke ved kun visuell befarings.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite kostmalte trevinduer fra 2004. Innadslående vinduer med ventil i topp. Vinduer er gulbeiset utvendig. Hvit kostmalt innadslående terrassedør fra 2004. Terrassedør er gulbeiset utvendig. Hvit slett fabrikk malt hoveddør fra 2004.

Merknader: Vinduer og dører er fra ombygging og renovering i 2004. Hovedinngangsdør fremstår i god stand, men subber noe mot karm/terskel. (gis TG 1). Vinduer har umalte innvendige treforinger. Utvendig fremstår vinduene noe værbitte. Enkelte innadslående vinduer har behov for justering.

Årsak: Naturlig slitasje over tid, samt manglende overflatebehandling av innvendige treforinger. Behov for justering kan skyldes normalt sig i bygningskonstruksjonen eller slitasje i beslag og hengsler.

Risiko: Manglende justering og vedlikehold kan føre til økt slitasje på beslag og pakninger. Ubehandlede treforinger kan være mer utsatt for smuss, fukt og misfarging.

Konsekvens: Over tid kan dette medføre redusert funksjon på vinduer og dører, herunder vanskelig åpning/lukking og redusert tetthet. For utvendige overflater kan videre værpåvirkning føre til behov for tidligere vedlikehold eller utskifting.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon med flere vinkler og nivåer, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Ingen pipe.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Snødekket yttertak på befaringsdagen. Ingen snøfangere på yttertak. Visuelt befart fra bakkenivå. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet. Det er sameiet som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1987

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takto fra byggeår. Tekket med dobbeltkrummet betongstein fra 2004. Leilighetsbygg med flere taknivåer og vinkler.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Snødekket yttertak på befaringsdagen. Ingen snøfangere på yttertak. Leiligheten berøres ikke av hovedtakkonstruksjonen, kun en liten del over terrasse som ikke er tilgjengelig innenfra. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet. Det er sameiet som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål fra 2004. Alle andre beslag av stål fra 2004. Kun visuelt befart rundt terrassedel, da resterende hovedtak ikke berører leiligheten direkte.

Merknader: Ingen overband på takrenner. Takrennenedløp bør føres vekk fra grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet. Det er sameiet som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse på 12 m2, fundamentert på stedlig grunn. Terrassebjelker og terrassegulv av impregnert treverk. Rekkverk av stående rekkverksbord og levegger med tømmermannspanel. Tilgang fra bakkenivå og terrassedør i stue.

Merknader: Terrassen var delvis snødekket på befaringsdagen, og full vurdering har derfor vært begrenset. Synlig del av terrassegulv fremstår værbit og slitt. Rekkverk med åpning ned mot bakkenivå er skjevt og løst. Terrassebord ligger i direkte kontakt med ytterkledning. Det er registrert noe etterslep på vedlikehold.

Årsak: Alder og værpåvirkning over tid, kombinert med manglende eller utsatt vedlikehold. Fuktutsatt utførelse der terrassebord er lagt tett mot ytterkledning.

Risiko: Løse og skjeve rekkverk kan utgjøre en personsikkerhetsrisiko. Terrassebord i kontakt med ytterkledning gir økt fuktbelastning på kledningen. Begrenset inspeksjon grunnet snødekke kan innebære at forhold ikke er avdekket.

Konsekvens: Videre bruk uten utbedring kan føre til økt slitasje og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen pipe og ildsted.

8. Etasjeskillere

Ingen 8.1 Etasjeskillere

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen etasjeskillere eller innvendige trapper. Gulv mot grunn.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Bad/wc

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc - Overflate vegger og himling har malte plater i tak, flis på vegger. Vegghengt wc, ventil i tak, dusjarmatur på vegg med dusjdører, hvit baderomsinnredning med heldekkende servant, tre underskap, ett overskap, speil, lys med kontakt

Merknader: Våtrom er fra 2004. Overflater fremstår med normale bruksmerker. Misfarging av fuger. Ventil i tak, men ingen avtrekksvifte fra våtrommet.

Årsak: Alder og normal bruk over tid. Manglende mekanisk avtrekk fra våtrommet gir begrenset ventilasjon og redusert fjerning av fuktig luft.

Risiko: Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre at fukt blir værende i rommet over lengre tid etter bruk. Ventil i tak er kondensutsatt.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning, misfarging, luktproblemer og risiko for utvikling av fuktskader i overflater og konstruksjon. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/wc - Overflate gulv har flis på gulv med varmekabel. Oppkant ved dørterskel på ca 25 mm, ingen luftet dørterskel. Sluk i gulv inne i dusjsone. Det er ca 70 mm nivåforskjell fra opp kjøkkengulv til badegulvet.

Merknader: Våtrom er fra 2004. Det er ikke etablert luftet dørterskel. Det er ikke tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk. Det er registrert oppkant ved dørterskel på ca. 25 mm, som bidrar til å hindre vann i å renne ut i tilstøtende rom. Fall fra dør til sluk er målt til ca. 20 mm. Det er registrert noe motfall mot WC. Bunn av dusjdører er tette ned mot gulv, slik at eventuelt lekkasjevann ikke ledes mot sluk. Det er registrert bom i gulvfliser, samt løse gulvfliser.

Årsak: Avvik i utførelse av gulvfall og detaljer rundt dørterskel og dusjløsning, samt alder og normal slitasje over tid. Manglende lufting i terskel kan bidra til redusert uttørking av konstruksjonen. Bom og løse fliser kan skyldes mangelfull heft i flislim, bevegelser i underlaget eller fuktpåvirkning over tid.

Risiko: Mangelfullt fall og motfall kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk. Tette dusjdører kan hindre lekkasjevann i å nå sluk. Løse fliser og bom indikerer risiko for underliggende fuktpåvirkning.

Konsekvens: Vann kan bli stående på gulv eller finne vei mot dørterskel og tilstøtende rom, med økt risiko for fuktskader på gulvkonstruksjon og tilgrensende bygningsdeler. Bom i fliser kan føre til ytterligere løsning av fliser og behov for mer omfattende utbedringer. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2004

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran på vegger bak flis og smøremembran på gulv under flis forutsettes. Det kan ikke gjøres destruktive inngrep for å sjekke membranen. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon, da tilstøtende rom er annen leilighet og eller fellesarealer. Gulv ligger mot grunn.

Merknader: Våtrom og membranløsning er fra 2004. Forholdene bør ses i sammenheng med punktene 10.1.1 og 10.1.2. Gulvmembranen kan bli utsatt for skade ved reparasjon av løse gulvfliser. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Årsak: Membranens plassering under fliser gjør den sårbar ved reparasjon eller utskifting av gulvfliser. Aldring og slitasje over tid kan også bidra til redusert funksjon i membranen.

Risiko: Reparasjoner eller arbeid på fliser kan skade membranen og redusere dens funksjon. Skjulte skader kan føre til lekkasje som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens: Skjulte skader kan gjøre reparasjoner mer kostbare enn først antatt.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Rett kjøkkeninnredning fra 2014. Åpen løsning mot stue. Hvite fabrikkmalte overflater med struktur på overskap og underskap. Grå laminert benkeplate med nedfelt enkel stålkum. Integrert stekeovn og koketopp. Vannfordelerskap for rør i rørsystem er plassert inne i kjøkkenbenk. Lys og kontakt under overskap. Avtrekksvifte ført i kasse via fellesarealer.

Merknader: Kjøkkeninnredning er fra 2014 og fremstår i ok stand med normale bruksmerker. Avtrekksvifte er ikke tilkoblet rør i tak. Det er en større sprekk i benkeplate ved stålkum og armatur. Det er registrert tegn på lekkasje inne i kjøkkenbenk, inkludert fuktskjolder på bunn av benk og vann i søppelbøtte under vask.

Årsak: Sprekk i benkeplate kan skyldes slitasje over tid eller belastning ved vask og armatur. Lekkasje kan skyldes tetningssvikt eller slitasje i rør og kum.

Risiko: Fortsetter lekkasje uten utbedring, kan vann trenge inn i underliggende konstruksjon og kjøkkenbenk. Sprekk i benkeplate kan forverres ved bruk, og manglende ventilasjon kan bidra til fuktoppbygging.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til ytterligere fuktskader, råte i benkeskap og underliggende konstruksjon, samt økt vedlikeholdsbehov og kostnader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2004

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert visuelt. Sanitær på bad/wc og kjøkken fra 2004. Opplegg for vaskemaskin på fellesarealer. Rør i rør system med fordelerskap inne i kjøkkenbenk. Vegghengt wc i egen kasse på bad. Offentlig VA.

Merknader: Sanitær- og vanninstallasjoner er fra 2004. Forholdene bør ses i sammenheng med punkt 11.1 (lekkasje i kjøkkenbenk). Det er ikke observert stakeluke. Det er ingen merket stoppekran.

Årsak: Manglende merking av stoppekran og fravær av stakeluke kan skyldes byggepraksis på tidspunktet for installasjon.

Risiko: Manglende stakeluke og merking av stoppekran kan medføre at det tar lengre tid å avdekke og stenge vann ved lekkasje, noe som kan øke skadeomfanget ved vannlekkasjer.

Konsekvens: Ved vannlekkasje kan manglende stakeluke og umerket stoppekran føre til større fuktskader på konstruksjon og inventar, samt økte kostnader for utbedring.

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen varmtvannsbereder. Varmtvannsbereder på fellesareal som ikke er vurdert.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen varmesentraler.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon. Ventil i vindu. Ventil i tak på bad. Avtrekk på kjøkken.

Merknader: Det er begrenset med ventiler og avtrekk i leiligheten. Avtrekk på kjøkken er frakoblet i tak. Ingen avtrekk på bad.

Årsak: Manglende tilkobling av avtrekk og begrenset antall ventiler kan skyldes byggeskikk og installasjon ved byggeår, kombinert med manglende senere oppdatering av ventilasjonssystem. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Risiko: Begrenset ventilasjon kan føre til at fukt og lukt ikke transporteres effektivt ut av rommene. Dette kan over tid øke risiko for kondens, fuktskader og muggvekst, særlig i våtrom.

Konsekvens: Over tid kan utilstrekkelig ventilasjon bidra til fuktskader på konstruksjon, overflater og inventar. Det kan også medføre redusert inneklima og luktproblemer.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen eget toalettrom. Vegghengt wc på bad.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen garasjen.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1987

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2004

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V skjult elektrisk anlegg. Opprinnelig fra byggeår 1987. Rehabiliter ved ombygging/renovering av leiligheten i 2004.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Det foreligger ingen samsvarserklæringer. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Det foreligger ferdigattest på bygget datert 18.02.1987. Det er ikke fremlagt ferdigattest på ombygging fra 1996 og 2004. Bygget er seksjonert 15.03.2005 ref fremlagte tegninger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av boligen, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende avstand mellom terrassegulv og ytterkledning, samt vurdere tiltak for å bedre lufting i veggkonstruksjonen. Ytterkledningen bør kontrolleres nærmere i forbindelse med fremtidig vedlikehold, og nødvendige utbedringer utføres ved behov. Utvendig vedlikehold og eventuelle tiltak er sameiets ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Hovedinngangsdør anbefales justert for å sikre korrekt funksjon (TG 1). Vinduer bør justeres der det er behov. Innvendige treforinger kan overflatebehandles for økt beskyttelse og enklere renhold. Utvendig vedlikehold av vinduer faller inn under sameiets ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av hele terrassekonstruksjonen når forholdene tillater det. Rekkverk bør rettes opp og festes forsvarlig. Nødvendig vedlikehold og eventuelle utskiftninger bør utføres. Det er sameiet som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.
10.1.1	Bad/wc Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekksvifte fra våtrommet for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen. Fuger bør rengjøres eller fornyes ved behov. Våtrommet bør sjekkes av fagperson. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1. Anbefalte tiltak: Det anbefales at kjøkkenbenk og tilhørende rør/armatur vurderes og utbedres av fagperson med erfaring fra VVS og kjøkkeninstallasjoner. Sprekk i benkeplate kan utbedres eller skiftes. Det bør monteres vannstoppesystem inne i kjøkkenbenken for å redusere risiko for fremtidige lekkasjer. Avtrekksvifte bør kobles til eksisterende kanal for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1. Anbefalte tiltak: Det anbefales at vanninstallasjonene kontrolleres av fagperson med VVS-kompetanse. Stoppekran bør merkes tydelig, og vurdering av mulighet for etablering av stakeluke bør gjøres. Dette kan redusere risiko for fremtidige vannskader og gjøre tiltak ved lekkasje mer effektivt. Se også pkt 11.1. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5. Anbefalte tiltak: Det anbefales at ventilasjonssystemet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson med erfaring innen ventilasjon. Avtrekk på kjøkken bør tilkobles eksisterende kanal, og det bør vurderes etablering av avtrekk på bad. Tiltak kan bidra til å redusere fuktbelastning og forbedre innneklima. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

10.1.2	Bad/wc Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2 Anbefalte tiltak: Det anbefales at våtrommet vurderes av kvalifisert fagperson med våtromskompetanse. Fallforhold, dørterskel og dusjløsning bør kontrolleres og utbedres slik at vann ledes mot sluk i henhold til gjeldende krav ved utbedring. Løse fliser og områder med bom bør undersøkes nærmere, og nødvendig utbedring eller utskifting bør utføres av fagperson. På bakgrunn av omfanget av registrerte forhold kan mer omfattende rehabilitering av våtrommet ikke utelukkes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad/wc Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Det anbefales at eventuell reparasjon av fliser eller membran vurderes og utføres av fagperson med kompetanse på våtrom. Arbeidet bør planlegges slik at risiko for skade på membran minimeres. Ved behov kan membranen testes eller dokumenteres før videre arbeid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tim Hansson

Boligen

- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Tveiti 2

3864 Rauland

4036-136/4/4/43



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 136, Bruksnr 4, Festenr 4, Seksjonsnr 43	Kommune:	4036 Vinje
Adresse:		Grunnkrets:	207 Raulandsgrend
Veiadresse:	Tveiti 2, gatenr 1040	Valgkrets:	6 Rauland
(fra bruksenhet)	3864 Rauland	Kirkesogn:	5141404 Rauland
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	18.05.2005	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	48/2 298
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 997,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4036/136/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	4036/136/4/3	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/1	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/2	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/3	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/4	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/5	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/6	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/7	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/8	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/9	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/10	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/11	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/12	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/13	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/14	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/15	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/16	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/17	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/18	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/19	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/20	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/21	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/22	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/23	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/24	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/25	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/26	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/27	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/28	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/29	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/30	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/31	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/32	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/33	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/34	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/35	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/36	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/37	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/38	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/39	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/40	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/41	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/42	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/43	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/44	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/45	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/46	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/47	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/48	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/49	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/50	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/51	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/52	0,0
			Mottaker	4036/136/4/5	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4036/136/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4036/136/4/3	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/1	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/2	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/3	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/4	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/5	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/6	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/7	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/8	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/9	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/10	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/11	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/12	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/13	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/14	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/15	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/16	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/17	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/18	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/19	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/20	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/21	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/22	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/23	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/24	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/25	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/26	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/27	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/28	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/29	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/30	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/31	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/32	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/33	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/34	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/35	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/36	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/37	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/38	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/39	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/40	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/41	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/42	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/43	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/44	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/45	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/46	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/47	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/48	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/49	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/50	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/51	0,0
			Mottaker	4036/136/4/4/52	0,0
			Mottaker	4036/136/4/5	0,0
Reseksjonering GAB	Forretning:	18.05.2005	Avgiver	4036/136/4/4/39	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4036/136/4/4/43	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Annen hotellbygning (Kilde: Generert pga tilbygg)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tveiti 2	H0143	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:			
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:			52
Bygningsnr:	8692270			Antall etasjer:			1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

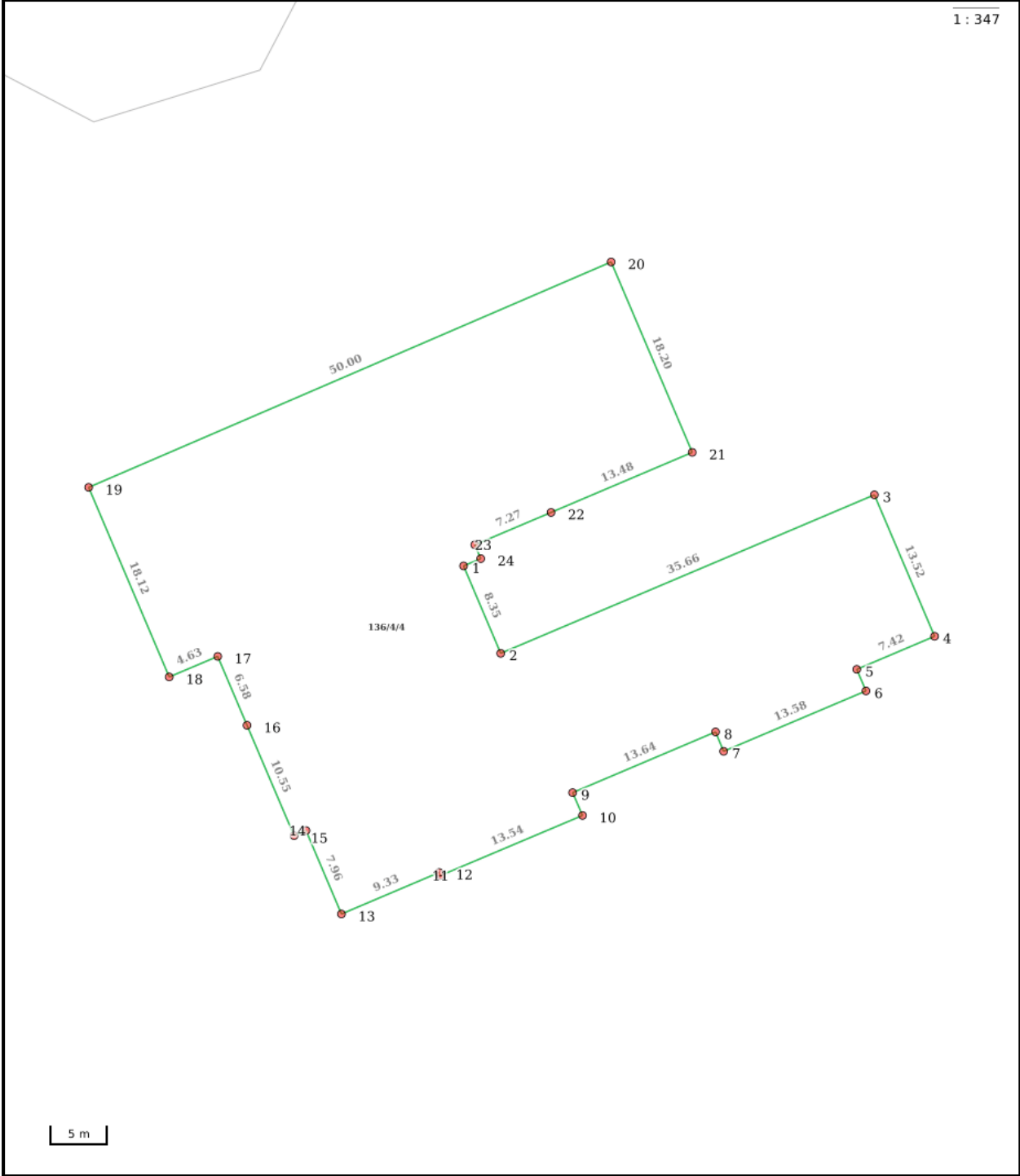
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 997,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 620 698,07	443 982,89	8,35m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 620 690,71	443 986,84	35,66m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 620 707,55	444 018,27	13,52m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 620 695,64	444 024,66	7,42m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 620 692,13	444 018,12	2,05m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 620 690,32	444 019,09	13,58m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 620 683,90	444 007,12	1,84m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
8	6 620 685,53	444 006,26	13,64m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
9	6 620 679,08	443 994,24	2,18m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
10	6 620 677,16	443 995,28	13,54m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
11	6 620 670,77	443 983,34	0,30m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
12	6 620 671,03	443 983,19	9,33m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
13	6 620 666,62	443 974,97	7,96m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
14	6 620 673,64	443 971,21	1,15m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
15	6 620 673,10	443 970,20	10,55m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
16	6 620 682,39	443 965,21	6,58m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
17	6 620 688,19	443 962,10	4,63m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 620 686,00	443 958,02	18,12m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 620 701,97	443 949,46	50,00m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 620 725,85	443 993,39	18,20m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 620 709,82	444 002,00	13,48m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 620 703,44	443 990,12	7,27m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
23	6 620 700,00	443 983,71	1,32m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
24	6 620 698,84	443 984,33	1,63m	Digitalisert fra ortofoto	15		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

ambita

Kommune: 4036 Vinje
Eiendom: 4036/136/4/4/43

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet	--- Vannkant
--- Mindre nøyaktig	--- Vegkant
--- Lite nøyaktig	--- Fiktiv grenselinje
--- Skissenøyaktighet eller uviss	--- Teigdelelinje
--- Omtvistet grense	--- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 11.11.2025



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

ambita

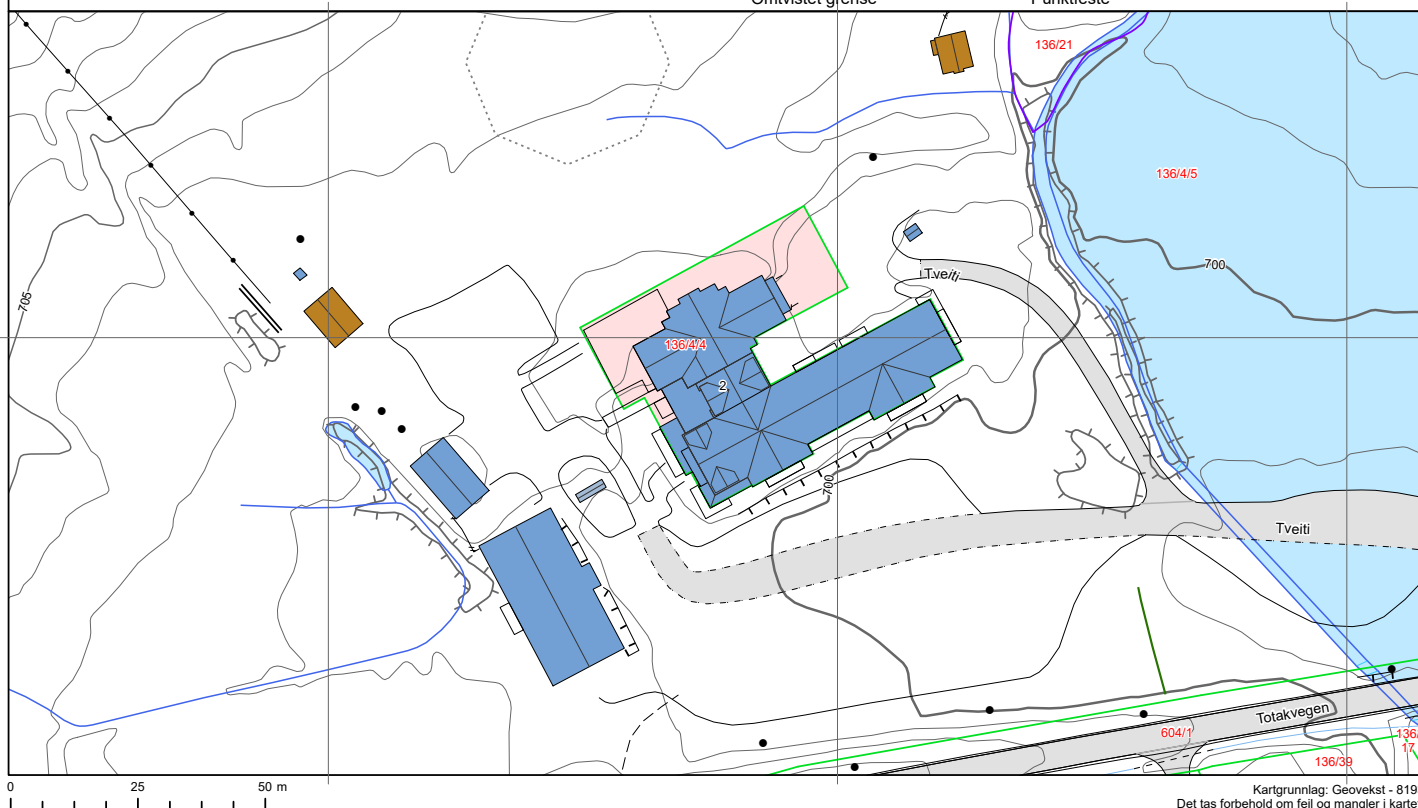
Kommune: 4036 Vinje
Eiendom: 4036/136/4/4/43

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| — Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 11.11.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

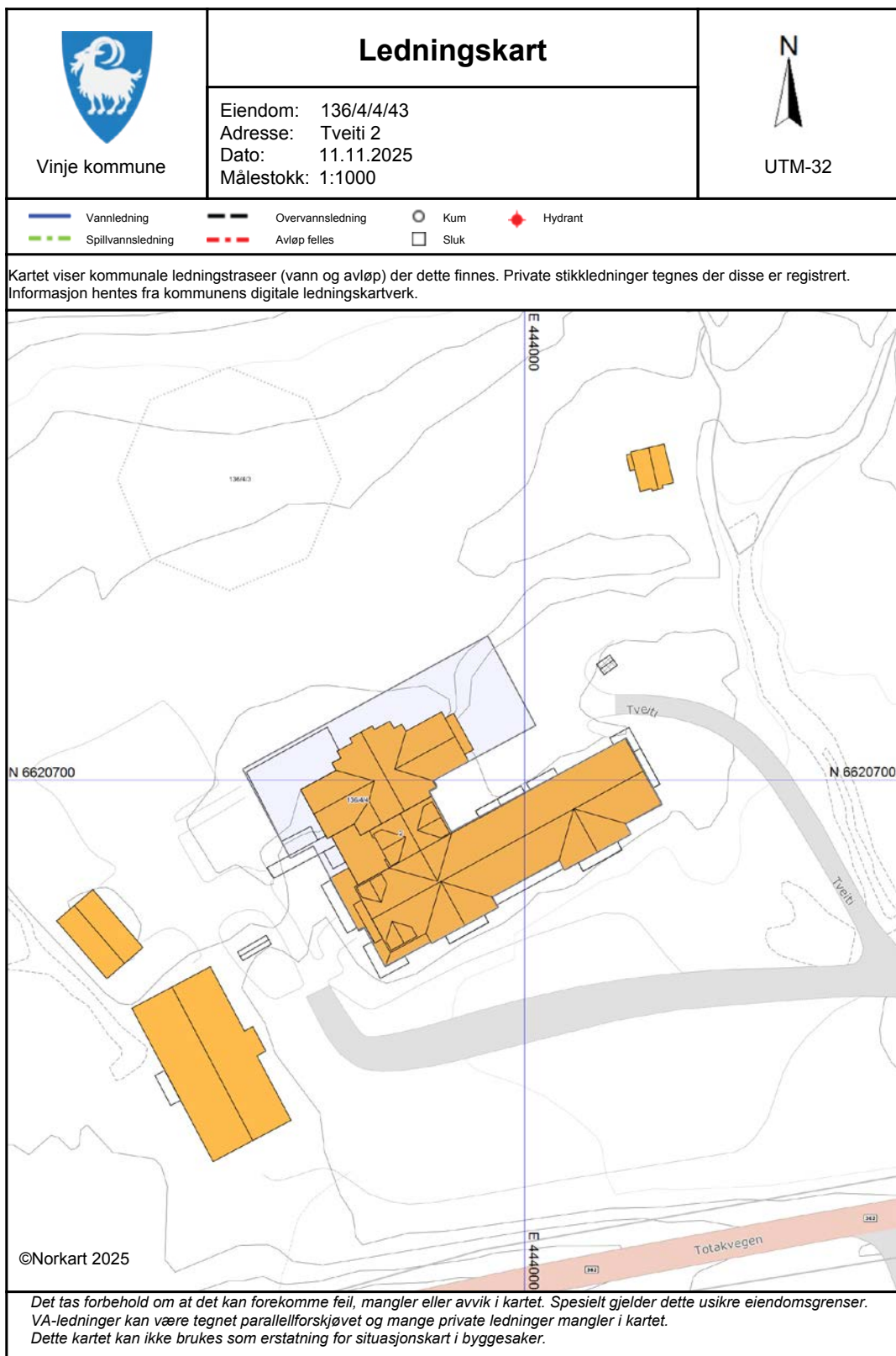
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø





Vinje kommune

Adresse: Vinjevegen 192, 3890 Vinje

Telefon: 35 06 23 00

Utskriftsdato: 11.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vinje kommune

Kommunenr.	4036	Gårdsnr.	136	Bruksnr.	4	Festenr.	4	Seksjonsnr.	43
Adresse	Tveiti 2, 3864 RAULAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
45104753	0	04.09.2025	Årsavlesning - målt

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Vinje kommune

Adresse: Vinjevegen 192, 3890 Vinje

Telefon: 35 06 23 00

Utskriftsdato: 11.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vinje kommune

Kommunenr.	4036	Gårdsnr.	136	Bruksnr.	4	Festenr.	4	Seksjonsnr.	43
Adresse	Tveiti 2, 3864 RAULAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 672,56 kr
Renovasjon	2 946,24 kr
Vann	4 196,28 kr
Sum	11 815,08 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vatn fritidsbustad < 50 m2	15%	1 stk	4632.20	1/1	0 %	4 632,20 kr
Kloakk fritidsbustad < 50 m2	15%	1 stk	4728.80	1/1	0 %	4 728,80 kr
Renovasjon standard	25%	1 stk	2946.25	1/1	0 %	2 946,25 kr
					Sum	12 307,25 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:



Vinje kommune

Adresse: Vinjevegen 192, 3890 Vinje

Telefon: 35 06 23 00

Utskriftsdato: 11.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vinje kommune

Kommunenr.	4036	Gårdsnr.	136	Bruksnr.	4	Festenr.	4	Seksjonsnr.	43
Adresse	Tveiti 2, 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

☑ Kommuneplaner under arbeid

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

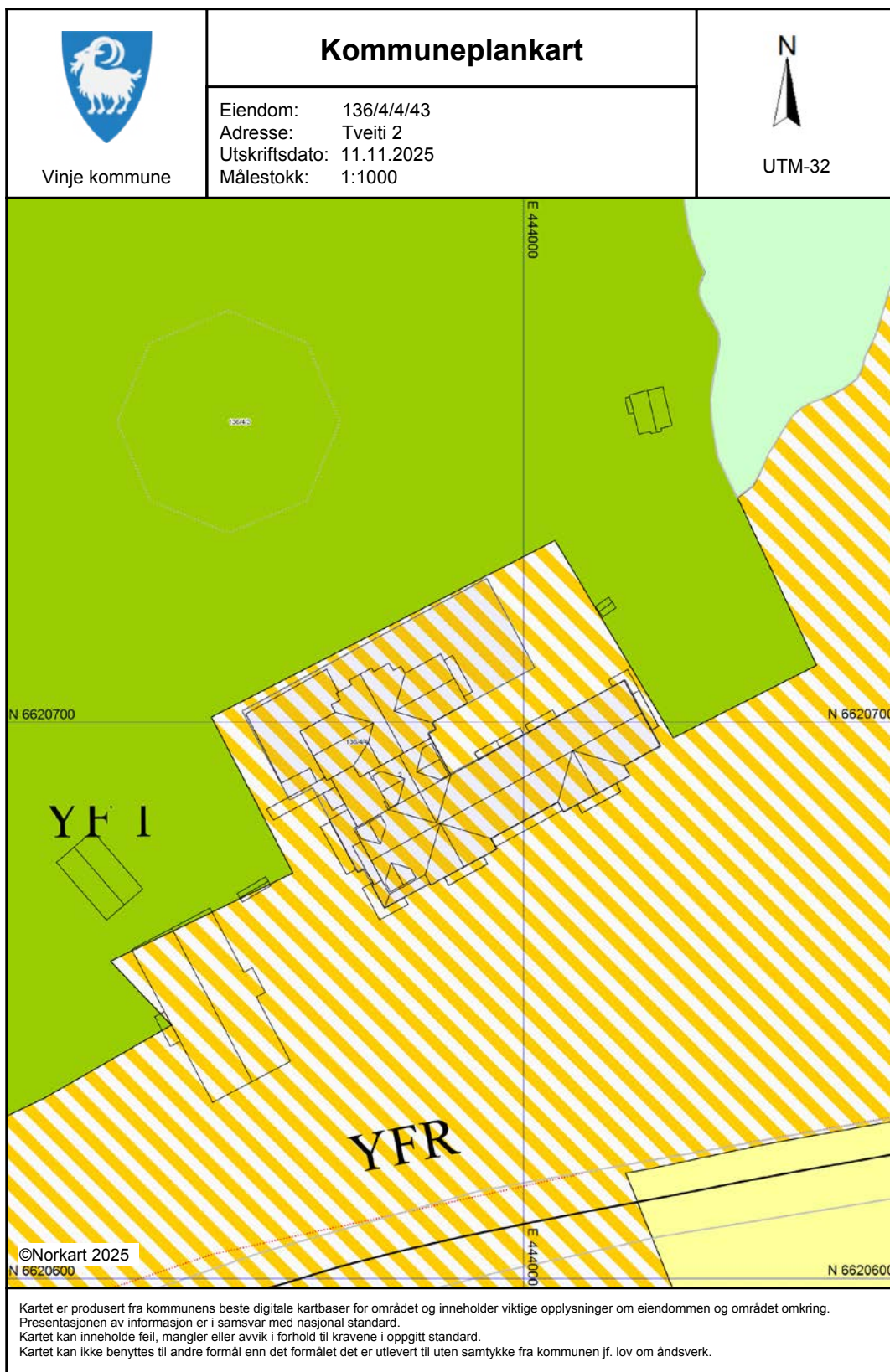
Id	20200003
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025 - 2035
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20060002
Navn	Kommunedelplan Rauland
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.03.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4036/dokumenter/1499/20060002%20%20Kommunedelplan%20Rauland%20%c3%b8resegner.pdf

Delarealer**Delareal** 1 998 m²**Arealbruk** Annet byggeområde, Nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

-  Bustadområde - framtidig
-  Idrettsanlegg - noverande
-  Anna byggeområde - noverande
-  Anna byggeområde - framtidig

Kommuneplan-Byggeområde (PBL1985 § 2C)

-  LNF-område
-  LNF-område med spreidde bustadbygningar

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 11)

-  Bustader - noverande
-  Idrettsanlegg - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
-  LNFR-areal - noverande
-  LNFR-areal - framtidig
-  LNFR-areal, spreidde bustader - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 § 11)

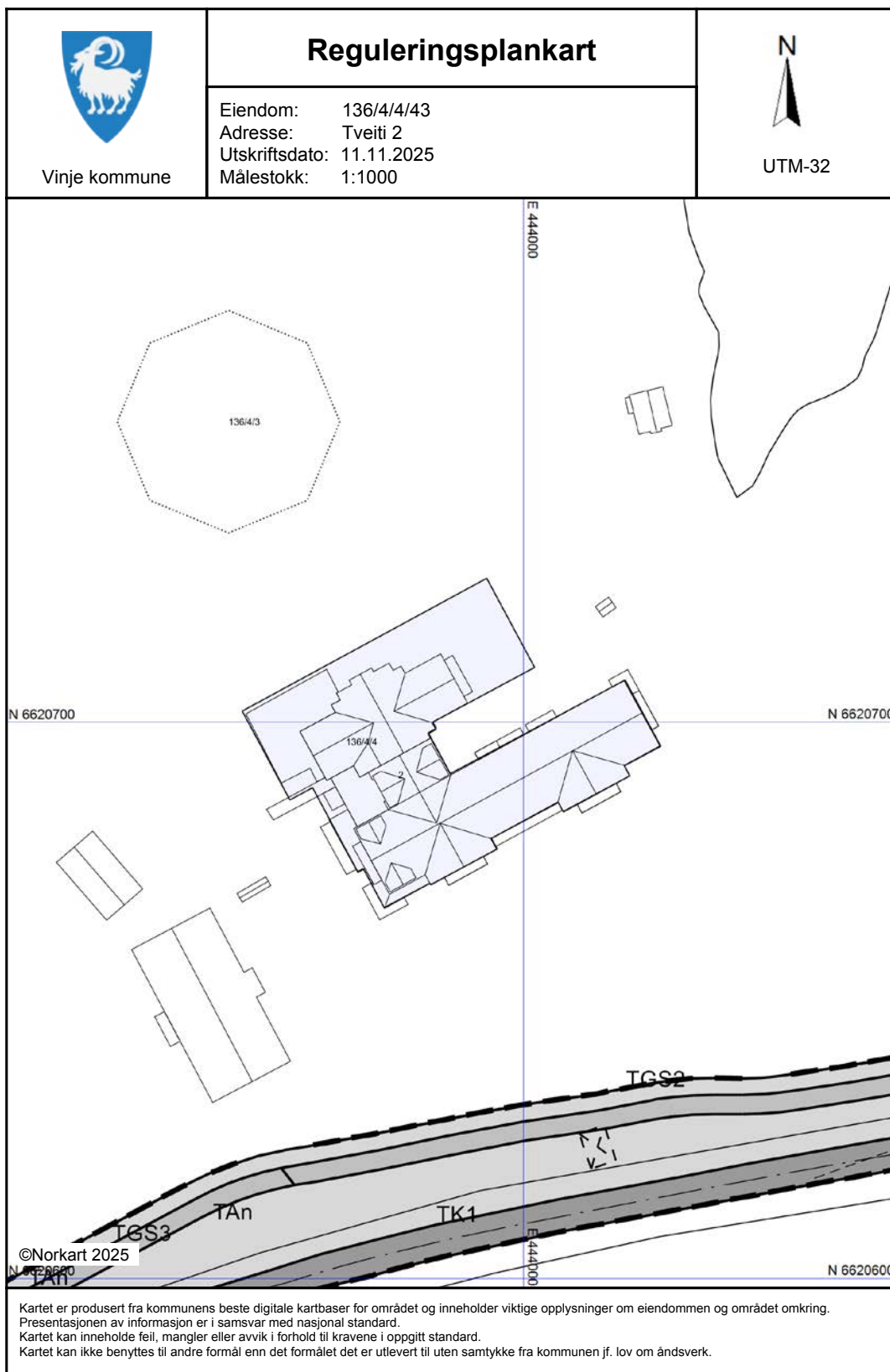
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 § 11)

-  Angitt omsynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - noverande
-  Hovudveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Gangveg tunnel - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (i

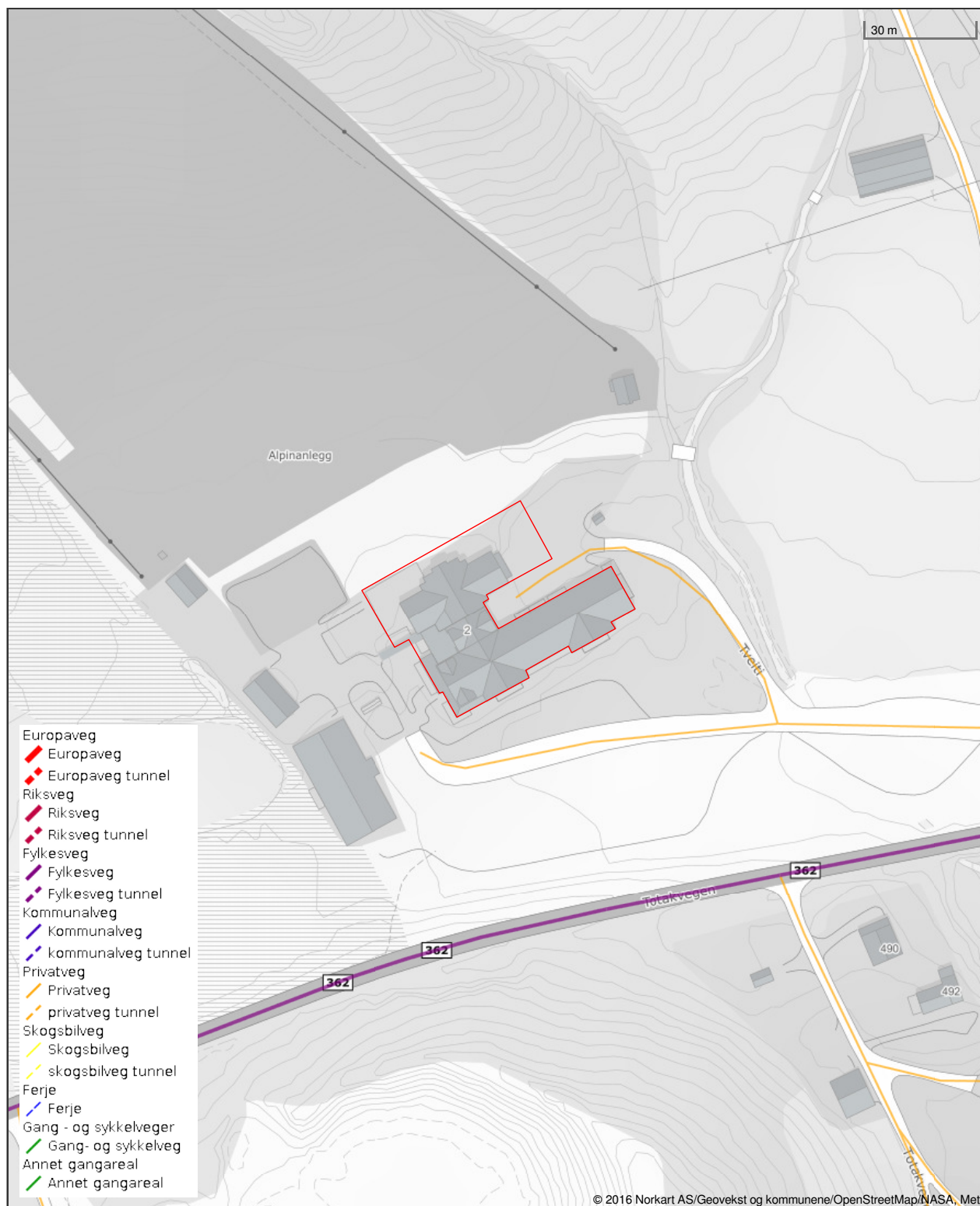
-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Bygninger som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Abo
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 4036 - 136/4/4/



KOMMUNEDELPLAN RAULAND 2006 – 2017

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

PlanID 20060002

Vedteken i kommunestyret 02.03.06, sak 06/09.

Revidert i tråd med endring vedteken i kommunestyret 11.02.10, sak 10/8 (pkt. 3.2, 3.5 og 3.6).

Revidert i tråd med endring vedteken i kommunestyret 31.01.19, sak 19/8, sjå pkt. 3.2.

Juridisk bindande føresegner har **utheva skrift**. Anna tekst er retningslinjer og informasjon som utfyller føresegnene og gjev opplysningar til sakshandsaminga.

0. HALDNINGA TIL ELDRE PLANAR

Regulerings- og utbyggingsplanar som går fram av lista nedanfor gjeld framleis. Planane er synt med skravur og nummer i plankartet.

Nr		Planområde, gnr./bnr.	Stadf./godkjent 1. gong	Hovudføre mål
R1	RP	Krossen	26.04.00	Blanda sentrumsføre mål
R2	UP	Del av Såtehov	24.09.92	Bustad
R3	RP	Bustadfelt Såtehov	28.02.91	Bustad/ forretning, alm. formål
R4	RP	Bustadfelt Haddeland	27.06.86	Bustad
R5	UP	Svalestuen 140/2	21.03.01	Fritidsbusetnad
R6	RP	Homme 144/9	23.02.89	Fritidsbusetnad
R7	UP	Sandstøyl 145/2	15.05.01	Fritidsbusetnad
R8	RP	Juvland nordre 148/1	12.01.83	Fritidsbusetnad
R8	RP	Juvstøyl 148/1	29.06.00	Fritidsbusetnad
R9	UP	Nedre Mo 153/2	1990	Fritidsbusetnad

Reguleringsplanar som går fram av lista nedanfor vert oppheva.

	Planområde, gnr./bnr.	Stadf./godkjent 1. gong	Hovudføre mål
UP	Alpina Apartments	15.11.00	Alpinanlegg, reiselivsanlegg, fritidsbusetnad
RP	"Torvtaket"	21.06.01	Fritidsbusetnad/Utleige
RP	Bjåli 147/1	23.04.86	Fritidsbusetnad

Innanfor fylgjande område/planar kan det ikkje tillatast ytterlegare utbygging enn det gjeldande regulerings-/utbyggingsplanar tillet:

Nr		Planområde, gnr./bnr.	Stadf./godkjent 1. gong	Hovudføre mål
R5	UP	Svalestuen 140/2	21.03.01	Fritidsbusetnad
R6	RP	Homme 144/9	23.02.89	Fritidsbusetnad
R7	UP	Sandstøyl 145/2	15.05.01	Fritidsbusetnad
R8	RP	Juvland nordre 148/1	12.01.83	Fritidsbusetnad
R8	RP	Juvstøyl 148/1	29.06.00	Fritidsbusetnad
R9	UP	Nedre Mo 153/2	1990	Fritidsbusetnad

For andre gjeldande regulerings- og utbyggingsplanar må mogleg endring/ fortetting vurderast i samband med revisjon av kvar enkelt plan

1. FELLESFØRESEGNER

a) Utforming av bygg/ anlegg/ konstruksjonar

Ved nybygg, påbygg eller bygging av garasje, uthus, anneks eller liknande, skal ein leggje vekt på god arkitektonisk utforming i seg sjølv og i høve til landskap og eksisterande busetnad, samt tilpassing til omkringliggende terreng, - når det gjeld material – og fargebruk, stiluttrykk, plassering, storleik, form, høgder, møneretning, og takvinkel. Alle bygg skal ha saltak. Som hovudregel skal møneretninga fylje parallelt med høgdekurvene. Ramper til parkering i kjeller skal leggas inn i bygget.

- Terrenginngrep knytt til bygging, framføring av vegar og leidningar/kabel skal skje på ein varsam måte, og slik at ein tek omsyn til eksisterande terreng og vegetasjon. Viktige grøntdrag og landskapstrekk skal ikkje byggjast på. Ein skal taka omsyn til eksisterande turområde, tur- og skiløyper.
- Langs høgspenlinjer gjeld byggeforbodssoner etter gjeldande føreskrifter.
- All bygningsmasse med innlagt vatn skal tilknyttast offentleg og godkjent avlaupsanlegg.

b) 50-meters byggeforbodssone langs vassdrag

Inntil 50 m frå strandlina langs vassdraga Bituåi, Liåi, Stavsåi, Saureåi, Tansåi, Totak, Tansvatn og Lognvikvatn, er det forbode å setje i verk arbeid og tiltak som nemnd i PBL §§ 81, 86a, og 93.

c) Alle planar skal sendast Fylkeskommunen til fråsegn, jfr. Kulturminnelova § 9. Ved handsaming av saker og planar som rører born sine interesser, skal barnerepresentanten i kommunen trekkjast inn i arbeidet og vera høyringspart.

2. BYGGJEOMRÅDE (Pbl. § 20-4, nr 1)

2.1 Felles for byggjeområda

a) Plankrav

I nye byggjeområde kan det ikkje gjevast løyve etter PBL § 93 for større byggje- og anleggstiltak, samt fradeling til slike føremål, før det ligg føre reguleringsplan. Med større byggje- og anleggstiltak meines t.d. ny bustad- eller hytteeining, inkl utleiehytter.

I eksisterande byggjeområde er det krav om at det ligg føre utbyggingsplan, evt. endra reguleringsplan, dersom ein skal byggje 3 einingar eller meir, før det kan gjevast løyve til framføring av vegar, oppføring av nye bygningar o.l. etter § 93.

b) Rekkefylgje for gjennomføring

Utbygging kan ikkje setjast i verk før framføring av vegar, VA - løysingar og område for parkering og renovasjon er ferdigstilt.

c) Vinje kommune nyttar utbyggingsavtaler for å sikre fellesinvesteringar til infrastruktur og andre tilhøve som er viktig for gjennomføring av utbygging etter godkjent reguleringsplan eller utbyggingsplan. Med utbyggingsavtale meinast her

avtale mellom kommunen og utbygger el. grunneigar om utbygging av eit område, som har sitt grunnlag i kommunens planmynde etter Plan- og bygningslova, og som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan. Utbyggingsavtalene skal følgje Kap. XI-A om utbyggingsavtaler i Plan- og bygningslova, med tilhøyrande forskrifter.

2.2 Fellesføresegner for F1 – F6, YF1 – YF9, YFR og YFP

a) Fritidsbustader på eige tomt i byggeområde F1 – F6, YF1 – YF9, YFR og YFP : Maksimal storleik på hyttetomt er 1 da. Maksimalt tillete bygging er 120m² BYA som sum av alle bygg på tomta. Største bygning kan vere maksimalt 100 m² BYA. Husa skal ha maksimal mønehøgde 5,5 m og maksimal gesimshøgde 3,5 m. Uthus og/ eller anneks kan førast opp som eige(eigne) bygg dersom dei ligg maks 6m frå hytta. Alle bygg skal vera utan brotne takflater og ha torvtak. Kablar for infrastruktur i luftstrekk er ikkje tillate.

Der det er krav om reguleringsplan eller utbyggingsplan gjeld føresegnene her som retningslinjer for detaljplanlegginga.

b) Planlegging av nye område skal sjåast i samanheng med eksisterande område for fritidsbustader. Der det er trong til opprusting av infrastruktur og høve til fortetting innom eksisterande område, skal det lagas samla planar for nytt og eksisterande utbyggingsområde. Kommunen føreset at grunneigarane samarbeider om felles regulering gjennom avtale der dette vil gje ei turvande planavgrensing. Slike område skal avklarast gjennom kontakt med kommunen før oppstart av reguleringsplanarbeid. Reguleringsplanar som fastset andre føresegner om utforming og plassering av fritidsbygg skal grunngje og dokumentere konsekvensane for landskapet.

Der det ligg føre gjeldande planar for utbygging, må det ved fortetting eller endring av andre tilhøve i planen, leggjast fram framlegg til utbyggingsplan for det aktuelle området.

2.3 Byggeområde - senterområde

Innanfor senterområdet kan det tillatas detaljvarehandel, offentleg administrasjon og kommunikasjon, tilbod for kultur og turisme, bustader, arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy eller støv, publikumsretta offentleg og private tenester.

Med arbeidskraftintensiv næringsverksemd meiner ein: Kontor, rekneskap, revisjon, advokat, konsulent, informasjons- og kommunikasjonsteknologi, og liknande. Med publikumsretta offentleg og privat verksemd meiner ein: bibliotek, lokale for kulturarrangement med publikumsaktivitet, bank og forsikring, restaurant, kafé, hotell, utstillingslokale, og liknande.

2.4 Byggeområde for yrkesbygging (næringsføremål) (Y)

I område for yrkesbygging Y1 må parkeringsplassar i samsvar med plankartet vere etablert før daglegvarehandel kan etablerast på staden (PBL § 20-4, 2.l, pkt.b)

2.5 Byggeområde for industri I

Før det kan tillatast etablering av nytt industriområde må det liggje føre godkjent reguleringsplan. Det skal regulerast et vegetasjonsbelte på minst 50 m langs veg og motsårbare områder.

2.6 Aktivitetsområde

Innanfor aktivitetsområde AB1 og AB2 Raulandsgrend kan det tillatas bygg/ anlegg / konstruksjonar knytt til publikumsretta friluftaktivitetar med tilhøyrande serviceanlegg

Med publikumsretta friluftaktivitetar meiner ein: alpinanlegg, ridebane, badeplass, båtplass, leirskule, og liknande. Med tilhøyrande serviceanlegg meiner ein parkeringsplassar, kiosk, kafé, toalett, og liknande.

Retningslinjer for detaljplanlegginga av AB2 :

Det skal utarbeidast ein reguleringsplan for heile aktivitetsområdet, også med vurderingar knytt til tilkomst og parkering i eit større område enn sjølv aktivitetsområdet.

Rauland kyrkje med omgjevnader - den skogkledde flata på Kyrkjemogen med stranda utanfor - har stor kulturhistorisk og landskapsmessig verdi. Det er viktig at det ein ser også i framtida er den kvite kyrkja som står som eit sentralt punkt over den skogkledde strandsona. Ved utforming av reguleringsplanen, både ved fastsetting av byggesoner og krav til tiltak (høgder, utforming osv), må ein ta omsyn til dette.

2.7 Byggeområde sett av til blanda føremål yrkesbygging/ fritidsbustader

a) Innanfor områda YF 1- YF9 kan det tillatas

- fritidshusvære for utleige med tilhøyrande serviceanlegg
- frådelling av tomter opp til 1 daa. til fritidsbustader med tilhøyrande garasje og uthus.

Fritidshusvære for utleige kan etablerast med høg utnyttingsgrad.

b) Retningslinjer for detaljplanlegginga

YFR : Det skal regulerast ein offentleg rasteplass innanfor området, med enkel tilkomst frå hovudvegen.

YFP : Ein monaleg del av dagens høgde må stå att som vindskjerm for busetnaden på austsida. Ein må taka omsyn til at Rauland kyrkje med omgjevnader er eit karakteristisk landemerke – bygging må ikkje uroa dette.

YF6: Utforminga av byggeområdet er gjort ut frå ein sær grov vurdering. Mange planfaglege vurderingar gjenstår til detaljplanlegginga (korridorar, landskap, kulturminne, biotopar osv) - noko som kan føre til tildels omfattande avgrensingar i byggeområda.

c) Innanfor dei einskilte delområda YF1 – YF9, YFP og YFR skal andelen bygd areal (BYA) for turistanlegg med bueiningar for utleige vere :

30 % for YF1-5, YF7-9, YFR og YFP

10 % for YF6.

2.8 Byggeområde sett av til blanda føremål yrkesbygging/ bustad (YB)

Innanfor områda YB 1 – YB3 kan det tillatas

- fritidshusvære for utleige med tilhøyrande serviceanlegg
- frådelling av tomter til bustader med tilhøyrande garasje og uthus.

2.9 Byggeområde sett av til blanda føremål forretning/ industri

Innanfor området kan det tillatas lett industri som ikkje påfører omgjevnadene ulemper med omsyn til støy og trafikk, hotell, restaurant, kafé, utstillingslokale, kontor, bygg knytt til kultur- og reiselivsføremål, og liknande.

2.10 Byggeområde sett av til blanda føremål industri/massetak (IM)

Før det kan tillatast utviding eller etablering av område for råstoffutvinning /industriområde IM må det ligge føre godkjent reguleringsplan med tilhøyrande etappevis driftsplan. Det skal regulerast et vegetasjonsbelte på minst 50 m mot veg og mot omkringliggande område.

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL. § 20-4, NR. 2)

I LNF- område er det ikkje tillate med bygging eller frådelling til anna føremål enn det som er knytt til stadbunden næring/ tradisjonelt landbruk.

3.1 Fellesføresegner til LNF-område med høve for spreidd utbygging

a) Plankrav

Generelt i alle LNF-område med høve for spreidd utbygging : For frådelling og bygging av 3 einingar eller meir, er det krav om at det ligg føre utbyggingsplan før det kan gjevast løyve til framføring av vegar, oppføring av nye bygningar o.l. etter § 93.

I LNF-område med høve til spreidd bygging av fritidsbustader (SYBH og SH) : For frådelling og bygging av 3 einingar eller meir, er det krav om at det ligg føre utbyggingsplan før det kan gjevast løyve til framføring av vegar, oppføring av nye bygningar o.l. etter § 93.

Av omsyn til landskap og friluftsliv bør ein søkje å samle husa knytt til fleire nærliggande tomter i rekker, grupper, krullar eller tun.

I dei tilfella der omfanget løyser ut krav om utbyggingsplan skal ein i planarbeidet vurdere

- i kva del av området ein skal bygge ut frå omsyn til landskap, friluftsliv, vegframføring osv

- kva utbyggingsform (rekker, tun, krullar osv) som høver ut frå omsynet til terreng og landskap.

Kommunen føreset at grunneigarane samarbeider om felles utbyggingsplanar gjennom avtale der dette vil gje ei turvande planavgrensing. Slike område skal avklarast gjennom kontakt med kommunen før oppstart av planarbeid.

b) Tiltak/ bygging i LNF-område med høve for spreidd utbygging skal ikkje leggjast slik at det kjem i konflikt med viktige sektorinteresser knytt til landbruk, kulturminne eller friluftsliv.

Ein skal søkje å unngå å leggje bygningar på:

- framskotne plassar i terrenget/ i ope landskap
- på dyrkamark
- på skogsmark av middels eller høg bonitet skog
- ved freda/ verdfulle kulturminne
- nær viktige turveggar og skiløyper

Tomtene / husa skal innom avsette område lokalisert på ein slik måte at:

- dei ikkje splittar opp større, samanhengande område med dyrka mark.
- Nye bygg må ta omsyn til freda kulturminne.
- område sett av til bustadføre mål skal vera egna i høve til klima og terreng
- bygg skal lokalisert slik at ein kan nytte eksisterande avkøyringar frå hovudveg. Det er eit vilkår for frådelling at det er tilfredsstillande tilkomst.
- dei ikkje ligg innom 50m-byggeforsbodssona frå vatn og vassdrag.

I dei tilfella der omfanget løyser ut krav om utbyggingsplan, vert føresegnene å sjå på som retningslinjer til dette arbeidet.

c) Fellesføresegner for spreidd bygging av fritidsbustader (SYBH og SH) :

Maksimal storleik på hyttetomt er 1 da. Maksimalt tillete hyttebygging er 120m² BYA som sum av alle bygg på frådela tomt. Største bygning kan vere maksimalt 80 m² BYA. Husa skal ha maksimal mønehøgde 5m og maksimal gesimshøgde 3,5 m. Uthus og/ eller anneks kan førast opp som eige(eigne) bygg dersom dei ligg maks 6m frå hytta. Hyttene skal vera utan brotne takflater og ha torvtak. Oppfylling eller nedsenking av terreng skal ikkje avvike meir enn til saman 1,5 m frå opphavleg terrengnivå. Pilarar for bygg eller terrasser skal ikkje vera høgare enn 1 m. Kablar for infrastruktur i luftstrek er ikkje tillate.

3.2 LNF-område med høve for spreidd yrkesbygging, bustadbygging, og bygging av fritidsbustader (SYBH)

a) I områda for spreidd yrkesbygging, bustadbygging, og bygging av fritidsbustader SYBH 1 – SYBH 9, kan det i samband med satsing på attåttnæringar/ turisme/ miljøbasera næringsutvikling innanfor tunet på gardsbruk maksimalt tillatas bygging av 300m² BYA som sum av alle nybygg. Største bygning må ikkje overstige 200 m² BYA. Ein definerar tun som arealet for gardens driftssenter, avgrensa av innmark og/ eller utmark.

b) I områda SYBH 1 – SYBH 9 kan det innanfor tunet på gardsbruk tillatast omdisponering av driftsbygningar til anna næringsmessig bruk. Ved endra bruk skal eksteriøret på bygningen ivaretakast.

c) Omdisponering/ ombygging/ nybygging etter føremålet yrkesbygging skal vere knytt opp om ei satsing som vil auke næringsgrunnlaget på eigedomen. Søknaden skal innehalde ein plan for bruken, og der ein grunngjev dei næringsmessige verknadene tiltaket har for den samla gardsdrifta.

d) Verksemd som tillatast ved yrkesbygging – nye bygg og omdisponeringar – skal berre vere lettare, støysvak og ikkje ureinande næringsverksemd.

e) Spreidd yrkesbygging og bygging av fritidsbustader er tillete innom SYBH 1 –SYBH 9 med inntil 15 einingar hyttebygging/yrkesbygging totalt for alle områda i planperioden. Innom SYBH 1 –SYBH 9 kan det også frådelast totalt for alle områda inntil 3 bustadtomter.

3.3 LNF-område med høve for spreidd yrkesbygging og bustadbygging (SYB)

a) I områda for spreidd yrkesbygging og bustadbygging SYB 1 – SYB 13 kan det i samband med satsing på attåttnæringar/ turisme/ miljøbasera næringsutvikling innanfor tunet på gardsbruk maksimalt tillatas bygging av 300m² BYA som sum av alle nybygg. Største bygning må ikkje overstige 200 m² BYA. Ein definerar tun som arealet for gardens driftssenter, avgrensa av innmark og/ eller utmark.

b) I områda SYB 1 – SYB 13 kan det innanfor tunet på gardsbruk tillatast omdisponering av driftsbygningar til anna næringsmessig bruk. Ved endra bruk skal eksteriøret på bygningen ivaretakast.

c) Omdisponering/ ombygging/ nybygging etter føremålet yrkesbygging skal vere knytt opp om ei satsing som vil auke næringsgrunnlaget på eigedomen. Søknaden skal innehalde ein plan for bruken, der ein grunngjev dei næringsmessige verknadene tiltaket har for den samla gardsdrifta.

d) Verksemd som tillatast ved yrkesbygging – nye bygg og omdisponeringar – skal berre vere lettare, støysvak og ikkje ureinande næringsverksemd.

e) I områda for spreidd yrkesbygging og bustadbygging SYB 1 – SYB 13 kan det tillatast omdisponering av driftsbygningar til anna næringsmessig bruk og nybygging i følgjande omfang :

- Inntil 5 nye bygg eller 5 bygg omdisponert på kvar eigedom. Dersom tal bygg i tunet overstig 7 skal ein etablere eit nytt tun inntil det eksisterande (som i eit 8-tal).

- Totalt for kvart område :

		Omdisponering	Nybygg	Totalt
SYB1, 2, 3	Raulandsgrend	8	8	10
SYB4	Haddland	15	15	20
SYB5	Kromtveit	5	5	5
SYB6	Nesland	15	15	20
SYB7	Skålestrondi	8	8	10

SYB8	Landsverk	5	5	5
SYB9	Bjåli	5	5	5
SYB10, 11	Li, Helleberg, Juvland mfl	15	15	20
SYB12, 13	Åsbogdalen, Brekka mfl	10	10	15

f) I områder for spreidd yrkesbygging og bustadbygging SYB 1 – SYB 13 kan det tillatast frådeling av tomter til bustader og tilhøyrande garasje med fylgjande omfang:

SYB1, 2, 3	Raulandsgrend	2 tomter
SYB4	Haddland	4 tomter
SYB5	Kromtveit	2 tomter
SYB6	Nesland	4 tomter
SYB7	Skålestrondi	2 tomter
SYB8	Landsverk	1 tomter
SYB9	Bjåli	2 tomter
SYB10,11	Li, Helleberg, Juvland mfl	4 tomter
SYB12,13	Åsbogdalen, Brekka mfl	4 tomter

3.4 LNF-område med høve til spreidd bustadbygging (SB)

I områda for spreidd bustadbygging, SB 1-2 Raulandsgrend, SB 3 Nesland, SB 4 Austbø, kan det tillatast frådeling av tomter på 5 – 20 da til småbruk. Det tillatast oppføring av bustader med tilhøyrande garasje, uthus og eventuelle landbruksbygg samla i tun. Det kan delast frå i fylgjande omfang :

SB1	Raulandsgrend	2 tomter
SB2	Raulandsgrend	8 tomter
SB3	Nesland	6 tomter
SB4	Austbø	1 tomter

Plankrav : Det må utarbeidast utbyggingsplan for områda SB2 og SB3 før det kan delast frå tomter (PBL § 20-4, 2.ledd pkt.c).

Tomtene skal leggjast inntil kvarandre innom merka område på ein slik måte at dei ikkje splittar opp landbrukseigedomen unødig.

3.5 LNF-område med høve til spreidd bygging av fritidsbustader (SH)

I områda for spreidd hyttebygging SH1 – SH4 kan det tillatast oppføring av hytter med fylgjande omfang:

SH 1, Nesland	7 hytter
SH 2, Nesland	7 hytter
SH 3, Raulandsgrend	10 hytter
SH 4, Nesland	2 hytter

3.6 LNF-område med høve for spreidd yrkesbygging (SY)

a) LNF-område for yrkesbygging på eksisterande støylovollar, SY 1 – SY 41, merka ut med symbol og stadnamn på plankartet, kan det på støylov der det har vore setusel etter ei vurdering av punkta 1 og 2 i kriterielista under, tillatast bygging av nye einingar - kvar på inntil 40 m² BYA. Bygging på hustuffer reknast som nybygg. Alle nybygg skal liggje i tilknytning til eksisterande bygg på støylen. Eksisterande bygg kan restaurerast og omdisponerast til anna næringsmessig bruk. Totalt tal på nybygg og omdisponerte bygg : 3 på kvar støyl.

b) Nye bygg skal harmonere med dei tradisjonelle støylovhusa, og utbygginga skal ikkje endre støylovens karakter og eigenart. Plassering, form, storleik, materialbruk og fargar skal tilpassast eksisterande bygg, og samlas rundt eksisterande bygg eller hustuffer.

c) Frådeling er ikkje tillete.

d) Kriterieliste:

1. Søknaden skal innehalde ein plan for bruken av heile støylovollen der ein grunngjev dei næringsmessige verknadene tiltaket har for den samla gardsdrifta. Bygga skal vera knytt til opprusting og bruk av støylen som del av miljøbasera næringsutvikling.
2. Det skal dokumenterast at tiltaket ikkje er i strid med:
Kulturminne
Nøkkelbiotop/ raudlisteartar
Tryggleik; flaum – eller skredutsette område
Høvet til kulturlandskapet og byggeskikk
God landskapstilpassing

e) I LNF-områda med høve til spreidd yrkesbygging SY 42 og SY 43, kan det i samband med satsing på attåttnæringar/ turisme/ miljøbasera næringsutvikling innanfor tunet på gardsbruk maksimalt tillatas bygging av 300m² BYA som sum av alle nybygg. Største bygning må ikkje overstige 200 m² BYA. Ein definerar tun som arealet for gardens driftssenter, avgrensa av innmark og/ eller utmark. Det kan òg innanfor tunet på gardsbruk tillatast omdisponering av driftsbygningar til anna næringsmessig bruk. Ved endra bruk skal eksteriøret på bygningen ivaretakast.

Det kan tillatast omdisponering av driftsbygningar til anna næringsmessig bruk og nybygging i følgjande omfang :

- Inntil 3 nye bygg eller 3 bygg omdisponert på kvar eigedom. Dersom tal bygg i tunet overstig 7 skal ein etablere eit nytt tun inntil det eksisterande (som i eit 8-tal).

- Totalt for kvart område :

	Omdisponering	Nybygg	Totalt
SY42 og 43 Raulandsgrend	5	5	8

Omdisponering/ ombygging/ nybygging etter føremålet yrkesbygging skal vere knytt opp om ei satsing som vil auke næringsgrunnlaget på eigedomen. Søknaden skal innehalde ein plan for bruken, og der ein grunngjev dei næringsmessige verknadene tiltaket har for den samla gardsdrifta. **Verksemd som tillatast ved yrkesbygging – nye bygg og omdisponeringar – skal berre vere lettare, støysvak og ikkje ureinande næringsverksemd.**

4. OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4 NR. 3)

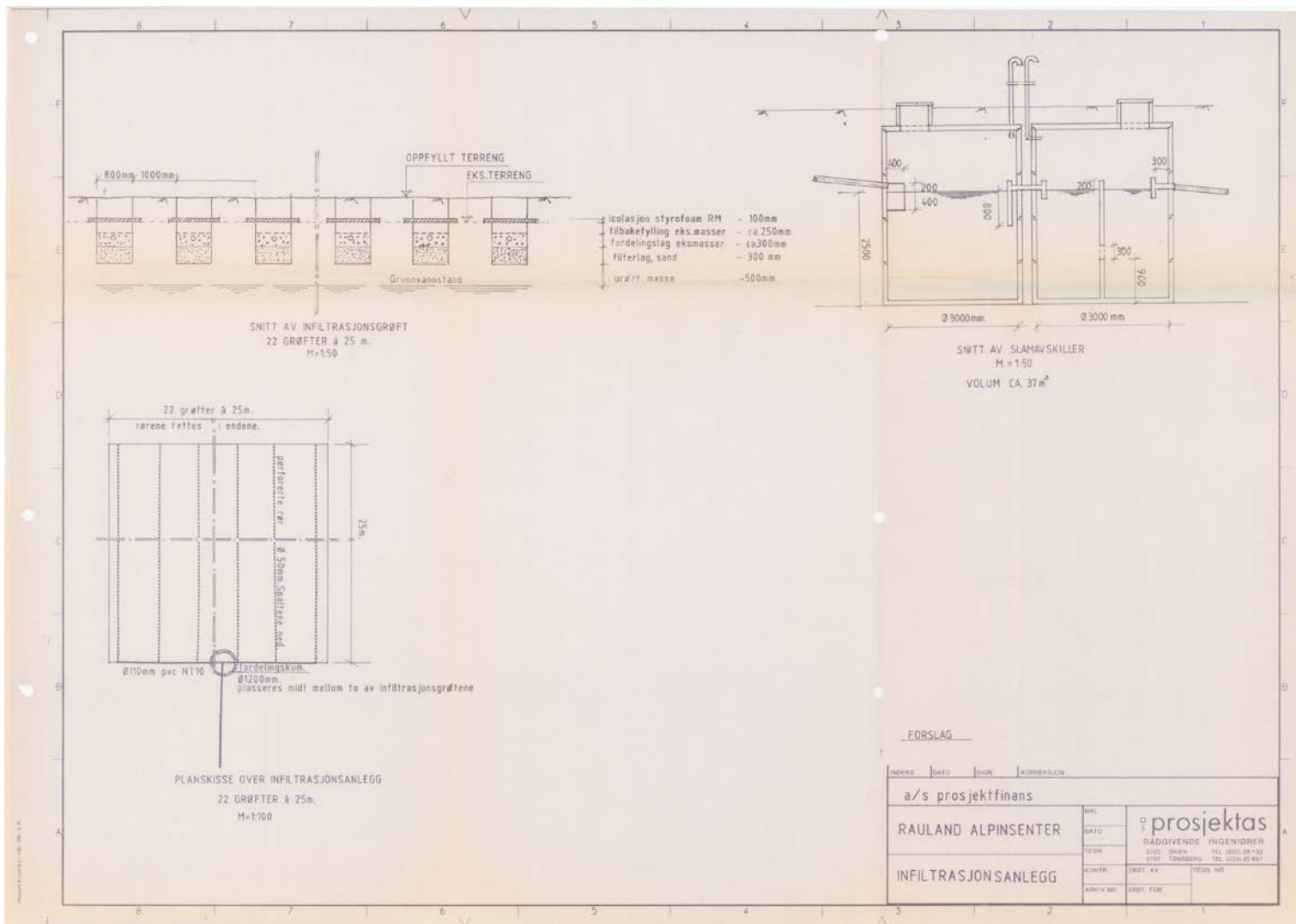
Før det kan tillatast utviding eller nyetablering av område for råstoffutvinning M må det liggje føre godkjent reguleringsplan med tilhøyrande etappevis driftsplan.

5. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4 NR. 6)

Undergangen under Rv 362 frå YFR til YFP i Raulandsgrend må vere bygd før YFP vert bygd ut og teken i bruk til parkeringsplass eller byggeområde (PBL 20-4, 2.ledd pkt.b)

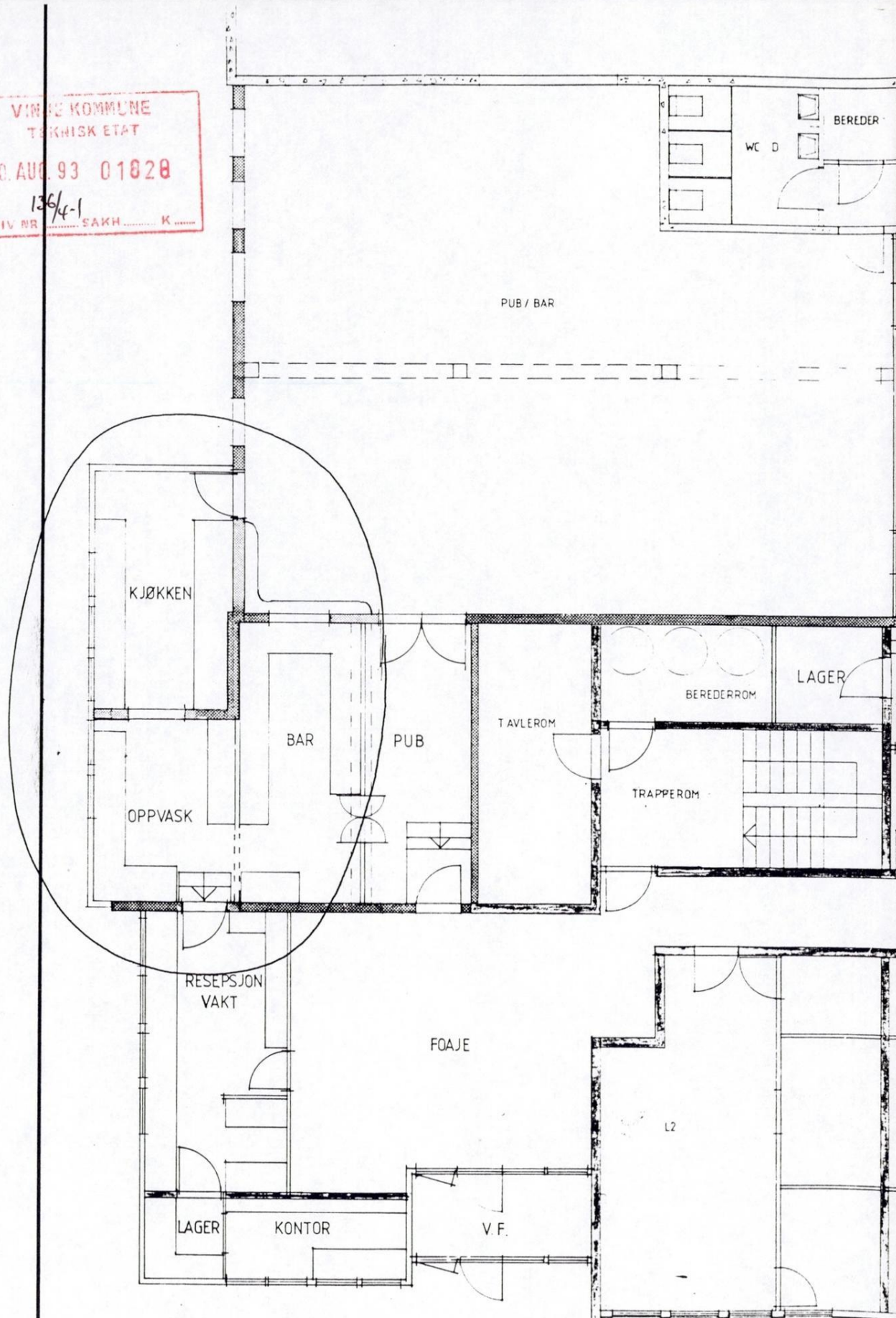
INFORMASJON I PLANKARTET

Automatisk freda og vedtaksfreda kulturminne:
Ein viser til fylkeskommunal digital kartbase



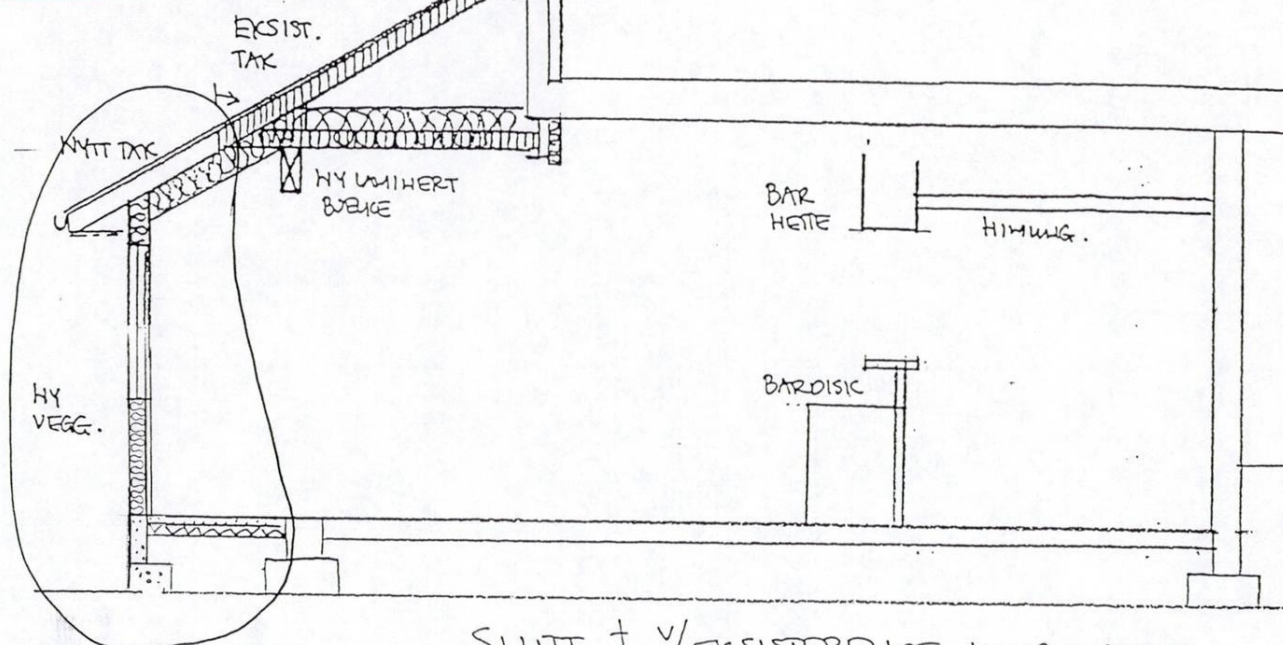


VINJE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
30. AUG. 93 01028
136/4-1
ARKIV NR. SAKH. K.

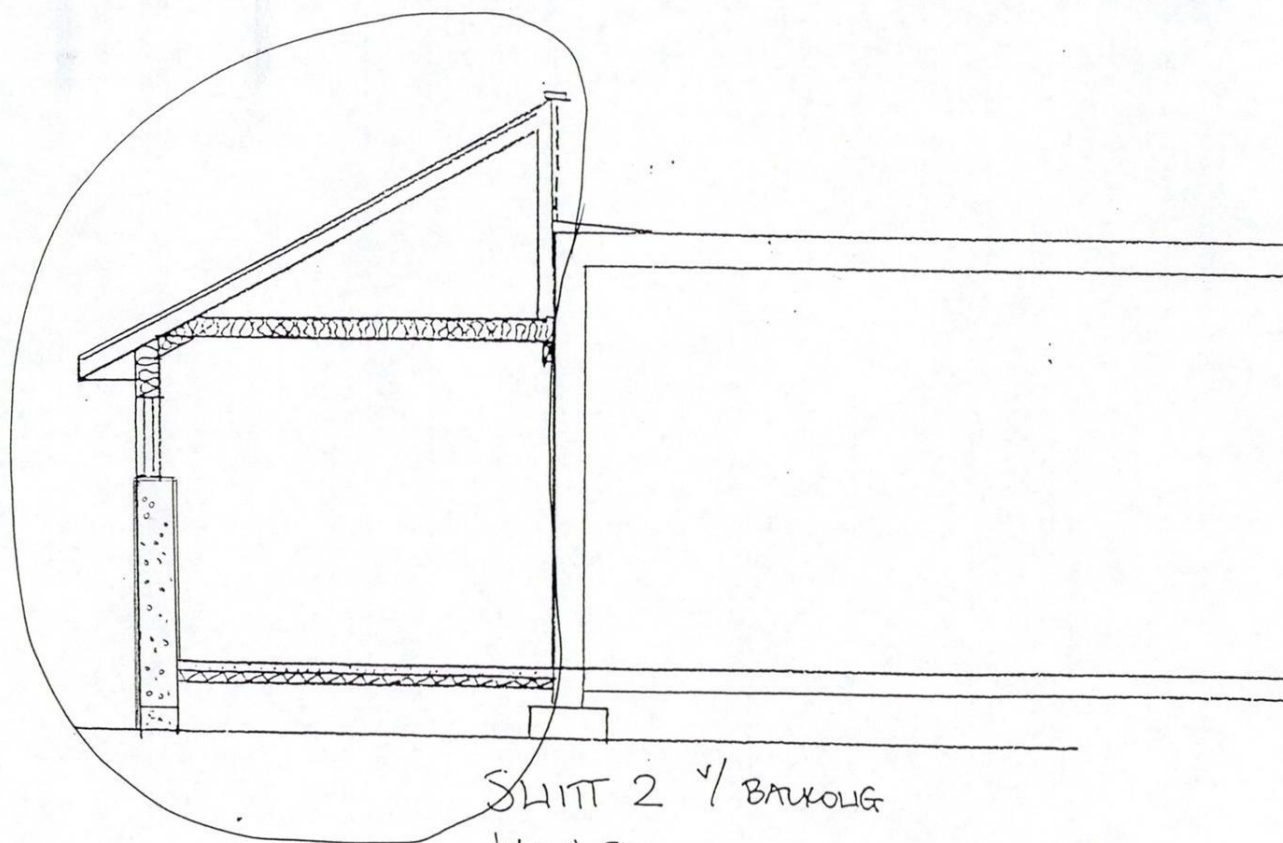


PLAN V. ETG 1:100

VINJE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
30. AUG. 93 01828
136/4-1
ARKIV NR. SAKH. K.



SNITT 1 1/2 EKSISTERENDE INNGANGSPARTI
M=1:50



SNITT 2 1/2 BARHOLL
M=1:50

VORZE KOPIERUNG
TECHNISK EKT
20.08.93 01028
1364-1
ARBEJDEKONTROLLE



FASADE MOT VEST

VINJ. KORTL. HE
TEK. HSK. 11.17
31. AUG. 93 01828
1364-1
APRIL 93 1. FAKK. H.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

VEGE BYGNINGSBUD
Mønst. 10/10-86
Rut. 20/1/86
Geddes 20/1-86

RAULAND ALPIN APPARTEMENTSHOTELL	
A S PROSJEKTFINANS	prosjecklas
FASADER	723-13

A detailed architectural drawing of a two-story building. The building features a gabled roof with a chimney on the right side. The front facade is characterized by a series of large, multi-paned windows. The drawing is rendered in a sketchy, hand-drawn style with visible lines and shading. The building appears to be a residential or institutional structure, possibly a school or a community center. The drawing is oriented horizontally, showing the side profile of the building.

This is a detailed architectural elevation drawing of a two-story residential building. The structure features a gabled roof with a central dormer. The front facade is characterized by numerous windows, including a large multi-paned window on the second floor and a smaller set of windows on the first floor. A prominent garage with a large door is located on the right side of the house. The drawing includes fine lines for structural details and shading to indicate depth and form.

95

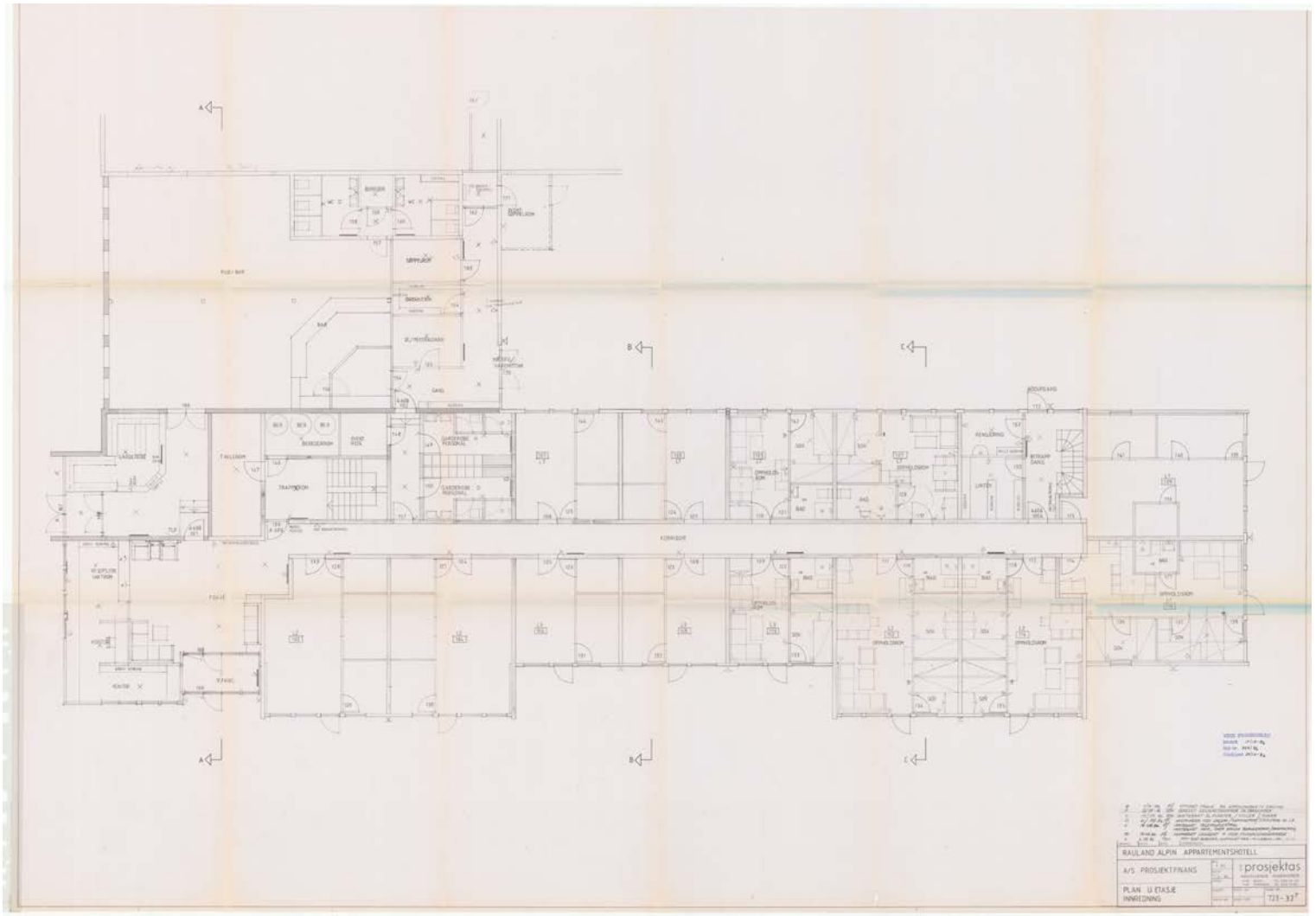


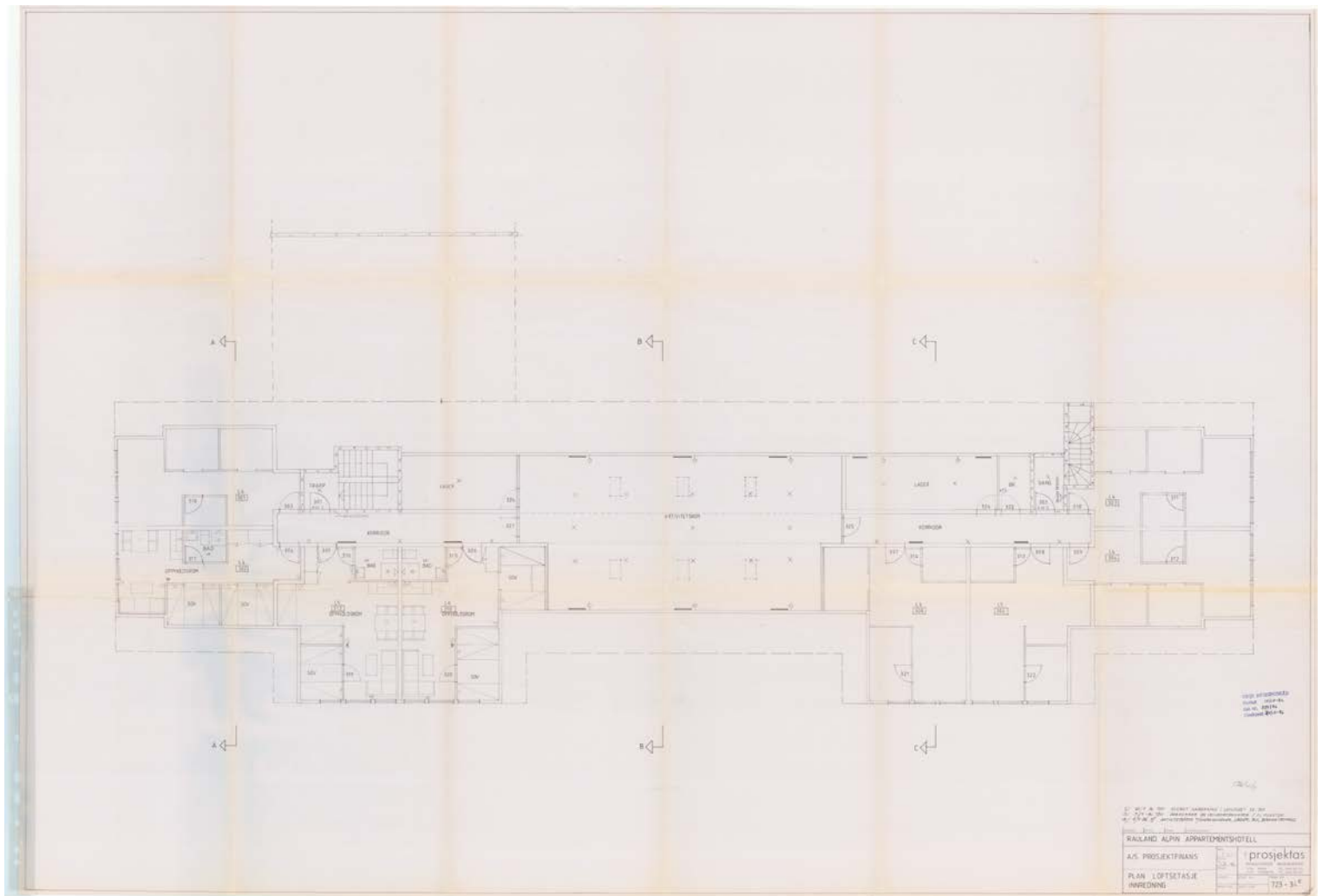
VINJE BYCHENKOVÁ
Matič. 18/10-96
Sed. št. 369/96
Gostiljen 29/10-96

4) 27/06/04 $\frac{1}{2}$ HANDELSKASSE MIT 2500/- INHALT: 1000/-

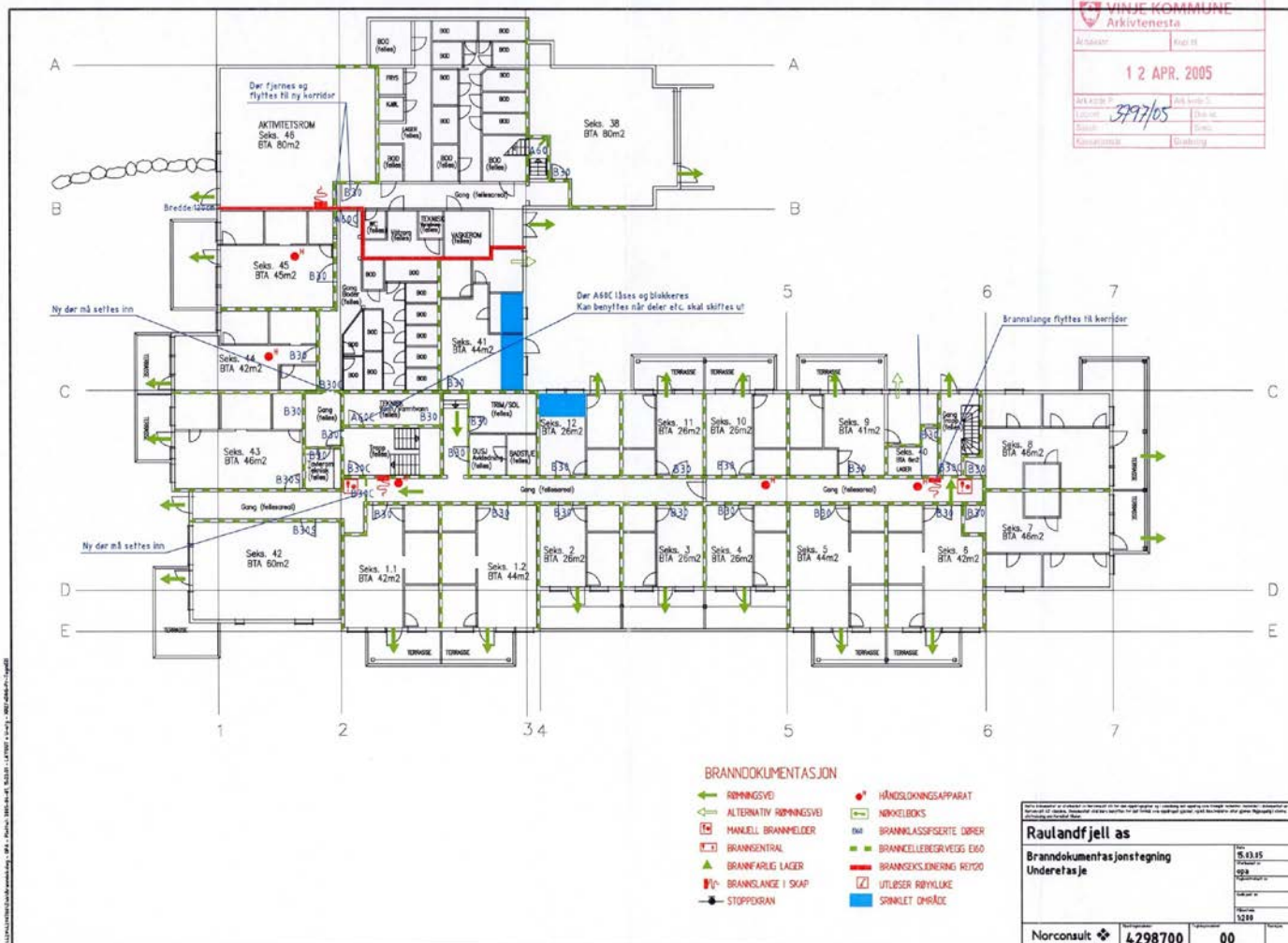
NAME	JURISDIKTION	STATUS	KONTAKTADRESS
RAULAND ALPIN APPARTEMENTSHOTELL			
A S PROSJEKTFINANS	1-50 BETRYGNET UTEN 28	U prosjektas RADVENERE INGENIØRER P.O.BOX 69 7100 Trondheim Tel: 0920 18 81	
SNITT B-B OG C-C	BRUKSTYPER BYGGNINGS LIGNING NR 218		723-19*







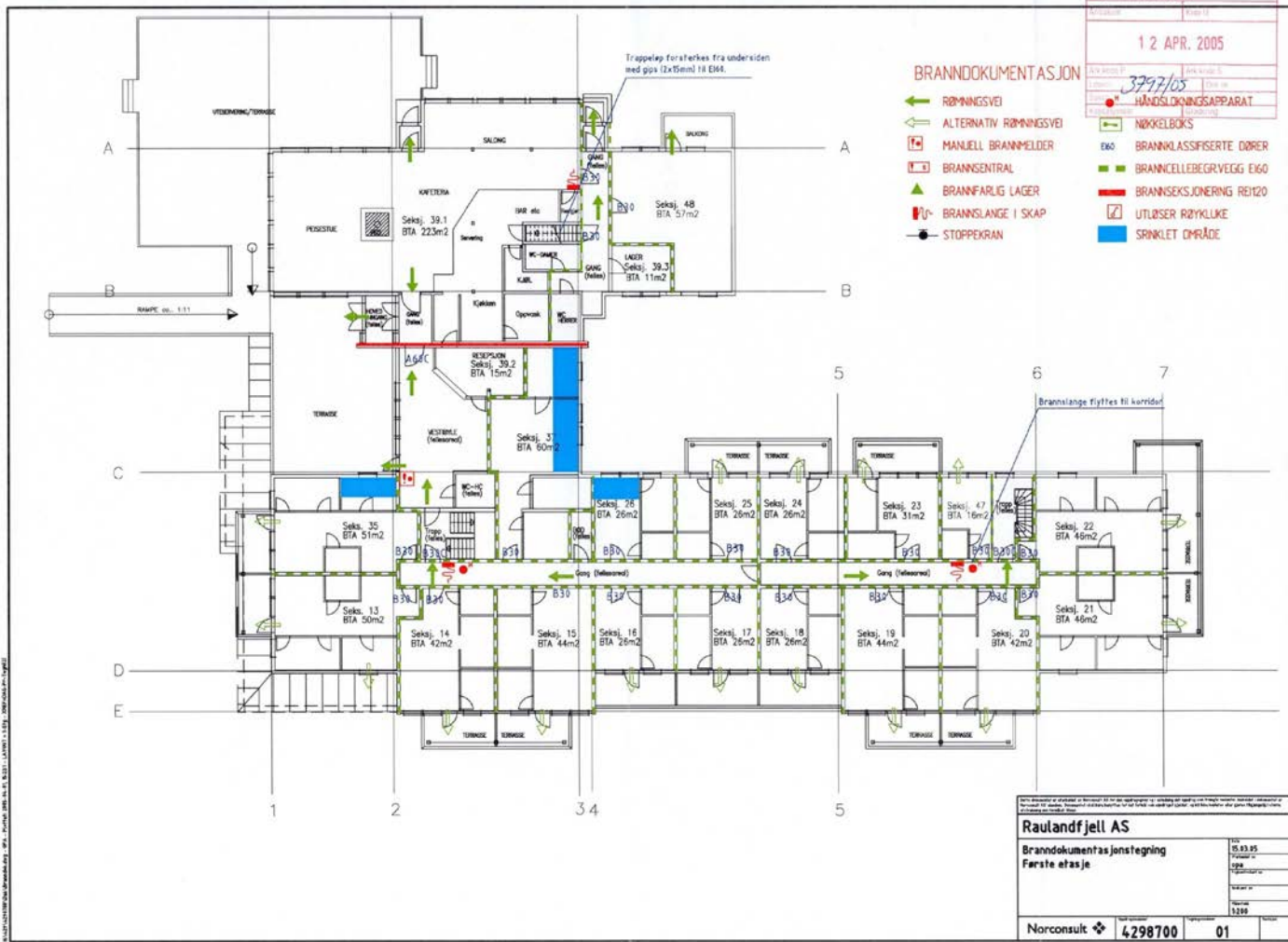
VINJE KOMMUNE	
Arkivtenesta	
Arbeider	Radst 15
12 APR. 2005	
Arkivnr. 3797/05	Arkivnr. 5
Utsatt	Utsatt
Utsatt	Utsatt
Utsatt	Utsatt



VINJE KOMMUNE Arkivtenesta	
Kategori	Plan II
12 APR. 2005	
3797/05	Arkivkode 5
3797/05	Arkivkode 5
HÅNDSLEKINGSAPPARAT	
Handlingsplan	Handlingsplan

BRANNDOKUMENTASJON

- ← RØNNINGSVEI
- ← ALTERNATIV RØNNINGSVEI
- MANUELL BRANNMELDER
- BRANNSENTRAL
- BRANNFARLIG LAGER
- BRANNSLANGE I SKAP
- STOPPEKRAN
- NØKKELBOKS
- BRANNKLASSISERT DØRER
- BRANNCELLEBEGRVEGG E60
- BRANNSEKSJONERING RE120
- UTLØSER RØYKLUKE
- SRINKLET DNØRÅDE



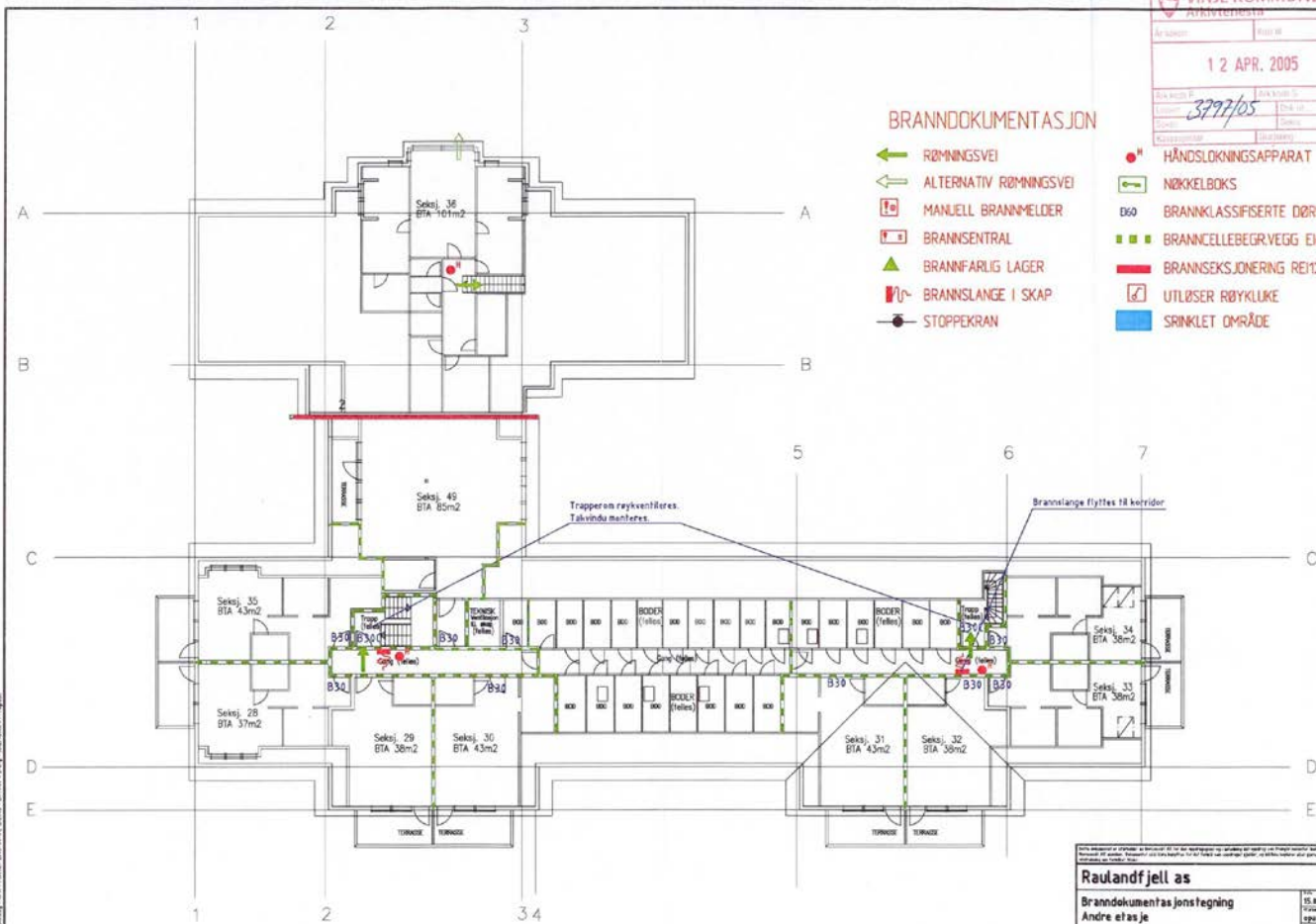
Raulandfjell AS	
Brann dokumentasjonstegning	
Første etasje	
Norconsult	4298700
01	

VINJE KOMMUNE	
Arbeidsnr.	Prosjekt
12 APR. 2005	
Arkivnr.	Arkivnr. 2
3777/05	Arkivnr. 2
Arkivnr.	Arkivnr.
Arkivnr.	Arkivnr.

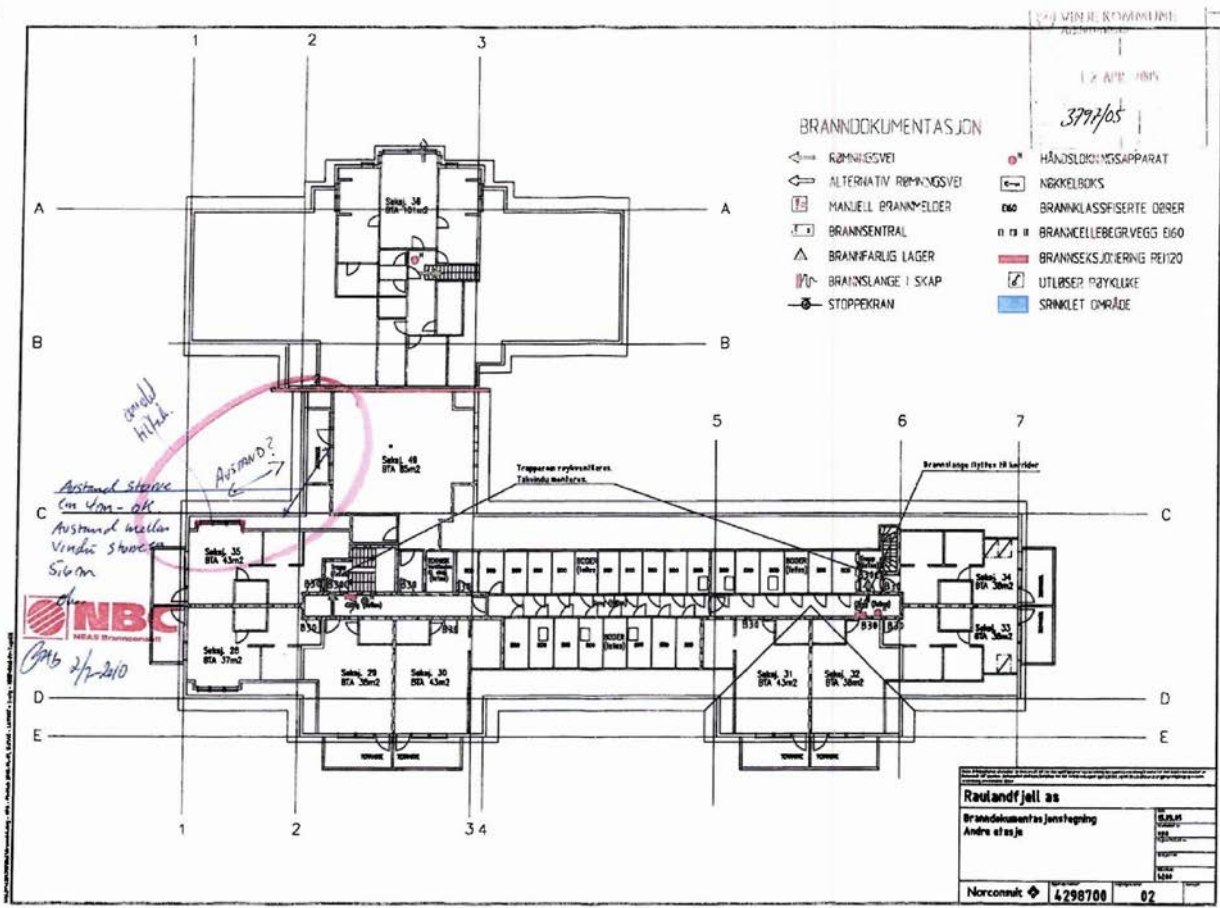
BRANNDOKUMENTASJON

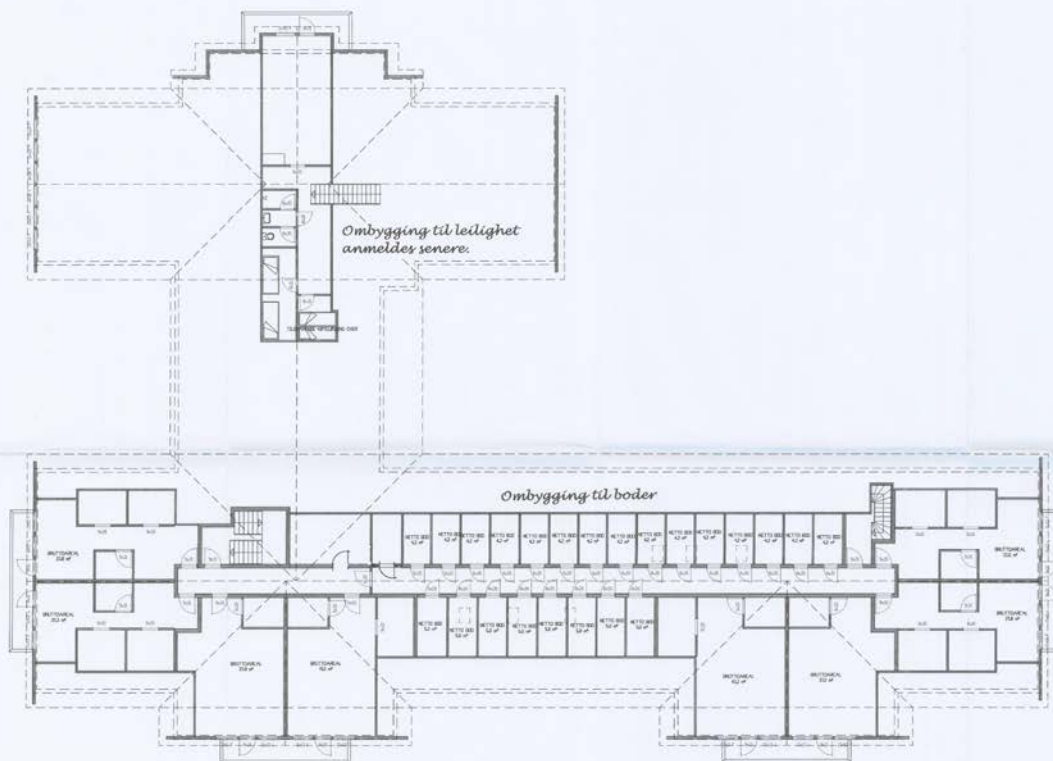
- ← RØMNINGSVEI
- ← ALTERNATIV RØMNINGSVEI
- MANUELL BRANNMELDER
- BRANNSENTRAL
- BRANNFARLIG LAGER
- BRANNSLANGE I SKAP
- STOPPEKRAN

- HÅNDSLOKNINGSAPPARAT
- NØKKELBOKS
- BRANNKLASSIFISERT DØRER
- BRANNCELLEBEGR. VEGG EI60
- BRANNSEKSJONERING REI120
- UTLØSER RØYKLUGE
- SRINKLET OMRÅDE



Raulandfjell as	
Brann dokumentasjons tegning	
Andre etasje	
15.03.05	15.03.05
4298700	02
Norconsult	4298700



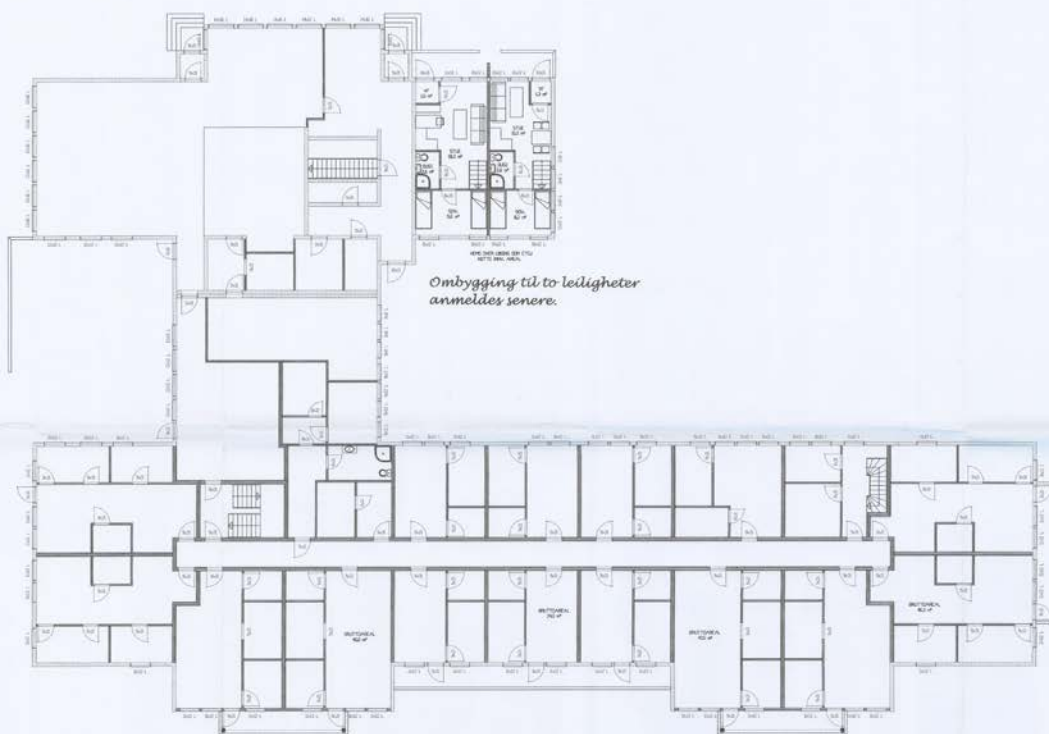


Planløsning av 3.dje. etasje.

09/2878

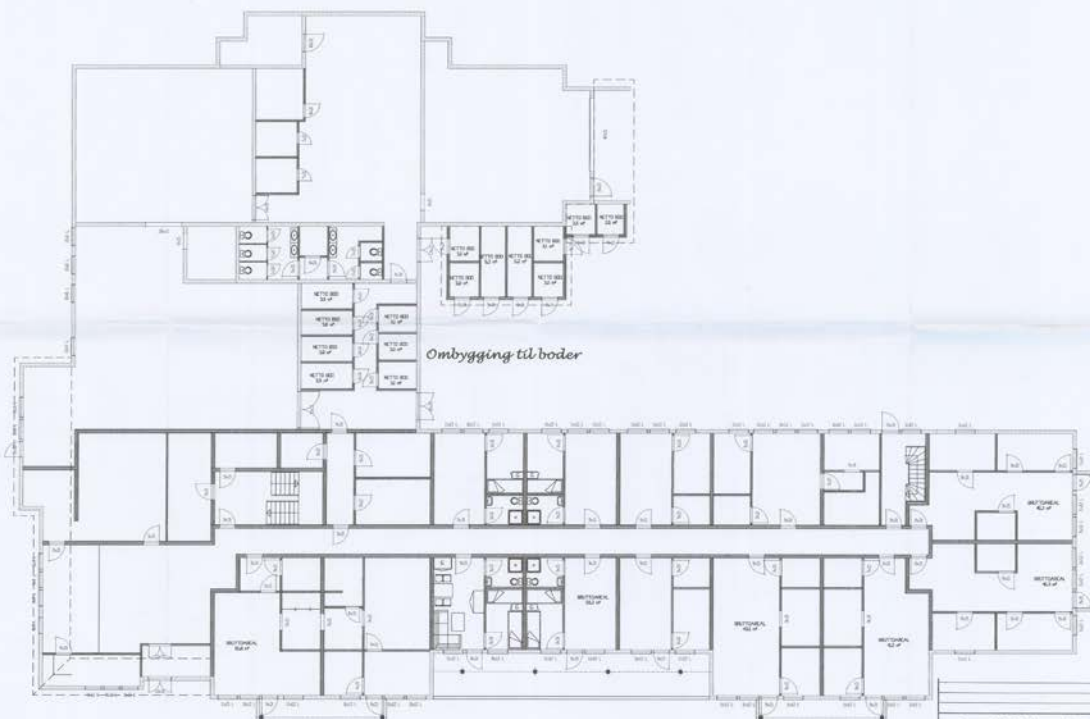
Gnr. 136, bnr 4. Rauland
Alpina apartement A/S.
Påbygg av altaner i 3. etasje.
Innredning av sportsboder.
Målestokk 1:100.

Kristiansand den 23.11.2000. amm



Planløsning av 2.dre. etasje.

Gnr. 136, bnr 4. Rauland.	
Alpina apartement A/S.	
Påbygg av altaner i 3. etasje.	
Innredning av sportsboder.	
Målestokk 1:100.	
Kristiansand den 23.11.2000.	amn.



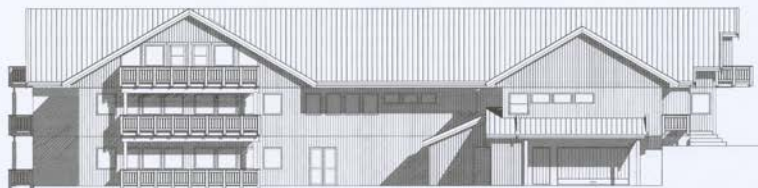
Planløsning av 1. ste. etasje.

Gnr. 136, bnr 4, Rausland.
Alpina apartement A/S.
Påbygg av altaner i 3. etasje.
Innredning av sportsboder.
Målestokk 1:100.
Kristiansand den 28.11.2000. amn.

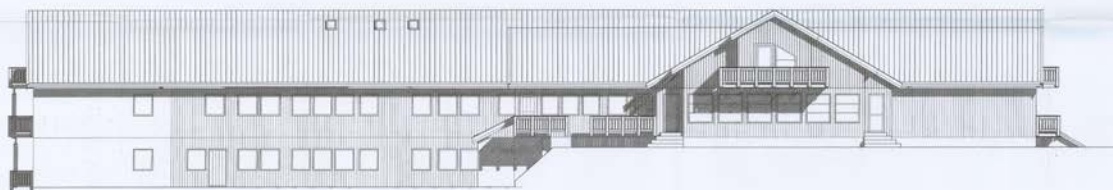
00/2878



Fasade mot syd



Fasade mot øst



Fasade mot nord

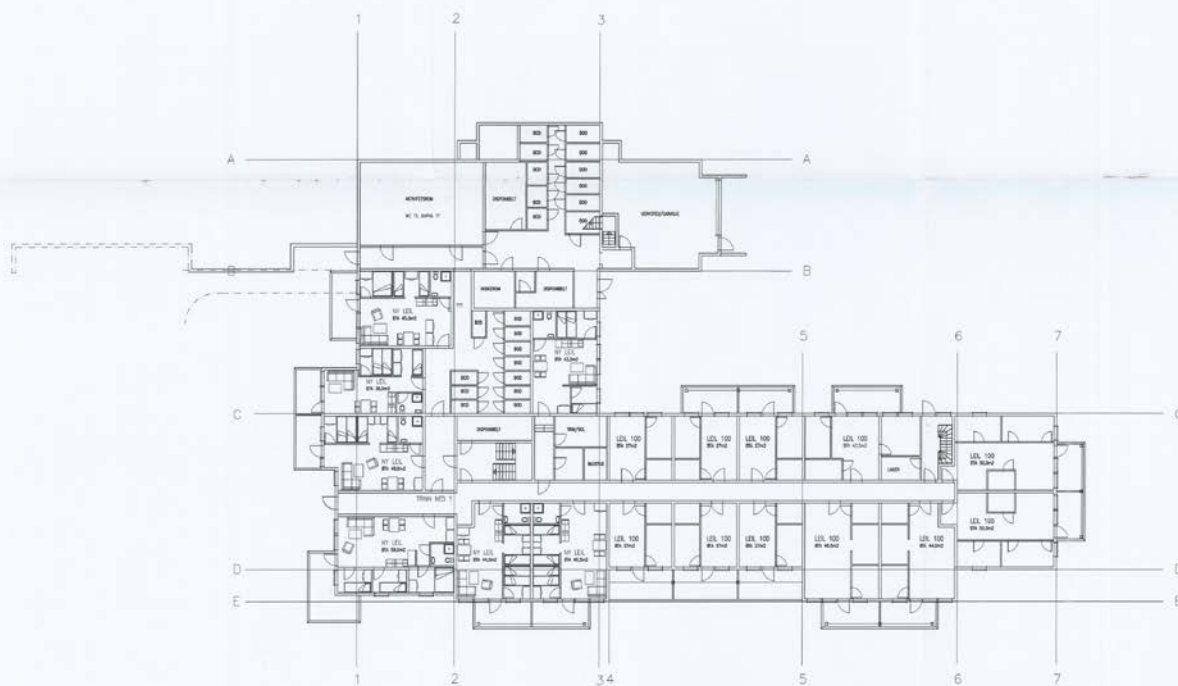


Fasade mot vest

cr/2878

Gnr. 136, bnr 4. Rauland.
Alpina apartement A/S.
Påbygg av altaner i 3. etasje.
Innredning av sportsboder.
Målestokk 1:100.

Kristiansand den 23.11.2000. amn

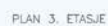


PLAN 1. ETASJE

VINJIE KOMMUNE	
Ansvarlig	28 JUNI 2024
Ansvarlig	28 JUNI 2024
Ansvarlig	28 JUNI 2024
Ansvarlig	28 JUNI 2024
Ansvarlig	28 JUNI 2024

Alpina Apartments	1:200	23.06.24
3864 Ravlind		
ENDRINGER, TIL- OG PÅBYGG		
PLAN 1. ETASJE		
ANDREAS HOLMSEN		
ANSVARLIG OG ARBEJDSLEDER		
Prosjekt: 7 10 115 1207 SANDVÅG		
34504-01		






VINJE KOMMUNE
 Advokatfirma
 Advokat *04/2136* 1234 5678
28 JUNI 2004
 Arkivnr. *136/415* Advokatnr. *5043/04*
 Løpnr. *5043/04* Saksnr. *5043/04*
 Sakstittel: *5043/04* Sakstype: *5043/04*

Alpina Apartments	MS	AK	23.06.04
3564 Rauland	1:200	Typ:	Beta
		Antall:	130
		Sum. Bet. For	3.4
EMORINGER, TL - OG PÅRØG		MS	Rammelteile
PLAN 3. ETASJE	Flise	345.04	
ANDREAS HOLMSEN	tegnings nr.		MS
INGENIØR OG ARKITEKT/TEKNIKER		34504-03	
Forretningsnr. 13 34 46 17 32			
Forretningsnr. 13 34 46 17 32 SANDVÅG			



FASADE SYD

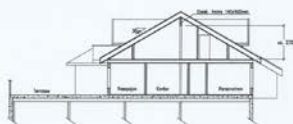
E-4



FASADE VEST



FASADE ØST



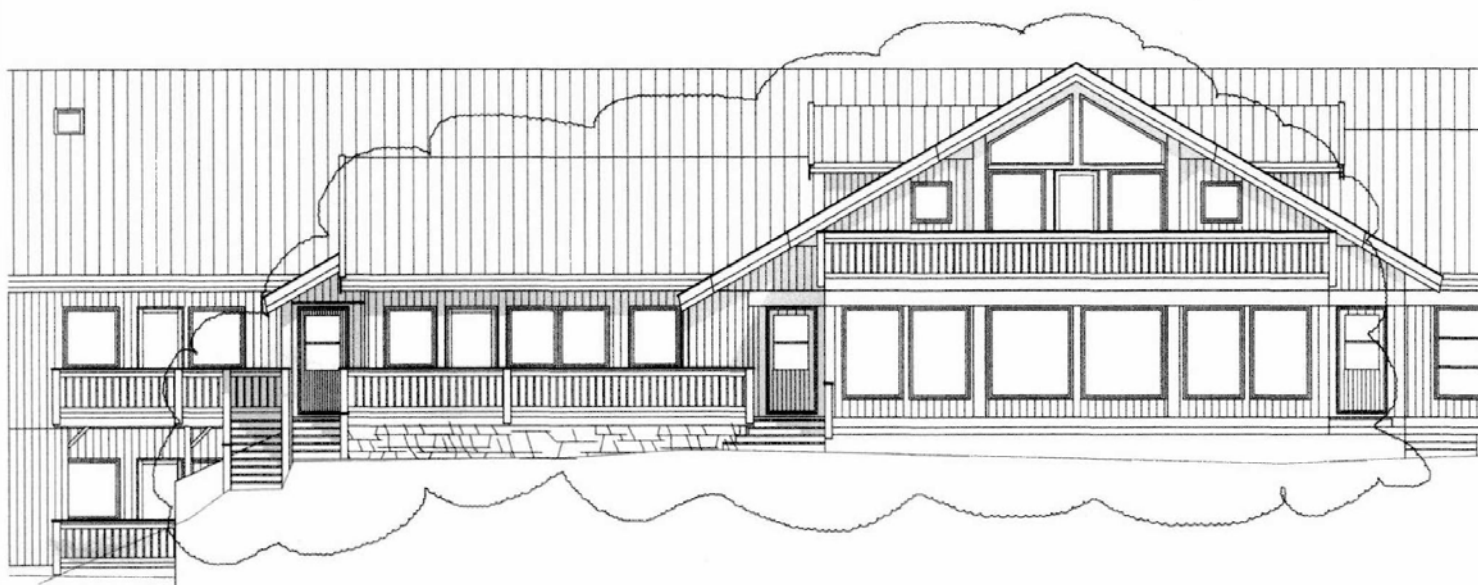
SNITT 1-1



SNITT 2-2

VINJE KOMMUNE	
Ankjennelse	
28 JUNI 2004	
Ansøker	3864 Rauland
Ansøkt	20.05.04
Ansøkt	345,04
Ansøkt	345,04

Alpina Apartments	3864 Rauland	1:200	23.06.04
ENDRINGER, TIL- OG FÆRRE	FASADER OG SNITT	345,04	34504-04
ANDREAS HOLMSEN		34504-04	
INGENIØR OG ARKITEKTONISK		34504-04	
Frammev. 17. 10. 11. 2004		34504-04	



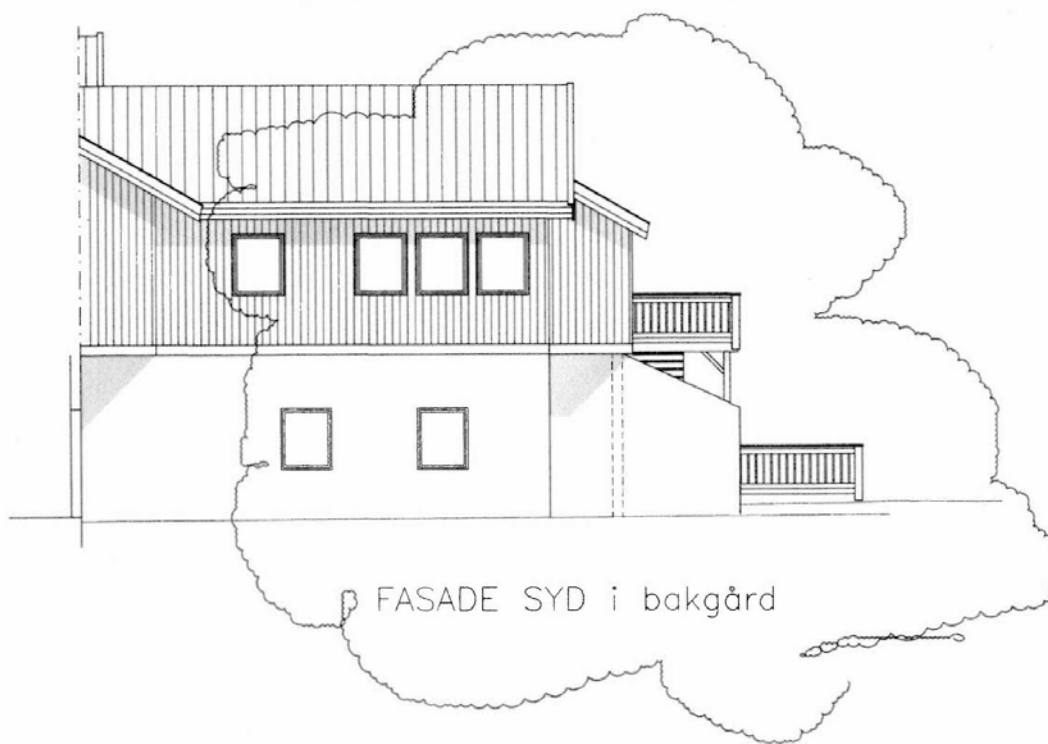
FASADE NORD

Raulandsfjell AS
3864 RAULAND

Utvikelse drift og leiligheter
Balkong og terrasser

Del av Snitt/Fasader
Mål 1:100
Dato 08.02.2012

ANDREAS HOLMSEN
INGENIØR OG ARKITEKTKONTOR
tlf. 33 46 17 32
Fremnesv.7 PB 415 3201 SANDEFJORD



Raulandsfjell AS
3864 RAULAND

Utvidelse drift og leiligheter
Balcony og terrasser

Del av Snitt/Fasader
Mål 1:100
Dato 08.02.2012

ANDREAS HOLMSEN
INGENIØR OG ARKITEKTKONTOR
tlf. 33 46 17 32
Framnesv.7 PB 415 3201 SANDEFJORD



FASADE VEST

Raulandsfjell AS
3864 RAULAND

Utvendelse drift og leiligheter
Balcony og terrasser

Del av Snitt/Fasader
Mål 1:100
Dato 08.02.2012

ANDREAS HOLMSEN
INGENIØR OG ARKITEKTKONTOR
18. 33 46 17 32
Framnesv. 7 PB 415 3201 SANDEFJORD



Raulandsfjell AS
3864 RAUJLAND

Utvidelse drift og teiligheter
Balkong og terrasser

Del av Snitt/Fasader
Mål 1:100
Dato 08.02.2012

ANDREAS HOLMSEN
INGENIØR OG ARKITEKTKONTOR
St. 33 46 11 32
Framnesv. 7 PB 415 3201 SANDEFJORD

E-4



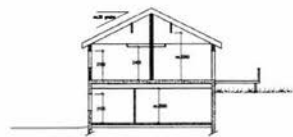
FASADE ØST



FASADE VEST



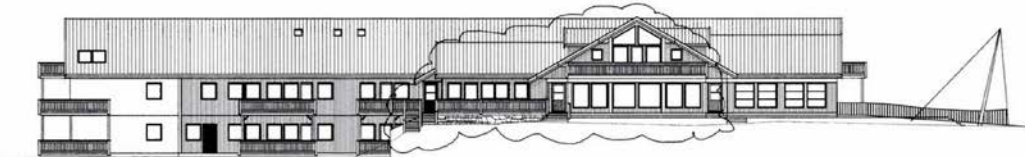
FASADE SYD i bakgård



Snitt



FASADE SYD



FASADE NORD

Sameiet Alpina Apartments
3864 Rauland
Fasader
Raulandsfjell A/S 25.02.05
Justert: OPP 25.02.05

RAULANDSFJELL AS 3864 Rauland ENDRINGER, TIL- OG PÅBYGG FASADER OG SNITT ANDREAS HOLMSEN INGENIØR OG ARKITEKTONISKE Fagmester 7 180 415 3201 SANDVÅG	1:200	Ark.	23.06.04
		Dato	
		Blom.	1/26 A 4
		Ark.	
Finnset 			

1. Tek. utarbeidet ved oppdrag, utarbeidet for opp. arbeid i tillegg med note	A/S	25.02.05
2. Tek. utarbeidet på anbud, utarbeidet på anbud	A/S	25.02.05
3. Tek. utarbeidet på anbud, utarbeidet på anbud	A/S	25.02.05

E-1



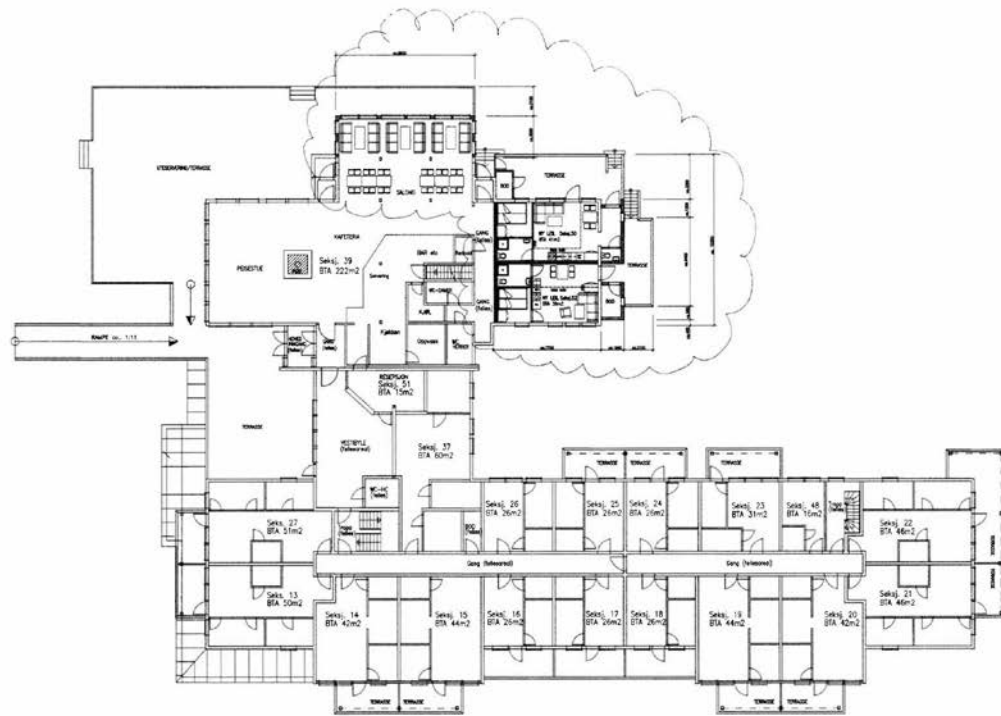
PLAN 1 ETASJE

Solsidet Raulandsfjell
3864 Rauland
PLAN 1. ETASJE
Raulandsfjell 25.02.05
Seksjonert / Endret DFP 25.02.05

RAULANDSFJELL AS		MD	
3864 Rauland	1:200	Avt Sign.	23.06.04 Dato
ENDRINGER, TIL- OG PÅBYGG		Kunde Rev. B, C, F, H	136 4 4
PLAN 1. ETASJE		Rev. Rammetilføelse	
		Flomov	345,04
ANDREAS HOLMSEN		Tegning nr.	
INGENIØR OG ARKITEKT/CONTOUR		Rev.	
VE 33 45 17 33		34504-01	
Frammev. 7 10 415 100 SANDEFJORD			

B	Rev. utgivelser med forslag, utvalgte for drift samt betaling med nett	A.N.	08.02.2015
A	Dr. innmelding med og korrigeringer	A.N.	25.10.04
Rev.	Tittel	Dato	

E-2



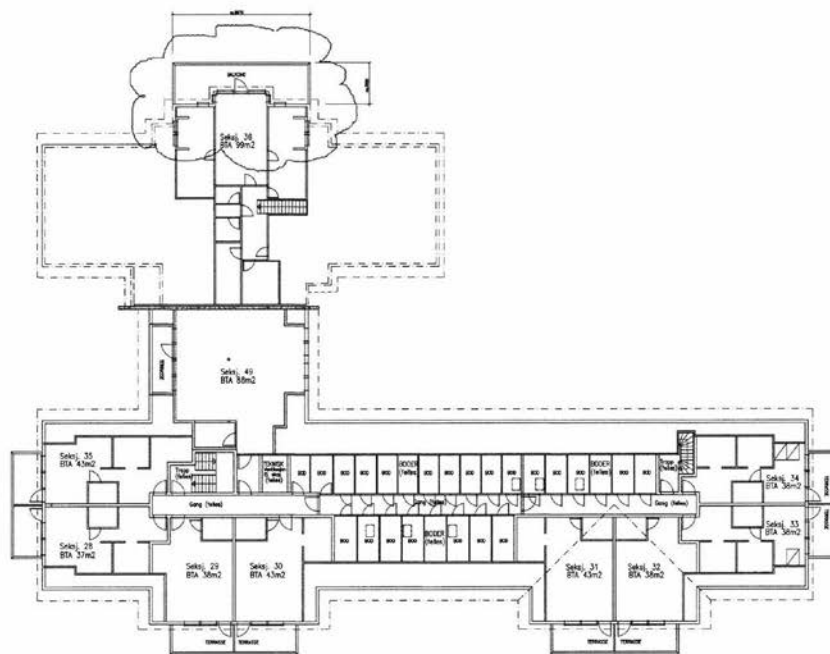
PLAN 2 ETASJE

Sameiet Raulandsfjell
3864 Rauland
PLAN 2, ETASJE
Raulandsfjell 25.02.05
Seksjonert / Enkelt DFP 25.02.05

ENDRINGER, TIL- OG PÅBYGG PLAN 2, ETASJE	Skisse	1:200	Rev.	23.08.04
	Bygning	1:200	Rev.	23.08.04
	Bygning	1:200	Rev.	23.08.04
	Bygning	1:200	Rev.	23.08.04
ANDREAS HOLMSEN INGENIØR OG ARKITEKT/INGENIØR		34504-02		
Frammev. 7. 780 415 520 SANDVJORD		B		

0	For valgplater ved driften, utvalgt for drift samt løsning med ned	A.H.	25.02.05
1	Drift, nødvendige med og kullerplater, terrasse, rampe	A.H.	25.02.05
2	Drift	Drift	25.02.05

E-3

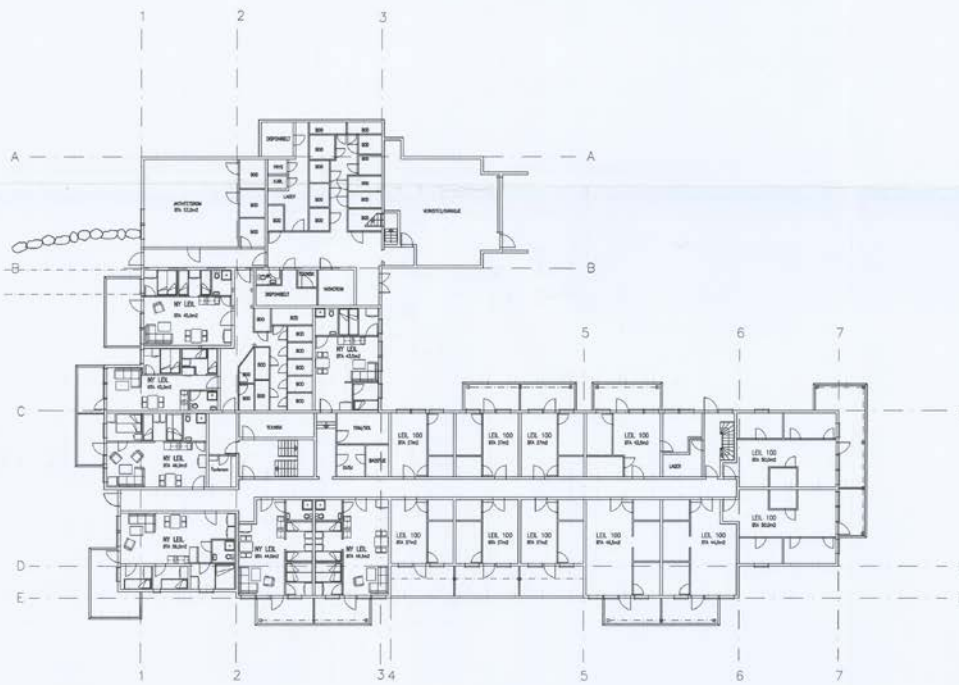


PLAN 3. ETASJE

Samlet Raulandsfjell
3854 Rauland
PLAN 3. ETASJE
Raulandsfjell 25.02.05
Seksjonert / Endret: O/P 25.02.05

RAULANDSFJELL AS		1:200	23.06.04
3854 Rauland			
ENDRINGER, TIL- OG PÅVEGG			
PLAN 3. ETASJE			
ANDREAS HOLMSEN			
INGENIØR OG ARKITEKT			
Framnøy 7 PB 415 3251 SANDVÅG			
34504-03			

B	Bye tegninger ved offentlig utstilling for offentlig bruk med nød	A.M.	25.02.05
A	Bye tegninger med og uten tegninger, skisser og annet	A.M.	25.02.05
Rev.	Tittel	Sig.	Sig.

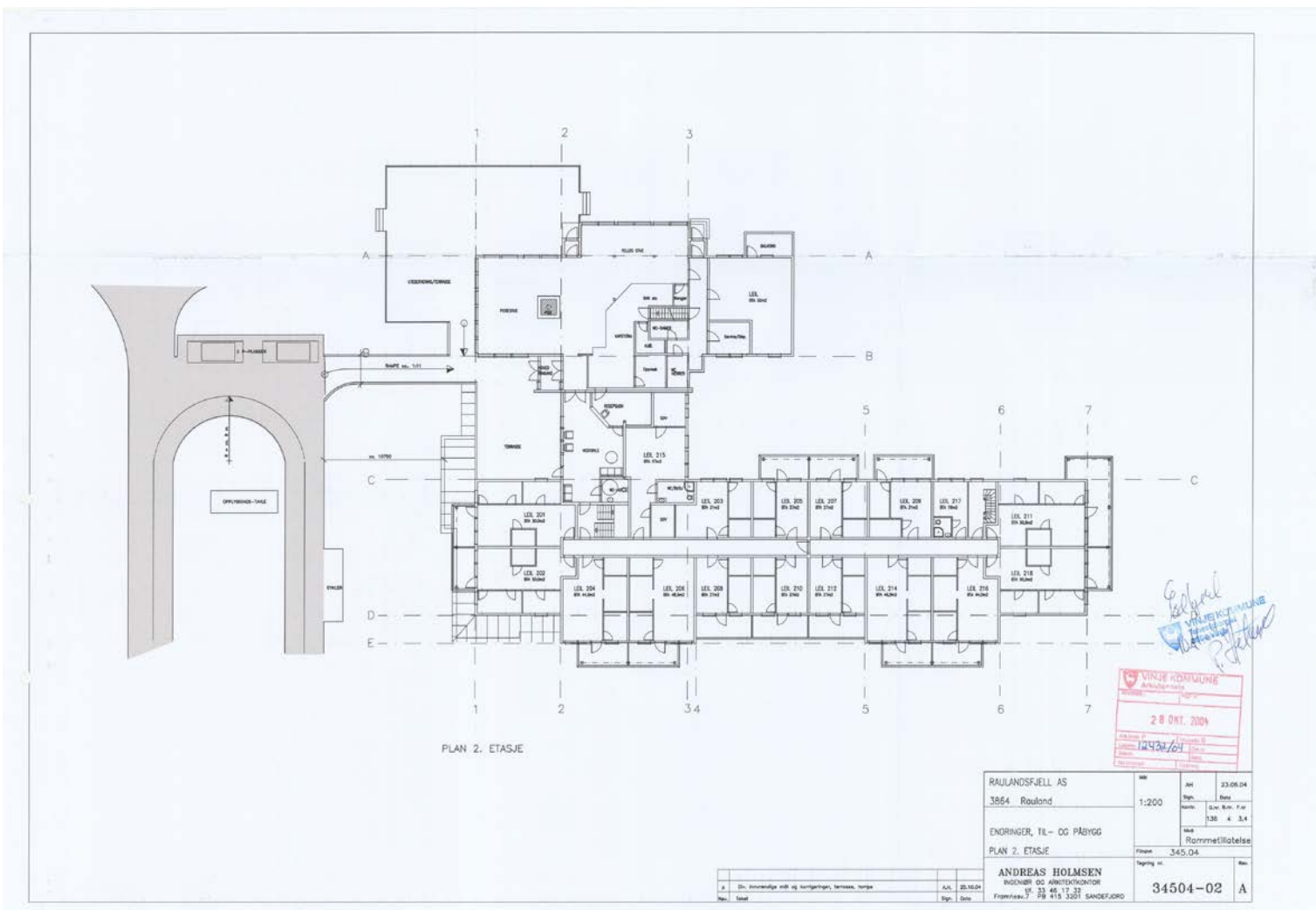


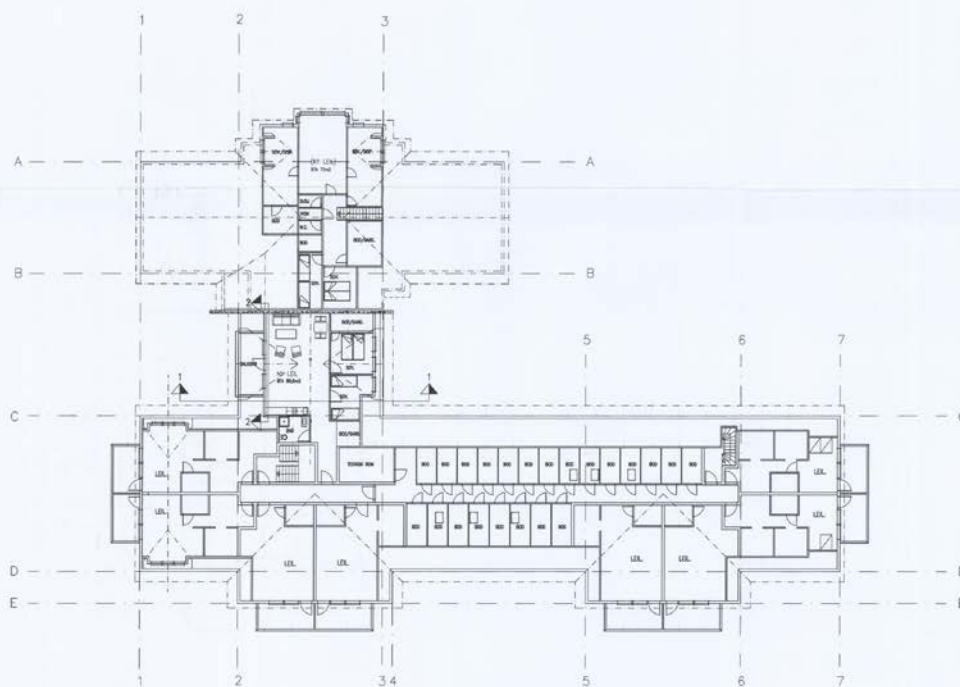
PLAN 1. ETASJE

SYNDE KONTROL
 28.08.2004
 12.52/54

RAULANDSFJELL AS	1:200	23.08.04
3864 Rauland		136 4 3,4
ENDRINGER, TIL- OG PÅBYGG		136 4 3,4
PLAN 1. ETASJE		345,04
ANDREAS HOLMSEN		34504-01
INGENIØR OG ARKITEKT		A
FRAMMØN 7 PB 415 3201 SANDVÅG		

A	Dr. Innendørs med og korrigerer	A/S	25.10.04
Rev.	Tekst	Sign.	Dato





PLAN 3. ETASJE



RAULANDSFJELL AS		NR	23.06.04
3864 Rauland	1:200	Byg.	
ENDRINGER, TIL- OG PÅBYGG		Plan	3.4
PLAN 3. ETASJE		Prosjekt	345.04
ANDREAS HOLMSEN		Tegning nr.	34504-03
INGENIØR OG ARKITEKT		Rev.	A
Vg. 33 46 17 32			
Frammev. 7 PB 415 3001 SANDVÅG			

4	Dis. Innmelding med og korrigering, endringer og noter	A.H.	25.10.04
Rev.	Total	Byg.	Date



FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE SYD



FASADE NORD



SNITT 1-1



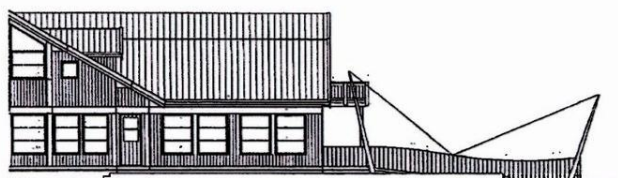
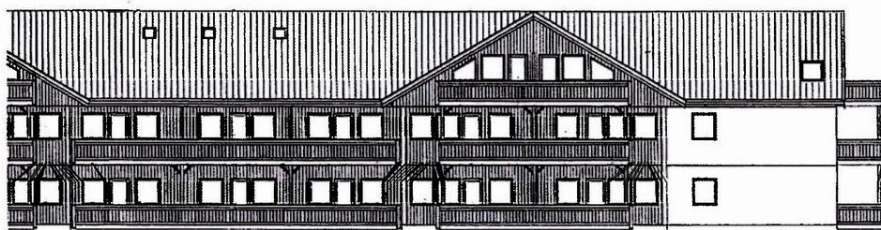
SNITT 2-2



RAULANDSFJELL AS	1:200	23.06.04
3864 Rauland		
ENDRINGER, TIL- OG PÅBYGG		
FASADER OG SNITT		
ANDREAS HOLMSEN		
INGENIØR OG ARKITEKTEKONTO		
37 33 46 17 32		
Frømoen 7 415 3021 SANDFJORD		
34504-04		



FASADE VEST

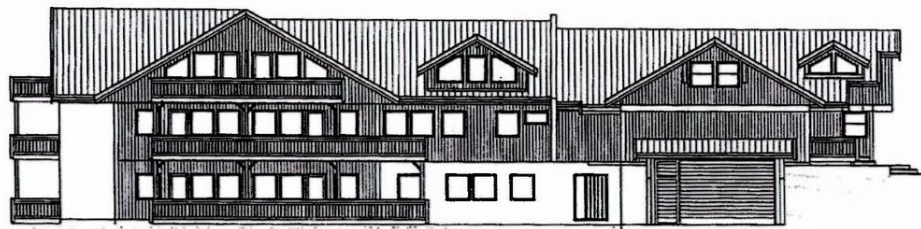


Andreas Holmsen

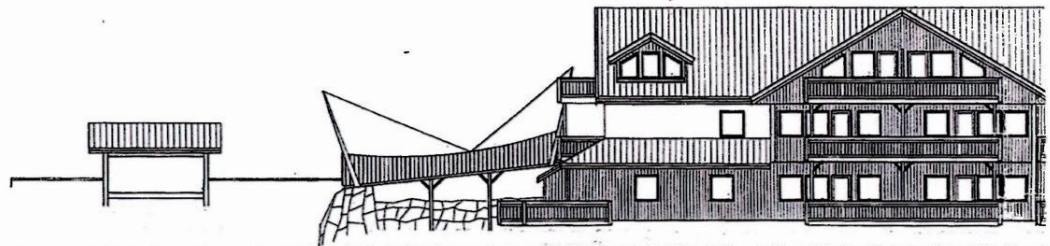
VINJ. KOMMUNE	
VINJ. KOMMUNE	
28.06.2004	
A/S. 100	A/S. 100
Leser. 12432/04	Leser. 12432/04
S. 100	S. 100
Kontroll. 100	Kontroll. 100

RAULANDSFJELL AS		Mål	23.06.04
3864 Rauland		1:200	Sign. Dato
ENDRINGER, TIL- OG PÅBYGG		Kontroll. 136 4 3,4	Kontroll. 136 4 3,4
FASADER OG SNITT		Prosjekt 345.04	Rammetillatelse
ANDREAS HOLMSEN		Tegning nr.	Rev.
INGENIØR OG ARKITEKTKONTOR		34504-04	A
tlf. 33 46 17 32			
Fromnesv.7 PB 415 3201 SANDEFJORD			

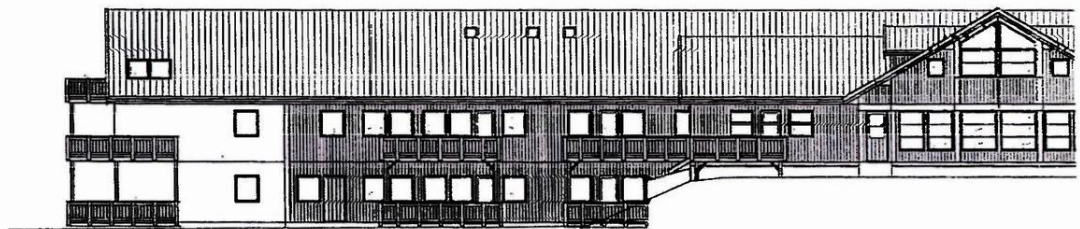
Rev.	Tekst	Sign.	Date
A	Øvr. korrigeringer på ørker, vinduer og dører	A.H.	25.10.04



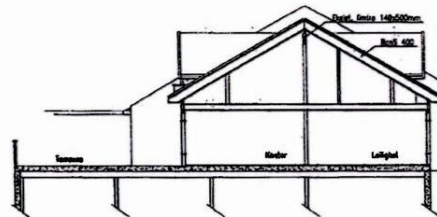
FASADE ØST



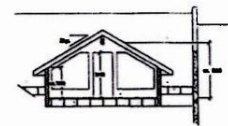
FASADE SYD



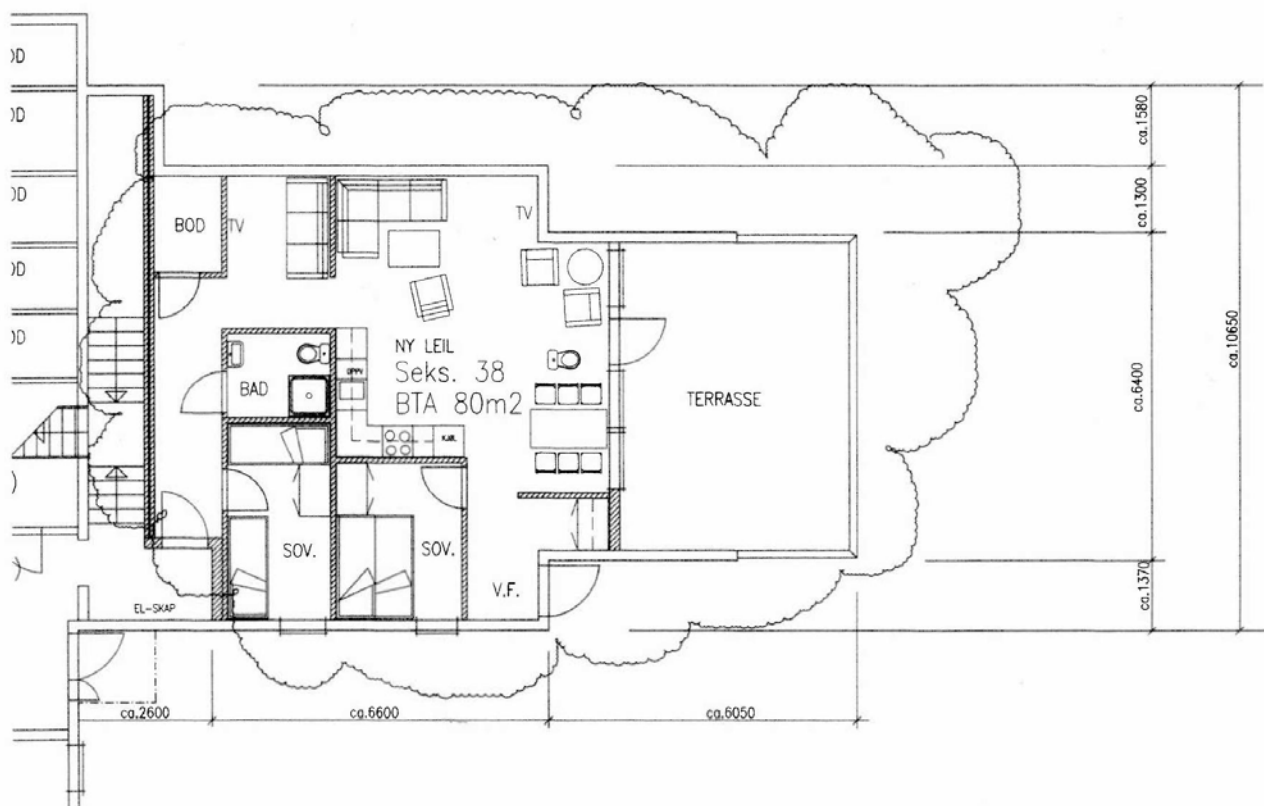
FASADE NORD



SNITT 1-1



SNITT 2-2

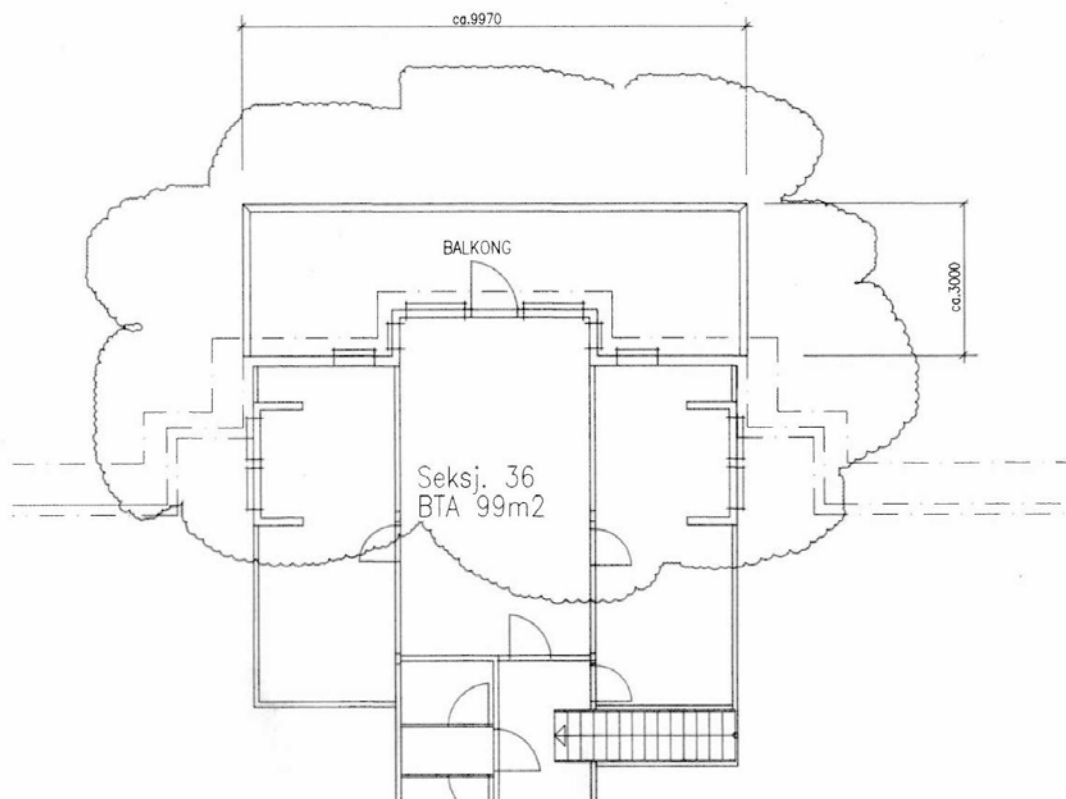


Raulandsfjell AS
3864 RAULAND

Utvidelse drift og leiligheter
Balcony og terrasser

Del av plan 1.etg.
Mål 1:100
Dato 08.02.2012

ANDREAS HOLMSEN
INGENIØR OG ARKITEKTKONTOR
Bf. 33 46 17 32
Framnesv.7 PB 415 3201 SANDEFJORD



Raulandsfjell AS
3864 RAUJLAND

Utvendelse drift og leiligheter
Balkong og terrasser

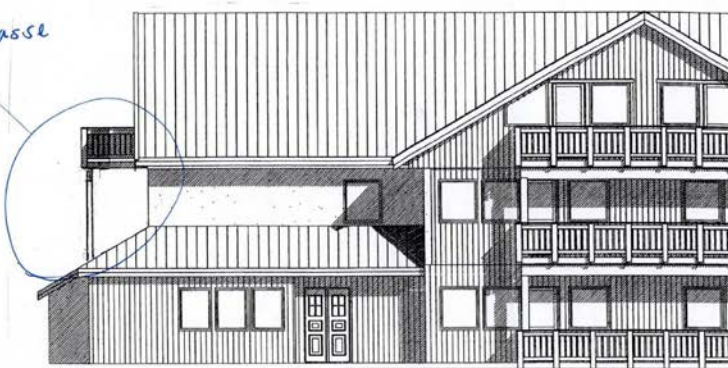
Del av plan 3.etg.
Mål 1:100
Dato 08.02.2012

ANDREAS HOLMSEN
INGENIØR OG ARKITEKTKONTOR
tlf. 33 46 17 32
Framnesv.7 PB 415 3201 SANDEFJORD



Fasade/Endevæg mot vest

Ny terrasse



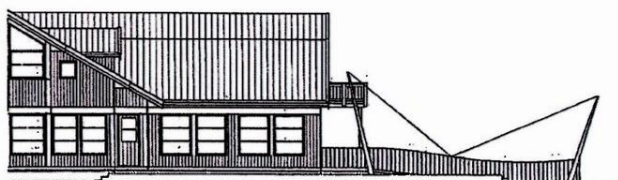
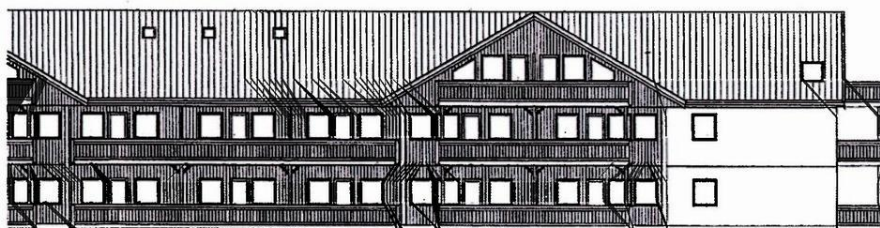
Fasade mot syd.

VINJE KOMMUNE	
Arkivstampa	
Arkivnr. 03/2159	Saga 10
17 OKT. 2003	
Arkivnr. 136/4/4	Arkivnr. 55
Løpnr. 106/4/103	Oppnr.
Stadn.	Stadn. II
Kartnummer	Stadstegn

Gnr. 136, Bnr. 4, Fnr. 4
 Sameiet Alpina Apartments
 Rauland i Vinje
 Terrasse i 3. etasjes Vest.
 M 1:100
 DFP 10/10-03



FASADE VEST



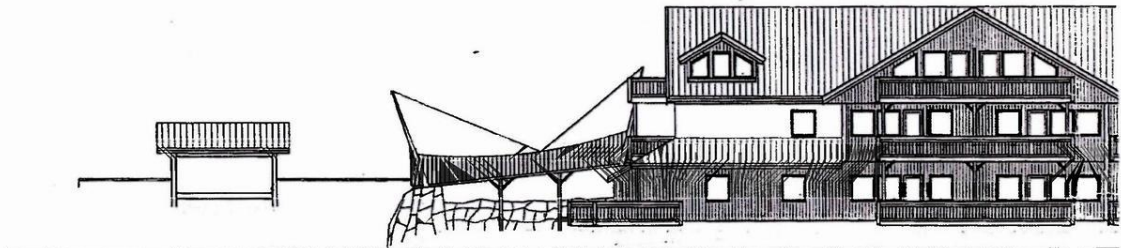
PERS. VINJE NORMAUNE
 AVN. 10.1.2004
 26.06.2004
 24.02.04
 345.04

RAULANDSFJELL AS		MAI		AH		23.06.04	
3864 Rauland		1:200		Sign.		Date	
ENDRINGER, TIL- OG PÅBYGG				Kont.		G.nr. B.nr. F.nr.	
FASADER OG SNITT				136		4 3,4	
		Filnavn		345.04		Rev.	
ANDREAS HOLMSEN		Tegning nr.		34504-04		A	
INGENIØR OG ARKITEKTKONTOR							
tlf. 33 46 17 32							
Framnesv.7 PB 415 3201 SANDEFJORD							

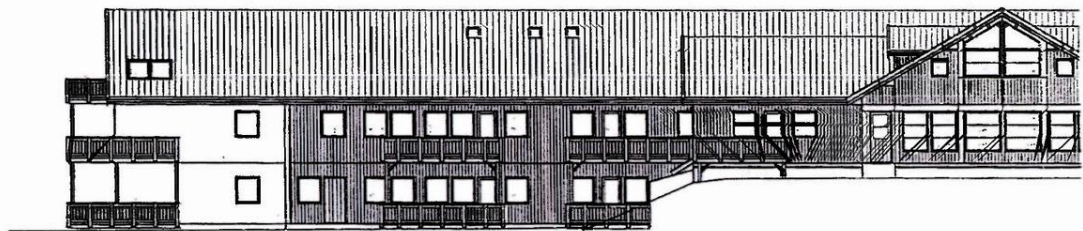
A	Øvr. korrigeringer på arkiv, vinduer og dører	A.H.	25.10.04
Rev.	Tekst	Sign.	Date



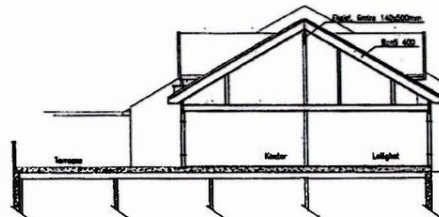
FASADE ØST



FASADE SYD



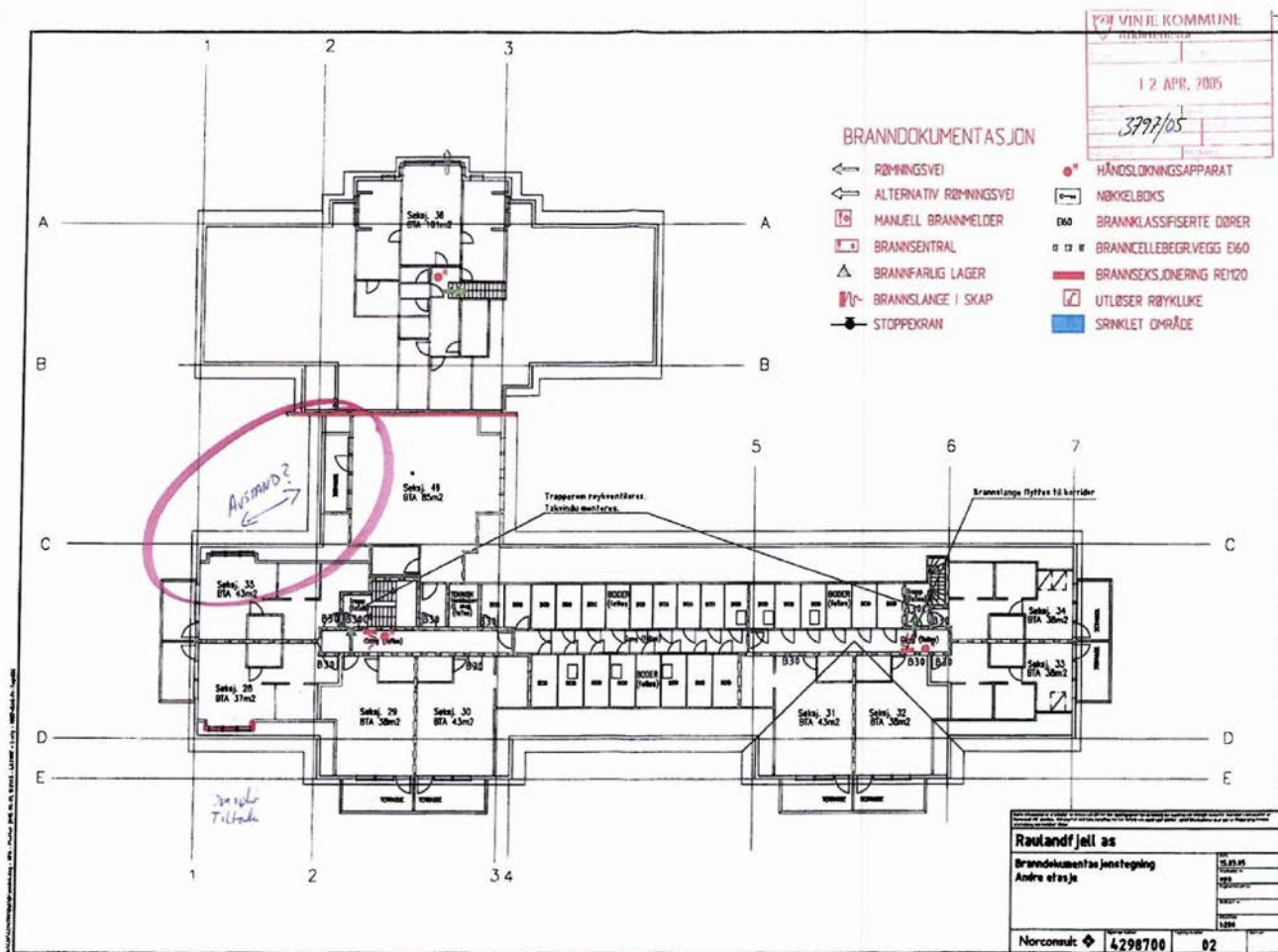
FASADE NORD

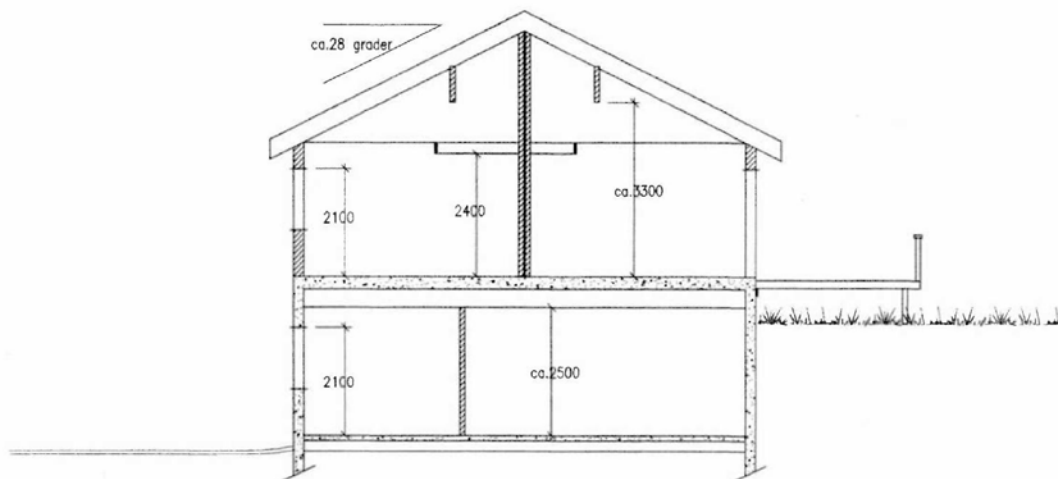


SNITT 1-1



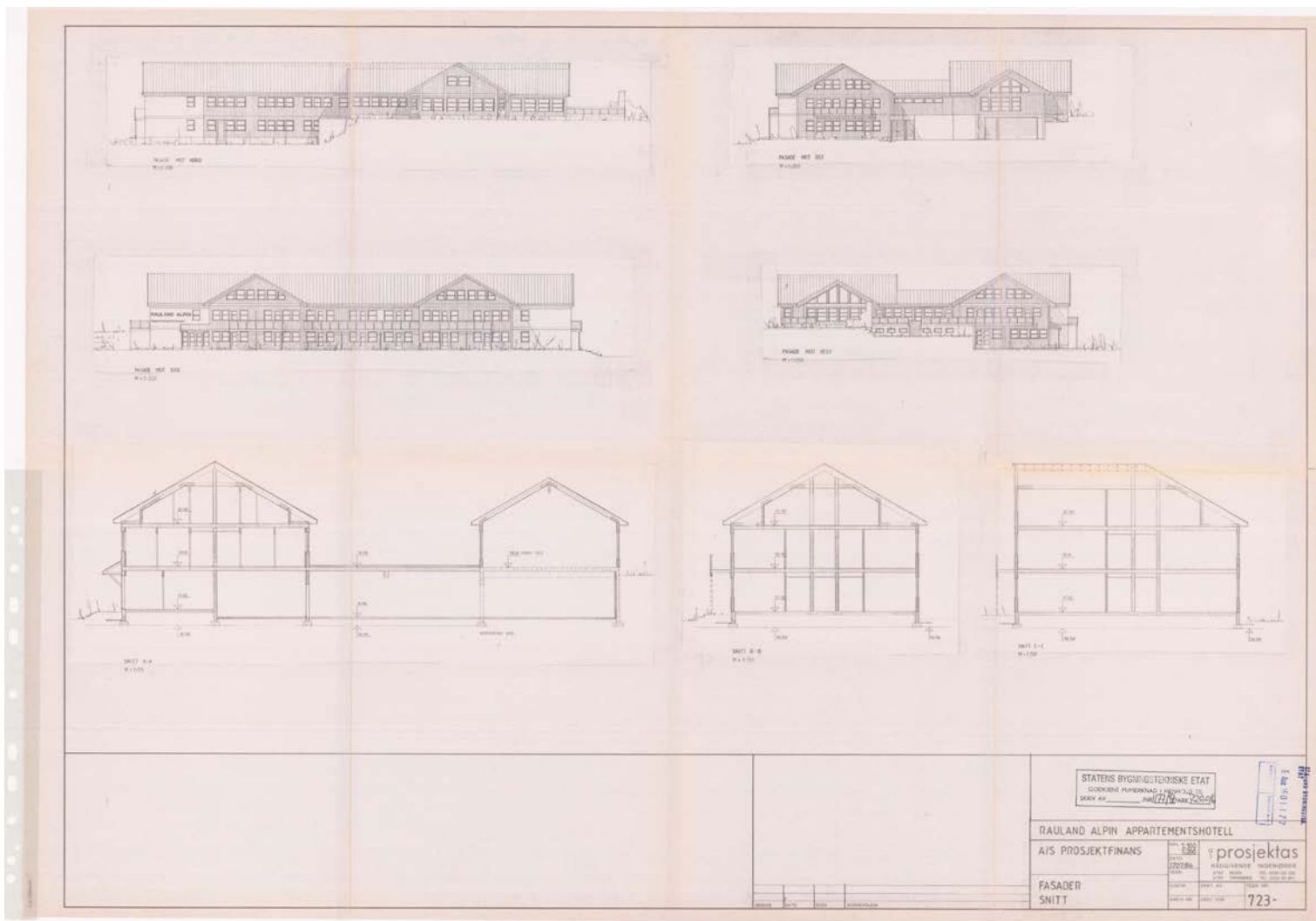
SNITT 2-2

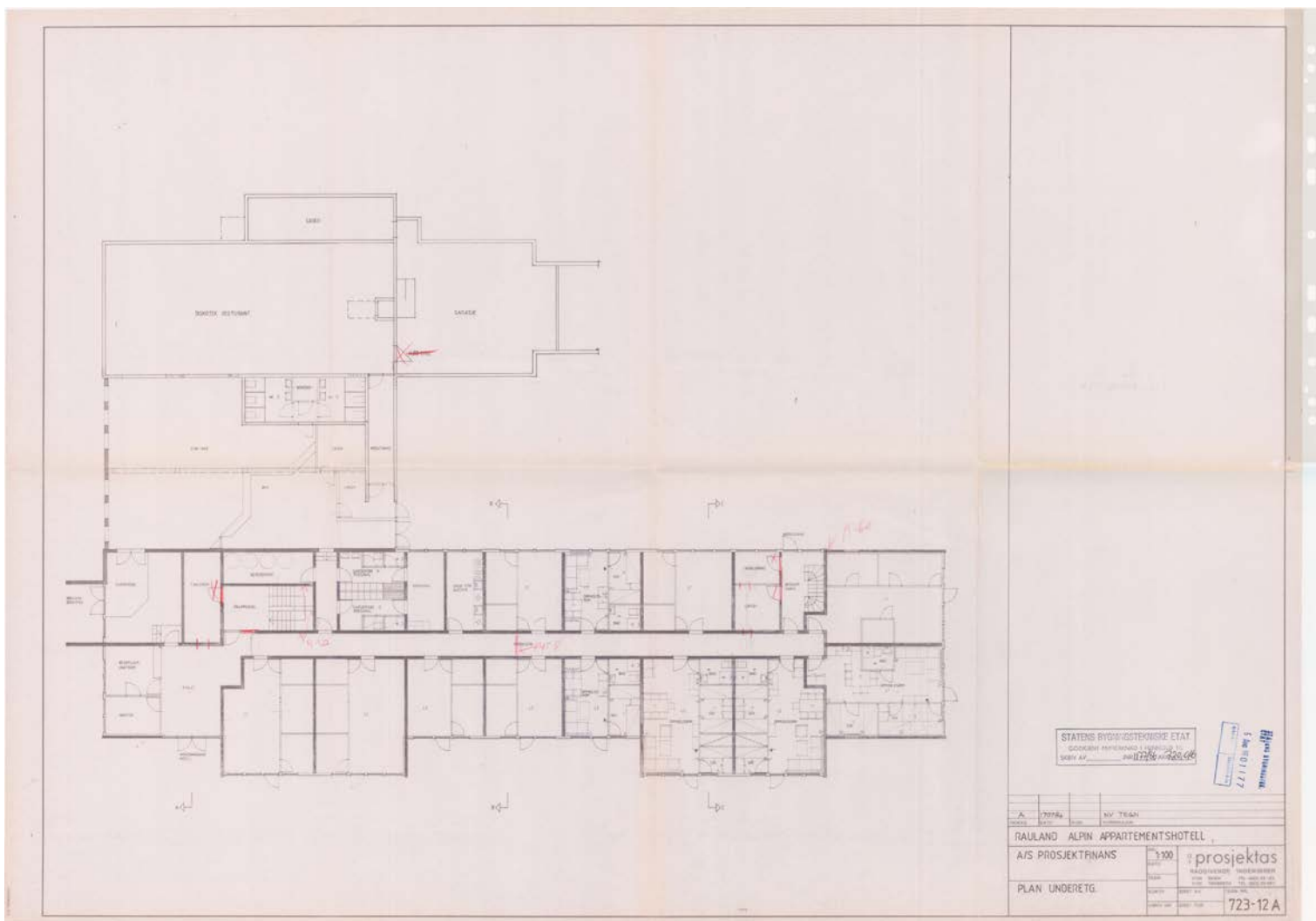




Snitt

Raulandsfjell AS 3864 RAULAND	Utvidelse drift og leiligheter Balkong og terrasser	Del av Snitt/Fasader Mål 1:100 Dato 08.02.2012	ANDREAS HOLMSEN INGENIØR OG ARKITEKTKONTOR tlf. 33 46 17 32 Frønesv. 7 PB 415 3201 SANDEFJORD
----------------------------------	--	--	---

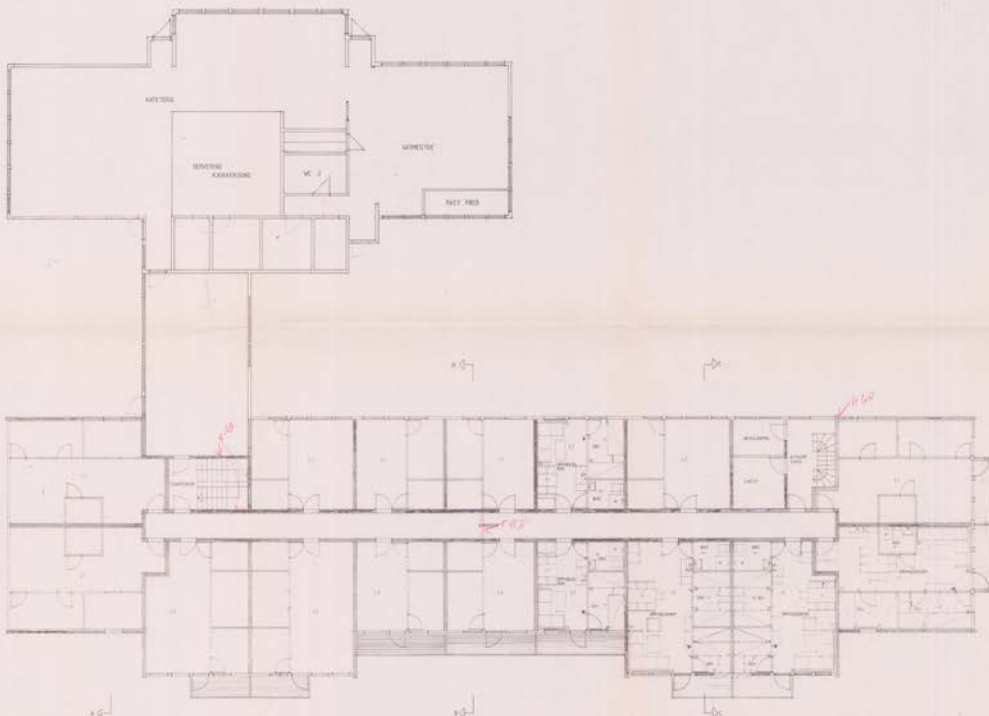




STATENS BYGNINGSSTYRELSER
 GODKJENT PROJEKTSKISSEMÅL
 SERIENR. 723-12A

Byggesaksnummer
 723-12A

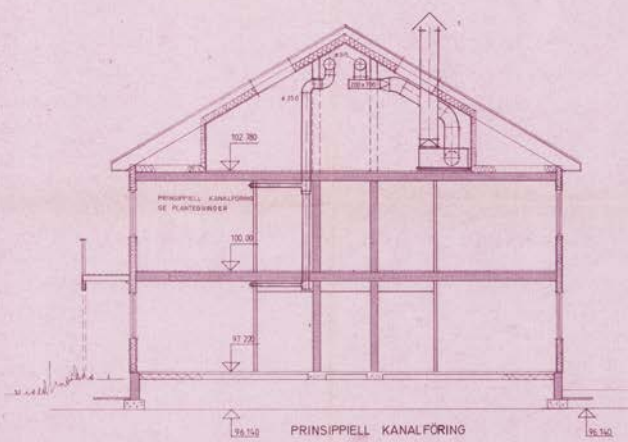
A		70000	NY TEGN	
NOVED	NOVED	NOVED	NOVED	
RAULAND ALPIN APPARTEMENTSHOTELL				
A/S PROSJEKTFINANS			1100	prosjektas
PLAN UNDERETG.			RAGNVALDSE TINDENBERGEN RAGNVALDSE TINDENBERGEN RAGNVALDSE TINDENBERGEN RAGNVALDSE TINDENBERGEN	
PLAN UNDERETG.			723-12 A	



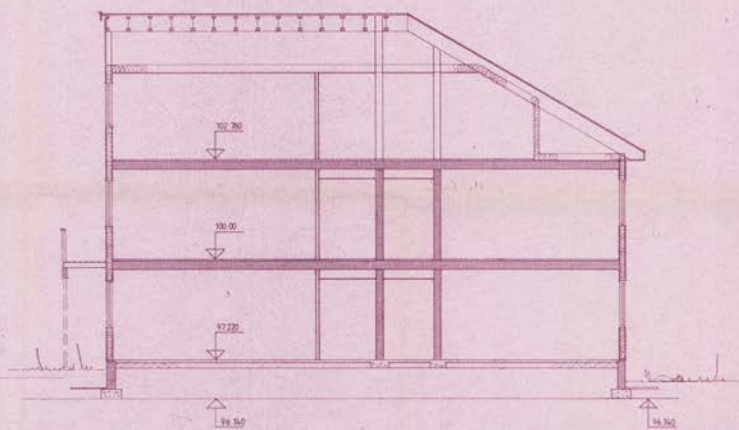
STATENS BYGNINGSTEKNISKE ETAT
 GODEKKEDE PÅRBEJDE OG I HENHOLD TIL
 SIKKERHEDSLOV 1977

Byggeskema
 5. udgave 1977

A	Bygning	Bygning	Bygning
RAULAND ALPIN APPARTEMENTSHOTELL			
A/S PROSJEKTFINANS	1.00	prosjektas	
PLAN 1 ETG.			723-10 A



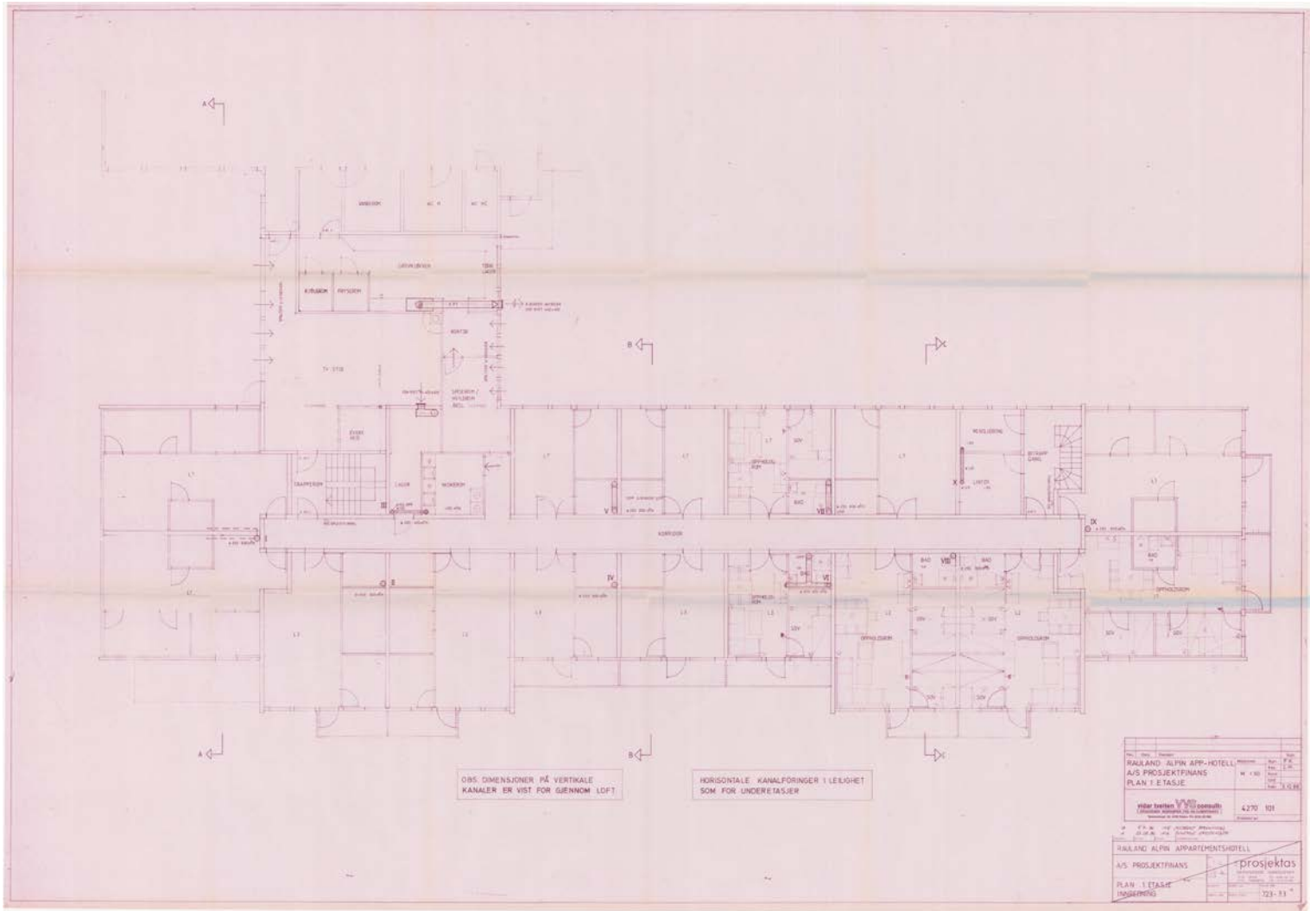
SNITT B-B

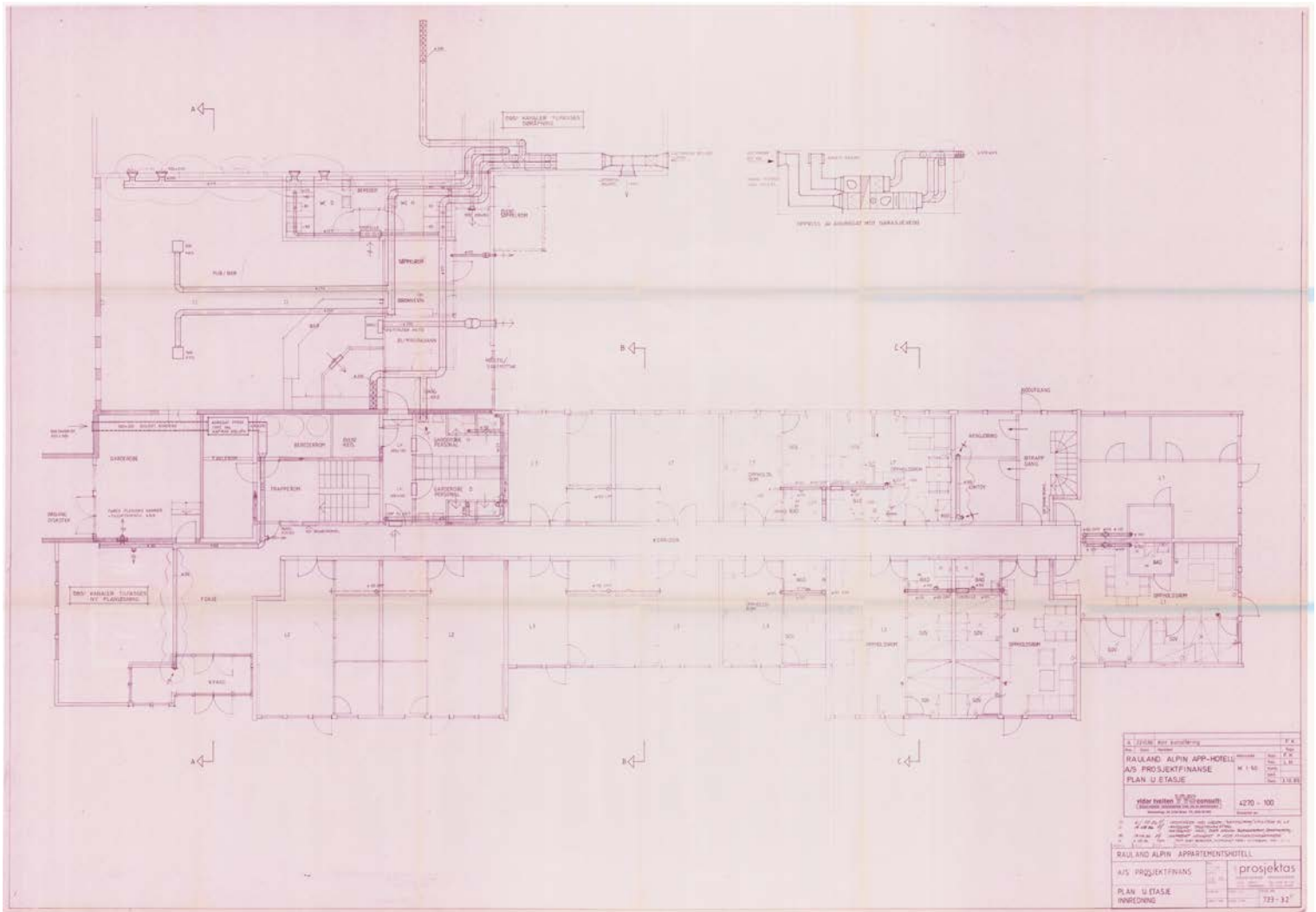


SNITT C-C

Plan	Dato	Revisjon	Skala	Sign.
RAULAND ALPIN APP-HOTELL			M 1:50	
A/S PROSJEKTFINANS				
SNITT B-B og C-C				
vidar trellen			4270 - 103	
1. ARBEIDSGRUPPE: ARBEIDSGRUPPE FOR 1000 FOLK				
2. ARBEIDSGRUPPE: ARBEIDSGRUPPE FOR 1000 FOLK				
3. ARBEIDSGRUPPE: ARBEIDSGRUPPE FOR 1000 FOLK				

Plan	Dato	Revisjon	Skala	Sign.
RAULAND ALPIN APPARTEMENTSHOTELL				
A/S PROSJEKTFINANS				
SNITT B-B og C-C				
prosjektas				
723-19				







MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Rauland Appartementhotell		136/4-3		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg/tilbygg	Overnattingsrom, diskotek	22.5 og 7.10-86	2.7 og 29.10-86	181/86,359/86
Byggherre		Adresse		Tif.
A/S Prosjektfinans Nedre Hjelleggt. 2		3700 Skien		
Anmelder		Adresse		Tif.
A/S Prosjektas Nedre Hjelleggt. 2		3700 Skien		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
A/S Prosjektfinans v/Tore Aaltvedt,		Yngvesvn. 20, 3900 Porsgrunn.		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 1. og 2. etasje og diskoteket

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Jfr. vedlegg.

Arbeidet må være utført innen: Jfr. vedlegg.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Ytre Virie	18/2-87	M. Underdal Magne Underdal

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende☐ Husnemd
Byggherre/Ansvarshavende

Komm.

Kivnøkkel: 511

K-blankett 2128

Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

DAGEBOKFØRT

21.NOV06 03472

SØRENSKRIVAREN I
VEST-TELEMARK

FESTEKONTRAKT

Undertegnede ~~prestegardstilsyn~~ — skogforvaltning — bortfester herved under
forbehold av Kirke- og undervisningsdepartementets godkjenning til

RAULAND ALPIN, APPARTEMENTSHOTELL A/S

en parsell på ca. 1,5 da av

Rauland

prestegard — ~~kapellangard~~

gnr. 136 bnr. 4 i Vinje kommune.

FESTE NR. 4

Parsellen skal nyttes til appartementshotell.

Parsellen som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser
som måtte påhvile den, har følgende størrelse og grenser som bortfesteren ikke tar
noe ansvar for:

Grenser i overensstemmelse med midlertidig kartforretning for feste
nr. 4 under gnr. 136 bnr. 4, jnr. 82/86, datert 19.8.1986.

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 80 — åtti — år regnet fra 1.1.1987.

Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år
på nærmere avtalte vilkår med mindre det blir tatt opp spørsmål om å nytte feste-
parsellen til et statlig eller kommunalt formål som ville kunne gjennomføres ved
ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen. I så fall skal feste-

forholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19—21.

2. I årlig avgift betaler festeren kr. 3.000,-.

Avgiften betales forskottsvis på den måte bortfesteren bestemmer. Etter forfall regnes renter i samsvar med bestemmelsene i lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m. m.

3. Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av partene — innen 2 år — kreve festeavgiften regulert.

Den nye avgift skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på regulerings-tidspunktet med fradrag av den verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Avgiftsreguleringen kan skje ved overenskomst mellom partene, eller dersom overenskomst ikke kommer i stand, ved lensmannsskjønn.

Dersom festeparsellen ligger i område hvor det på regulerings-tidspunktet gjelder prisforskrifter om regulering av festeavgifter, skal avgiftsreguleringen skje i samsvar med nevnte prisforskrifter.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langs med festeparsellen med mindre vedkommende rett er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Festeparsellen må være bebygd innen 3 år fra nærværende kontrakts godkjenning.

6. Utgifter i forbindelse med inngjerding av parsellen påhviler i sin helhet festeren.

7. For skyldig festeavgift for de tre siste år har bortfesteren panterett på 1. prioritet i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppført på parsellen. Denne panterett står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikrings-selskaper, pensjonsinnsparninger eller hypotek- og kredittforeninger med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan bortfesteren også i andre tilfeller samtykke i prioritetsviking for panteretten for festeavgiften.

8. De rettigheter og plikter som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med godkjenning av bortfesteren overføres til andre.

Fremleie av parsellen eller deler av denne kan ikke foretas uten samtykke av bortfesteren.

9. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile feste-parsellen eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler bortfesteren. Festeren bestrider videre mulige utgifter til opparbeiding av veger/gater og anlegg av vann- og kloakkledninger og kraft- og telefonledninger m. v. til festeparsellen. Festeren og andre festere av parseller av prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike anlegg som foran nevnt i den utstrekning dette er påkrevet av hensyn til bebyggelsen på parsellene.

10. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som dokumentavgift, tinglysingsgebyr og utgifter til oppmåling og pristakst m. v.

11. Festeren må innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.

12. Dersom det blir aktuelt å ta deler av festeparsellen i bruk til anlegg av veger/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger eller -kabler m. v. som ikke inngår som ledd i utbygging av parsellen, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler om fremføring av slike anlegg over festeparsellen være avhengig av godkjenning både av festeren og bortfesteren. Erstatning som måtte bli tilstått for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ved ekspropriasjon, skal fordeles slik at bortfesteren skal ha erstatning for den medgåtte grunn med fradrag for den verdiøkning som festeren har tilført grunnen, mens festeren skal ha den øvrige del av erstatningen.

Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget.

13. Vesentlig mislighold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnsparninger eller hypotek- og kredittforeninger på hus eller anlegg på parsellen, skal den ikke kunne forlignes ryddet.

Ved festedighet skal det være anledning for långiveren til å få festet overført til ny fester.

Skien, 26.9.1986
 GRENLAND SKOGFORVALTNING

 Skogforvalter

Rauland, 10.10.86
 Vedtatt av festeren

RAULAND ALPIN APPARTEMENTSHOTELL A/S

G O D K J E N T

Festeavgiften forfaller til betaling forskottsvis pr.
 1. januar hvert år.

Grenland skogforvaltning bemyndiges til på vegne av grunneieren å undertegne søknad om konsesjon fra festeren i anledning nærværende feste.

Oslo, 14. november 1986
 KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
 Etter fullmakt

J. Dyldland

Tone Århelle

Det bekreftes at denne tinglysingsgjenpart
 er en korrekt gjengivelse av påtegningen
 av 26.9.86 på feste kontrakt gjeldende fra 1.1.87
 med Rauland Alpin, Appartementshotell A/S

Oslo, 14. november 1986
 KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
 Etter fullmakt

J. Dyldland

Tone Århelle

RAULAND PRESTEGÅRDSSKOG GNR 136 BNR 4 - FESTENR. 3

Tillegg til festekontrakt fra 1.7.1985 med RAULAND ALPINSENTER A/S,
godkjent av Kirkedepartementet 15.5.1985. - Tinglyst 12.6.1985 som
nr. 01504, med senere påtegninger.

Med forbehold om Kirkedepartementets godkjenning reduseres festearealet
med ca. 1,5 da, fradelt ved midlertidig kartforretning for feste nr. 4
under 136/4. (Jnr. 82/86 - datert 19.8.1986.)

Festevilkårene for øvrig er uendret.

Skien, 5.9.1986

GRENLAND SKOGFORVALTNING

.....
SkogforvalterRauland, 15.9.86.
.....

Vedtas:

.....
Auld Nyberg
Torgeir GjelsingrudRAULAND ALPINSENTER A/S
TLF. 036-73 300 - 3864 RAULAND

G O D K J E N T

Oslo, 14. november 1986
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

J. Dydland

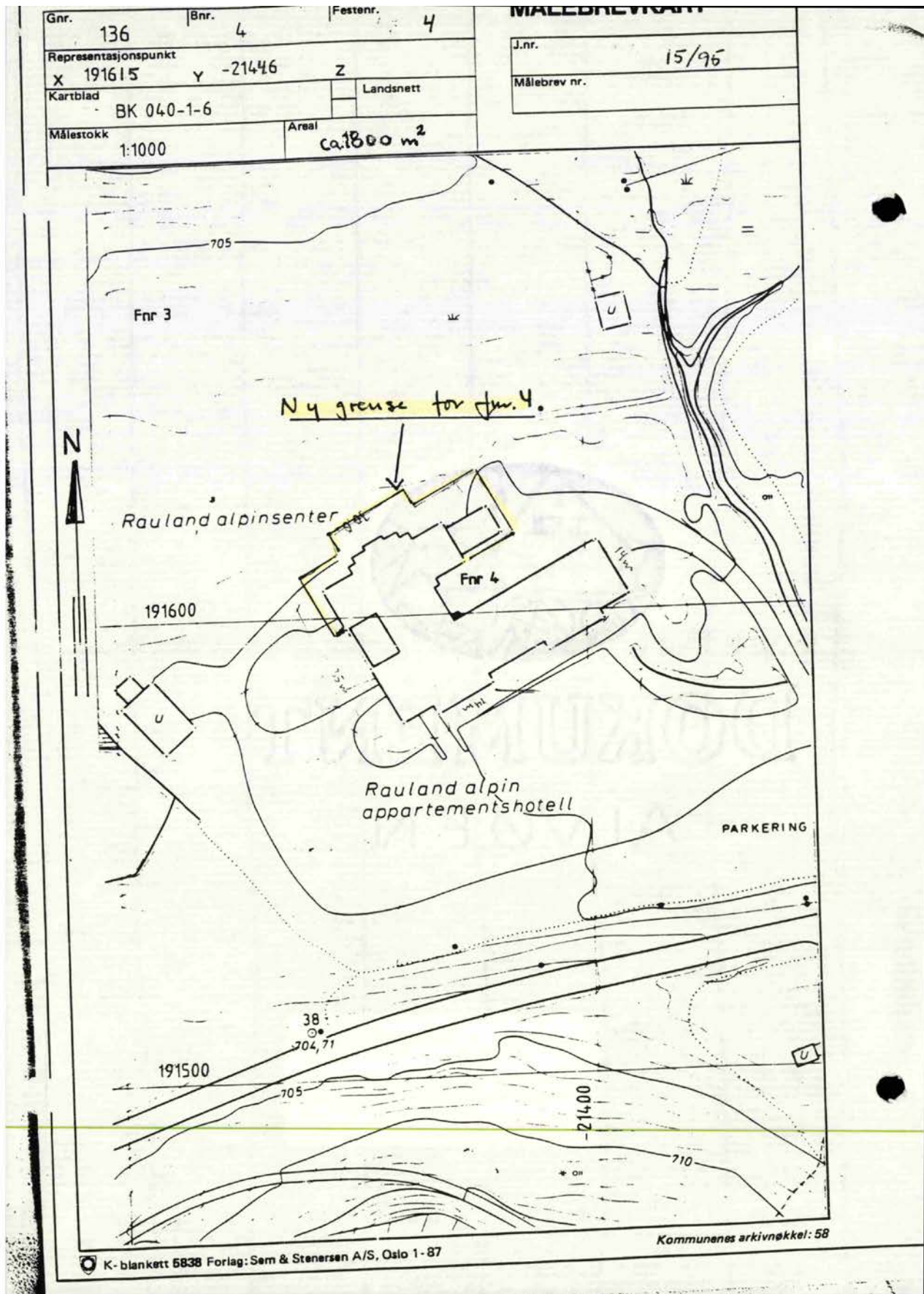
Tone Århelle

Det bekreftes at denne tinglysingsgjennpart
er en korrekt gjengivelse av påtegningen
av 5.9.1986 på festekontrakt gjeldende fra 1.7.1985
med Rauland Alpinsenter A/S

Oslo, 14. november 1986
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

.....
J. Dydland.....
Tone Århelle

Kommune VINJE		MELLOMBELS FORRETNING ☐ utan grensejustering ☒ med grensejustering J. nr. 15/95	
Mellombels forretning for		Dagbokstempel TINGLYST 21 MARS 1995 VEST - TELEMARK SORENSKRIVAREMBETE DAGBOKNR. 666	
Eigedom	Gnr. 136 Bnr. 4 Fester. 4 Bruksnavn / adresse		
Representasjonspunkt	X 191615 Y -21445 Z Kartblad BK 040-1-6 Landsnett 2		
I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, vert det attestert at det er rekviert			
Dato	10.02.95		
Rekviert	☒ delingsforretning for ein parseli av Gnr. 136 Bnr. 4 ☒ kartforretning over festgrunn av		
Rekvirent	Namn		
Løyve	☒ Bygningsrådet i møte den Dato 22.02.95 Sak nr. ☒ etter delegasjon den Nødvendig løyve frå andre organ er og gjevne, sjå pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Spesifikasjon	Grensene mellom 136/4 fnr. 3 og 136/4 fnr. 4 justerast, sjå målebrevkart. Det overførast ca 300 m2 fra fnr. 3 til fnr. 4. Samla areal for fnr. 4 på ca 1800 m2.		
Lokalisering og grenser	☒ er påvist i marka Ca. areal ca. 1800 m2 ☐ er ikkje påvist i marka		
Innbetalte gebyr	kr. 4699,-		
Målebrev	Frist for utferding av målebrev: 22.02.98		
Underskrift			
Fullstendig forretning skal vera gjennomført ved at målebrev er utferda innan den oppgjevne tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmanen forlenga fristen. Vilåra for å fullføra forretninga er til stades.			
Stad	Dato 17/3 95	Underskrift	Underskrift
Tinglysing			
Dagbokstempel Tinglysingsstempel			
 Doknr: 666 Tinglyst: 21.03.1995 Emb. 034 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
Forretninga er fullstendig gjennomført ved at målebrev er utferda			
Dato	Målebrev nr.	Underskrift	
K-blankett 5834 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-87 Kommunane sin arkivnøkkel: 58			



Vinje Kommune

Gnr	Bnr	Fnr
136	4	4

Rauland Sportell

Areal: 1500 m²

MÅLEBREV

Jnr. 82 - 86
Målebrev nr. 126 - 93
Evt mellombels forr dato: 190886

Dagbokstempel **TINGLYST**
19 MARS 1993
VEST-TELEMARK
SORENSKRIVAREMBETE
DAGBOKNR. 796

I samsvar med delingslova av 23.juni 1978, paragr. 2-6, er det halde følgjande forretning:

Kartforr.
Dato : 17 03 93
Rekvirent : Opplys.ves fond
Styrar : Karstein Brekke

Forretning:

Kartforretning over festgrunn
Festgrunn
frå gnr 136 bnr 4 Prestegard på R
i Vinje Kommune

Underskrift

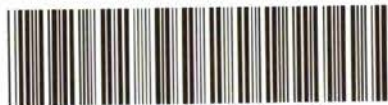
Ytre Vinje 17.03.1993

VINJE KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
Karstein Brekke

TINGLYSING

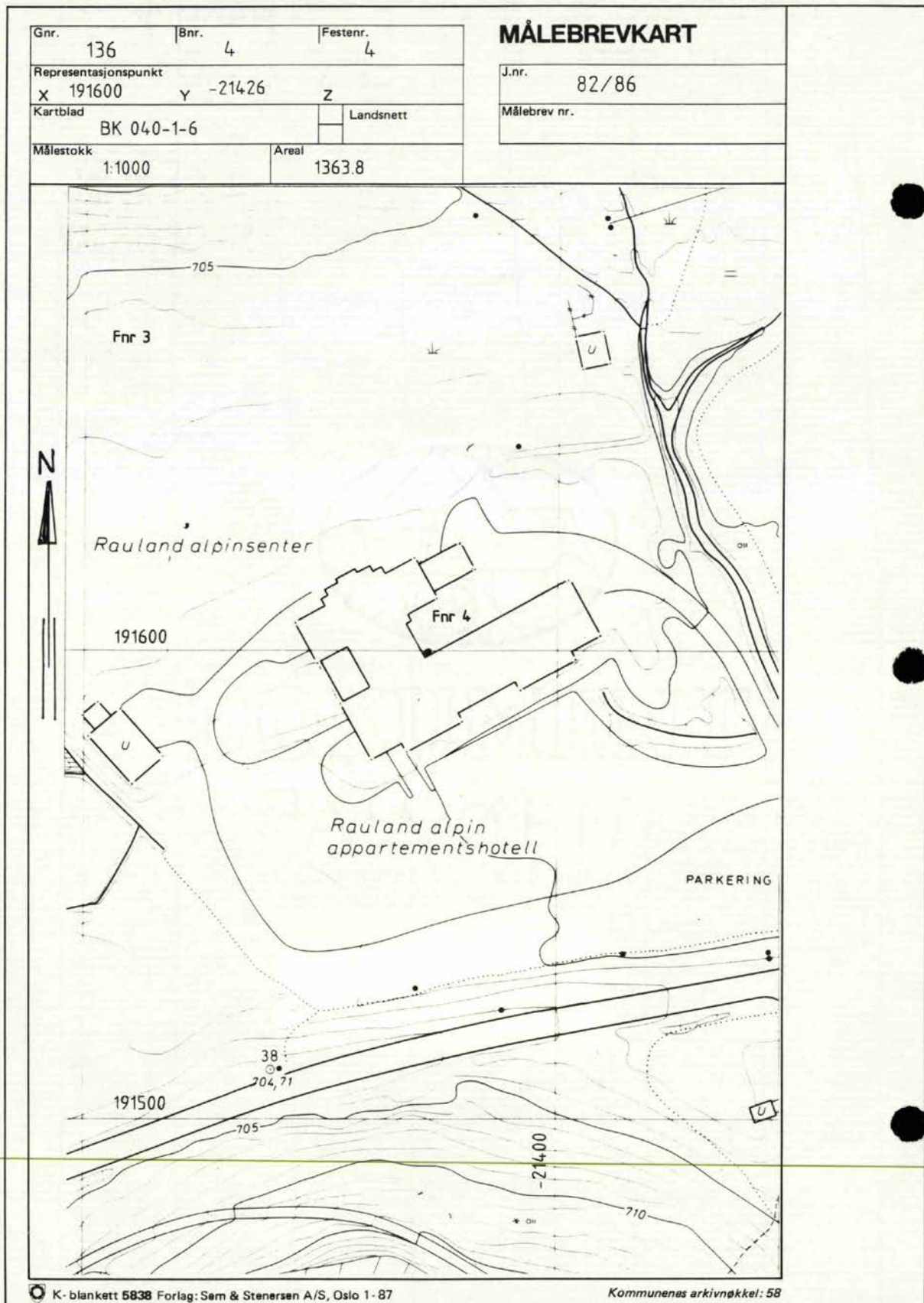
Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

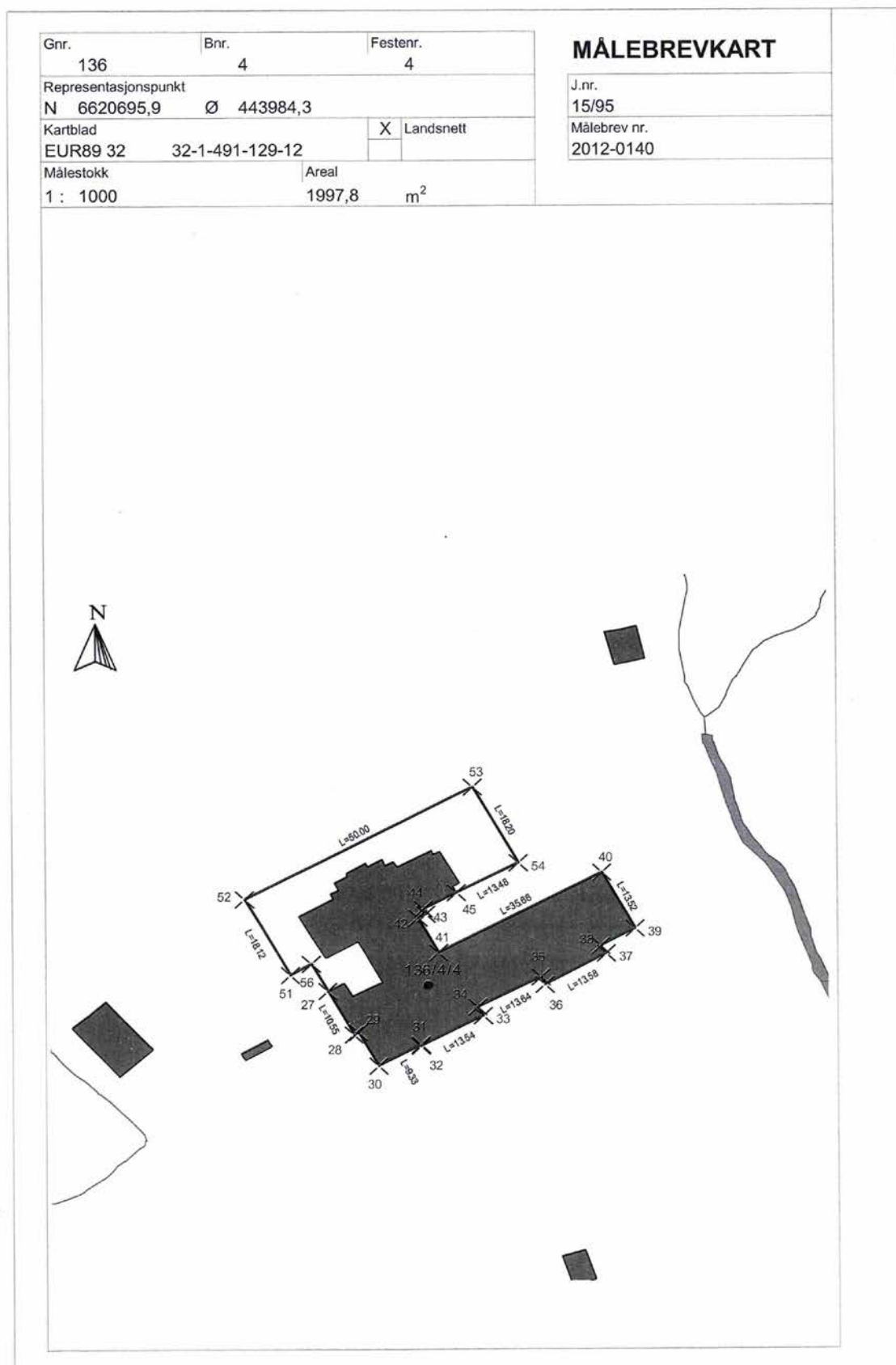


Doknr: 796 Tinglyst: 19.03.1993 Emb. 034
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påteikningar (Rettingar o.a.)



Kommune  0834 VINJE Adresse 3890 VINJE Organisasjonsnr. 964964610		MÅLEBREV ☒ med grensejustering J.nr. 15/95 Målebrev nr. 2012-0140 Evt.mell.forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over			
Eigedom	Gnr. 136	Bnr. 4	Festenr. 4
	Bruksnamn / adresse		
Areal	1997,8	m ²	
Delingslova § 4-2 første leddet "Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering."			
I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning			
Dato for forretninga	17.03.1995		
Rekvirent	Opplysningsvesenets fond		
Styrar	Magne Kaasa		
Forretning	Kart- og delingsforretning over del av gnr 136 bnr4 fnr 4. Tomta fekk fnr 4 ved mellombels forretning tinglyst 21.03.1995 med dagboknr 666.		
Underskrift			
Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Vinje	24.12.2012	 Arne Midtgarden	 Magne Kaasa
GAB Registreringsstempel MATRIKKELFØRT Dato: 21.01.2013 MK VINJE KOMMUNE		Tinglysing (jf. delingslova § 4-2) Dagbokstempel  Doknr: 288711 Tinglyst: 11.04.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Påteikningar (rettingar o.l.) 			





Gnr.	Bnr.	Festenr.
136	4	4

Representasjonspunkt	
N	6620695,9 Ø 443984,3

Kartblad	X	Landsnett
EUR89 32 32-1-491-129-12		

Målestokk	Areal
1 : 1000	1997,8 m ²

MÅLEBREVKART					
J.nr.					
15/95					
Målebrev nr.					
2012-0140					

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
27	6620682,39	443965,21	6,58		Umerka grensepkt
56	6620688,19	443962,10	4,62		Umerka grensepkt
51	6620686,00	443958,02	18,12		Umerka grensepkt
52	6620701,97	443949,46	50,00		Umerka grensepkt
53	6620725,85	443993,39	18,20		Umerka grensepkt
54	6620709,82	444002,00	13,48		Umerka grensepkt
45	6620703,44	443990,12	7,27		Umerka grensepkt
44	6620700,00	443983,71	1,32		Umerka grensepkt
43	6620698,84	443984,33	1,63		Umerka grensepkt
42	6620698,07	443982,89	8,35		Umerka grensepkt
41	6620690,71	443986,84	35,66		Umerka grensepkt
40	6620707,55	444018,27	13,52		Umerka grensepkt
39	6620695,64	444024,66	7,42		Umerka grensepkt
38	6620692,13	444018,12	2,05		Umerka grensepkt
37	6620690,32	444019,09	13,58		Umerka grensepkt
36	6620683,90	444007,12	1,84		Umerka grensepkt
35	6620685,53	444006,26	13,64		Umerka grensepkt
34	6620679,08	443994,24	2,18		Umerka grensepkt
33	6620677,16	443995,28	13,54		Umerka grensepkt
32	6620670,77	443983,34	0,30		Umerka grensepkt
31	6620671,03	443983,19	9,33		Umerka grensepkt
30	6620666,62	443974,97	7,97		Umerka grensepkt
29	6620673,64	443971,21	1,15		Umerka grensepkt
28	6620673,10	443970,20	10,55		Umerka grensepkt

Nabolagsprofil

Tveiti 2

Høyde over havet

707 m



Offentlig transport

Raulandsgrend Linje 143, 146	6 min 0.5 km
Rauland kyrkje Linje 143, 146	6 min 0.6 km

Avstand til byer

Rjukan	45 min
Notodden	1 t 27 min
Kongsberg	1 t 57 min
Skien	2 t 7 min
Porsgrunn	2 t 11 min
Drammen	2 t 33 min
Oslo	3 t
Stavanger	3 t 45 min

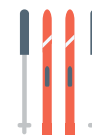
Ladepunkt for el-bil

Juvlandsvegen 2	6 min
Spar Rauland	7 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 106 m
- 125 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Raulandsfjell alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

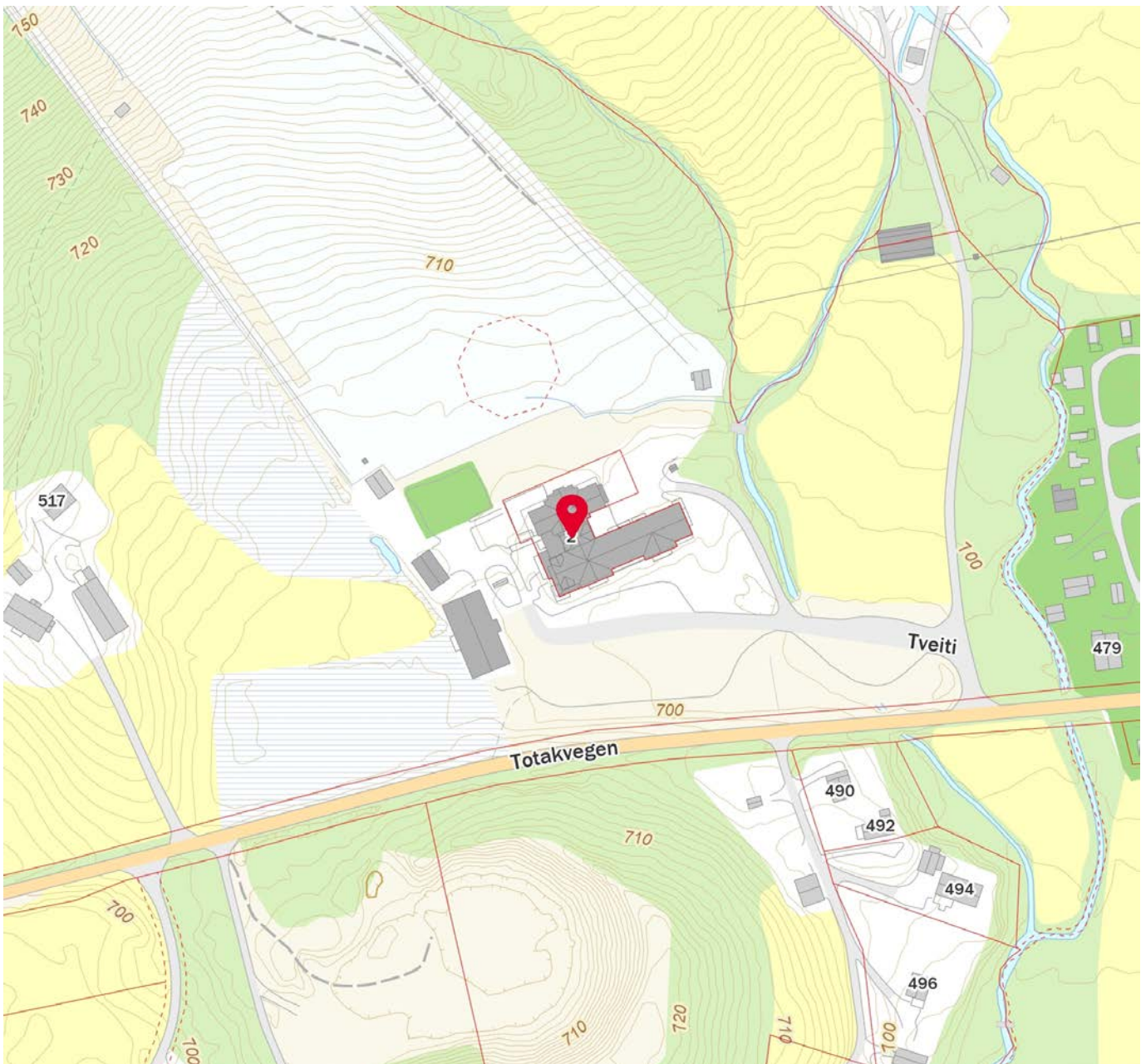
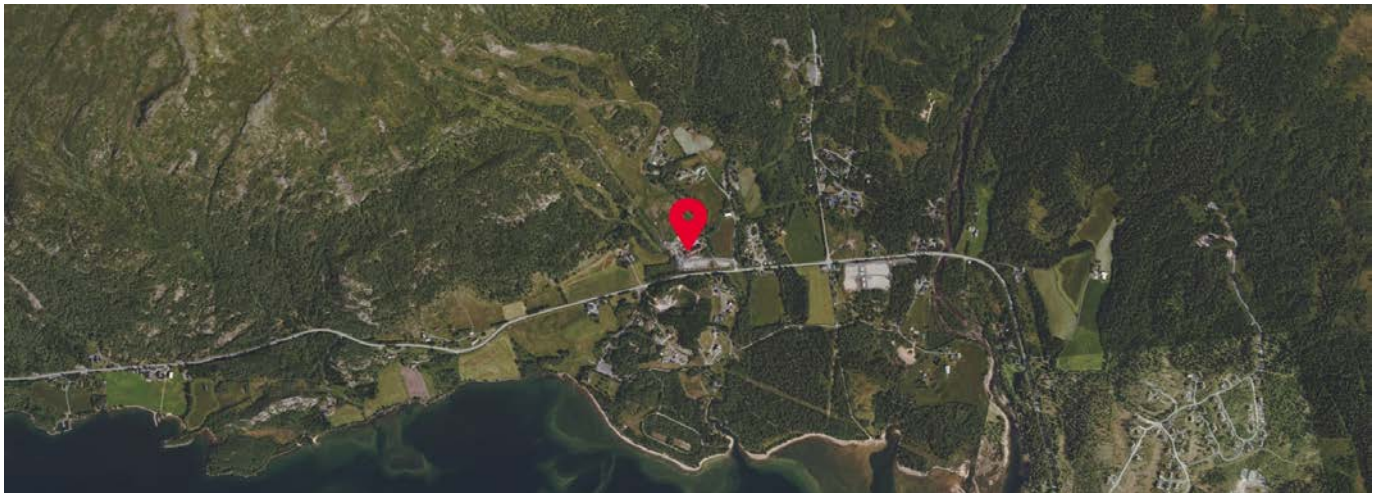
Rauland Ridesenter	6 min
Raulandsbadet	6 min
Rauland Feriesenter	13 min
Basseng - Rauland Høgfjellshotell	14 min
Rauland FjellSPA	14 min
Vinjehuset kulturhus	20 min

Sport

Rauland attføringsenter gymsal Aktivitetshall	6 min 4.9 km
Raulandhuset. Idrettshall Aktivitetshall	6 min 5.2 km

Dagligvare

Coop Extra Rauland PostNord	6 min 5.3 km
Spar Rauland Post i butikk	6 min 5.3 km



Rørlegger Svein Dagalid AS

Leitet 2, Leitet 2, 3864 RAULAND, Norge
Mobil: 466 47 260
Foretaksregisteret: NO 898 210 162 MVA

Askim Mekaniske Verksted AS
Sagveien 13
1814 ASKIM

FAKTURA

Fakturanr.: 2320
Fakturadato: 2026-02-05
Kundenr.: 11060

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2026-02-19
Kontonummer: 2620.42.66572
KID: 0232017

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Ordrenummer: 2301
Vår kontakt: Svein Dagalid
Leveringsadresse: Sagveien 13
1814 ASKIM, Norge

Ordredato: 2026-02-05
Leveringsdato: 2026-02-05

Bytte kjøkkenkran. Leilighet Raulandsfjell

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Rabatt	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
15QE*3/8" Rettnippel	2	343,00	40,0%	411,60	102,90	514,50
Pex Klammer	2	23,00	40,0%	27,60	6,90	34,50
Oras Overgang 1/2"*3/4"	1	145,00	35,0%	94,25	23,56	117,81
FMM 9000E Kjøkkenkran	1	1 800,00		1 800,00	450,00	2 250,00
1 Manuelt arbeid inkl. kjøring	2 stk	690,00		1 380,00	345,00	1 725,00
2 Servicebil	1 stk	250,00		250,00	62,50	312,50
Sum				3 963,45	990,86	4 954,31
Øreavrunding						-0,31
Betales til bankkonto 2620.42.66572 , KID: 0232017						NOK 4 954,00

HUSREGLER FOR RAULANDSFJELL

- Det skal være ro i leilighetene og gangene etter kl. 23.00.
- Det henstilles til at barna bruker aktivitetsrommet til støyende aktiviteter. **RYDD AKTIVITETSROMMET ETTER BRUK.**
- Spar på strømmen!
Slå av lys og sett ned varmen når leiligheten står tom.
All varme skal slås av i tiden mellom årsmøte og dugnad på høst når leiligheten ikke er i bruk
- Det henstilles til at alle bruker sparedusj.
- Ved jobbing i leiligheten skal det vises hensyn. Ro etter kl. 19.00.
- Det er ikke anledning til å bruke gangene som garderobe for oppbevaring av klær, sko, skiutstyr m.m. på grunn av brannforskrifter.
- Hundeeiere må ha med pose når de lufter hunden rundt bygget.
- Bilene skal parkeres foran huset, og ikke bli stående bak.

Vedtatt på årsmøte 05.04.2012.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Tveiti 2
3864 RAULAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Åsne Seljordslia

Telefon: 954 04 870
E-post: anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre