



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Åslandvegen 9, 3853 VRÅDAL

**Enebolig med flott utsikt til Nisser
og fin beliggenhet i et boligfelt i
sentrum av Vrådal**





Eiendomsmegler

Marie Langseth

Mobil 975 54 902
E-post marie.langseth@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 60 792,-
Total ink omk.: Kr 1 810 792,-
Selger: John Henning Volstrup
Rasmussen

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA/P-rom: 126/116 m²
Tomtstr.: 1040 m²
Soverom: 3
Antall rom: 1
Gnr./bnr. 14/158
Oppdragsnr.: 1308230052

Enebolig med flott utsikt
til Nisser og fin
beliggenhet i et rolig
boligfelt

Koselig og innholdsrik enebolig med sentral og fin beliggenhet i Vrådal. Boligen fordeler seg over to etasjer og inneholder blant annet stue, kjøkken, bad, wc rom og tre soverom. Det er også verdt å merke seg verandaen med adkomst fra stue med flott utsikt til Nisser. Det er behov for oppgradering på bad, terrasser, vinduer og garasje.

Boligen ligger fint til, øverst i et veletablert boligfelt i Vrådal. Fra eiendommen er det utsikt til Nisser som kan by på både badestrand med badevann på sommeren og skøytebane på vinterstid. Fra boligen ser man veteranbåten M/S Fram, som går i trafikk fra mai til oktober. Det er i tillegg kort vei til sentrum av bygda med matbutikker, kafe og ulike forretninger.

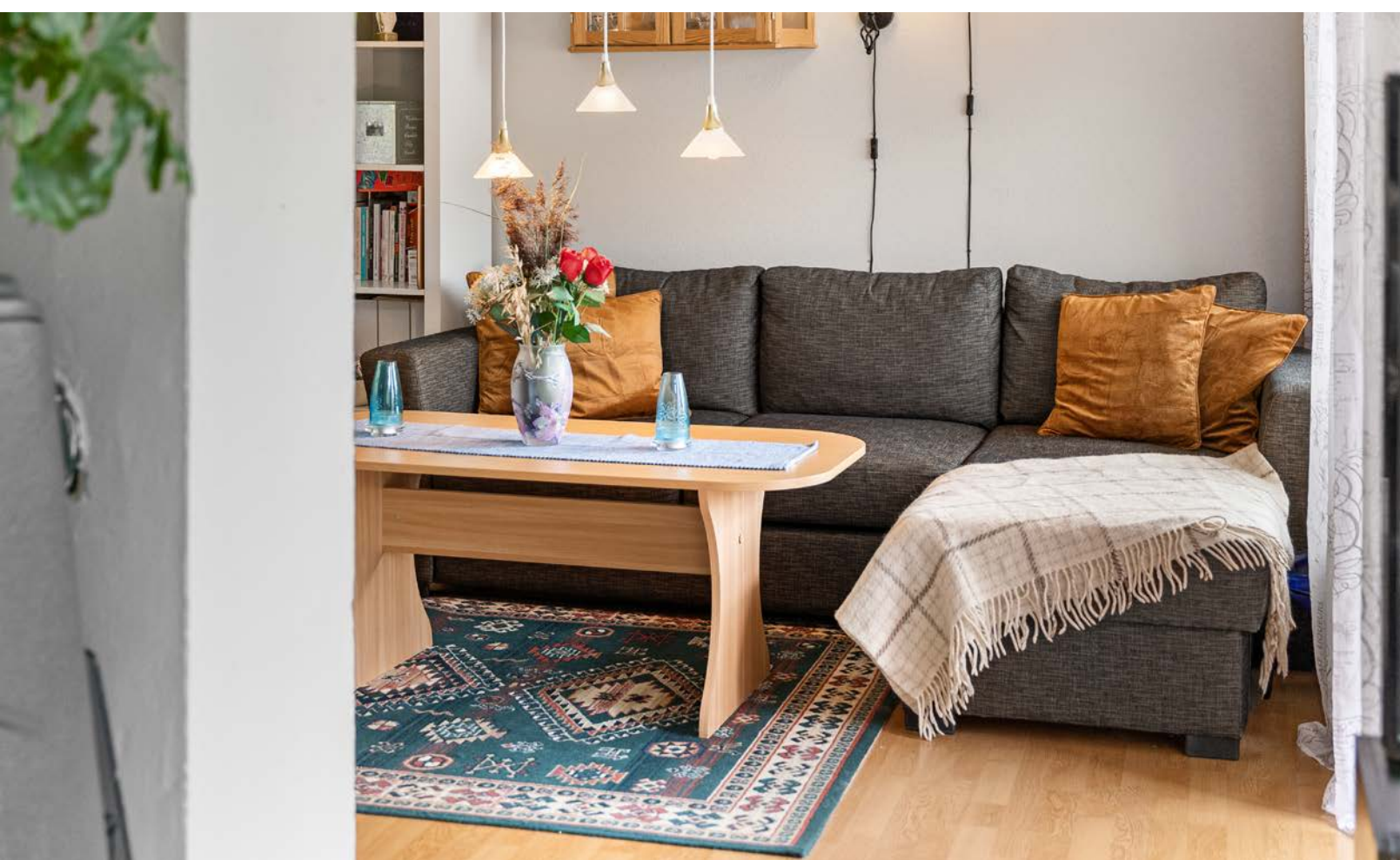
Velkommen til visning i Åslandvegen 9!



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger20
Om eiendommen24
Tilstandsrapport33
Egenerklæring51
Nabolagsprofil.....56
Forbrukerinformasjon97
Budskjema98



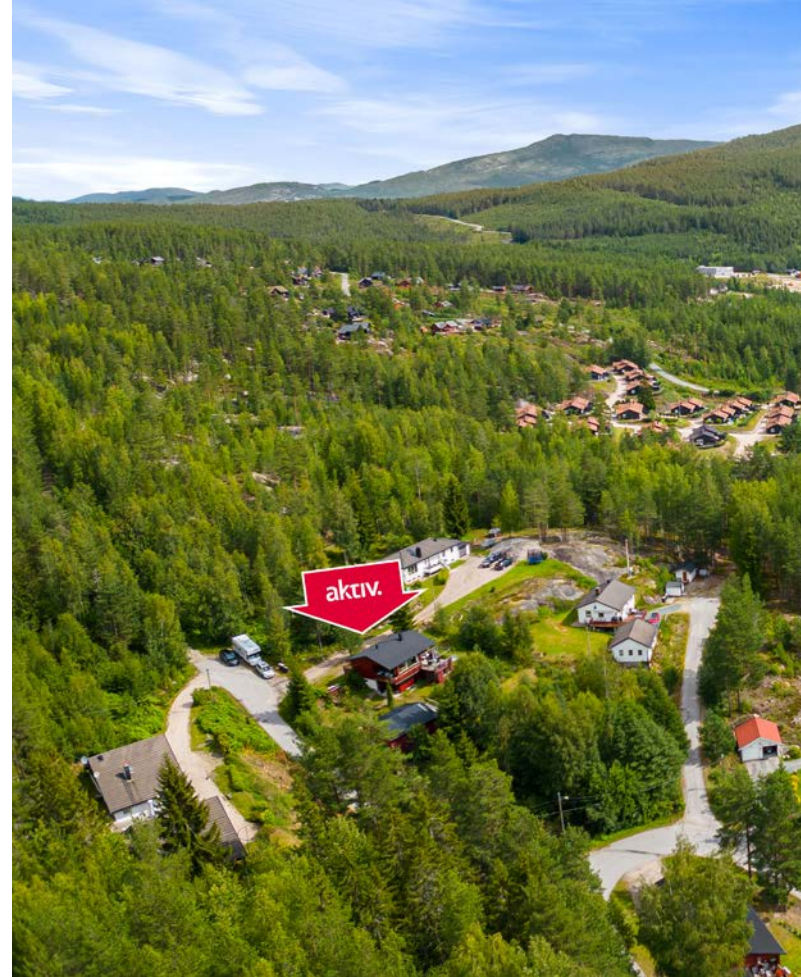












Plantegning

Sokkel

2. etasje



aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. etasje

1. etasje



aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 116 m²

BRA: 126 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

-1. underetasje: 61 kvm

1. etasje: 65 kvm

Primærrom

-1. underetasje: 51 kvm Vindfang, bad/wc, wc-rom, gang, vaskerom og 3 soverom

1. etasje: 65 kvm Vindfang, kontor, kjøkken og stue

Sekundærrom

-1. underetasje: 10 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1040 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet flat og skrånet tomt med plen og beplantning.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til, øverst i et veletablert boligfelt i Vrådal. Fra eiendommen er det utsikt til Nisser som kan by på både badestrand med badevann på sommeren og skøytebane på vinterstid.

Fra boligen ser man veteranbåten M/S Fram, som går i trafikk fra mai til oktober. Det er i tillegg kort vei til sentrum av bygda med matbutikker, kafe og ulike forretninger.

Vrådal kan by på mange fritidsaktiviteter som Vrådal Panorama har skisenter om vinteren, golfbane på sommeren, naturstier, fotballskole mm. Er du glad i skog og mark, kan området by på mange fine turer og rekreasjonsmuligheter.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Straumsnes barnehage ligger ca. 1,6 km unna.

Skolekrets

Kviteseid skole ligger ca. 20 min kjøretur unna. Her går det skolebuss.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentert på stedlig grunn med tilkjørte masser. Grunnmur med sokkeletasje av pusset lettklinker. Uisolert mot grunn. Konstruksjon av lett bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel og noe liggende kledning på deler av sokkel. Etasjeskiller mellom 1.etasje og sokkel av isolert trebjelkelag. Saltakkonstruksjon tekkt med shingel. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

Det må generelt beregnes en del påkostninger til renovering. Ved renovering av ytterkledning og eventuell etterisolering i ytterkledning og yttertak.

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

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Grunn og fundamenter

- Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet

- Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Drenering

- Boligen har ingen støttemurer.

Yttervegger og veggkonstruksjon

- Konstruksjon og ytterkledning fra 1979. Stedvis små sprekkdannelser i ytterkledning. Gesimskledning er synlig taktro. Taktro har synlige pappspiker etter bytting av takshingel.

Tak

- Ved renovering av yttertak, ble det skiftet ut råteskader på sperreender og gesimsbord. Innskjøting av sperreender er ikke fagmessig utført. Noe svekket statikk. Værbitte vindski. - Takshingel lagt på dugnad/egeninnsats på eksisterende shingel.

Renner, nedløp og beslag

- Observert noe muselort ved loftsluke og pipe. Isolering fra byggeår. Små, eldre flekker etter lekkasje ved taktekking.

Etasjeskillere

- Noe planavvik på gulv. Trapp har ikke håndløper på vegg. Rekkverk er ustødig.

Rom under terreng

- Det opplyses om setninger i grunnmur etter veibygging i 1981. Det er riss i grunnmur over/under vindu i vaskerom og det er riss i delevegg av lettklinker.

- I bod overgang gulv/vegg er det fukt/kalkutslag med noe hvit sopp. Ingen spesiell kjellerlukt.

- Det bør og må etableres flere lufteventiler. Ingen avtrekk fra bad/wc på yttervegg. Vegger under terreng som ikke er isolert på utsiden er risikokonstruksjon for fukt.

Våtrom

- Vaskerom: Noe eldre fuktflekker i tak over stråleovn under kjøkken. Noe provisorisk åpen vannrørføring under dør. Sprekker og riss i tapet. Vaskerommet bør renoveres.

- Gulv: Ingen luftespalte ved terskel. Eldre overflater med bruksmerker og flekker.

- Membranløsning fra 1979. Rørføring ned i gulv, men lite fuktutsatt da det er gulv mot grunn.

Kjøkken

- Eldre fuktflekker på takhimling under kjøkkenbenk synlig i vaskerom. Fuktflekker på skrog i kjøkkenbenk, under kum. Skrog under kum går i oppløsning i bunn. Det kan være varierende vanntrykk sommertid, ved mye bruk av vann. - Generelt bruksmerker på eldre kjøkkeninnredning med skjevheter i skapdører. Kjøkkeninnredning har sin funksjon. Renovering og påkostninger må påberegnes.

Andre rom (sportsbod)

- Sportsbod 1.etasje er omgjort til kontor. Rommet er ikke bruksendret. Bruksmerker på overflater.

VVS
- Eldre WC og sanitær. Vannrør på vaskerom og WC inn til bad, noe provisorisk festet. Renovering vannrør og sanitær anbefales.

Ventilasjon
- Ingen avtrekksvifte fra våtrom/bad på yttervegg. Mekanisk vifte står ikke på kontinuerlig. Det bør og må etableres flere lufteventiler.

Toalettrom
- Tett filter i ventil tak. Tapet skrukker og løsner fra murvegg. Overflater fra 1979. Rommet har sin funksjon.

Elektrisk anlegg
- Sikringskurs til stekeovn slår ofte ut.
- Elektrisk tilsyn har blitt utført etter at tilstandsrapporten ble ferdigstilt.

TG3 (avvik som krever tiltak):
Vinduer og ytterdører
- Fastkarmvinduer i stue er punkterte, mest fremtredende i regnvær. Kondensmerking og flassing av overflatebehandling. Terrassedør er værbitte og har bruksmerker. Vedlikehold og renovering må påberegnes.

Terrasser, balkonger og trapper
- Terrasser fra byggeår, værbitte og slitt, skjevheter i gulv og understørrelse. Svak understøttelse ved terrasse hovedinngang. Slitte og værbitte terrassegulv. Total renovering av terrasse må påberegnes. Terrasse over provisorisk hagestue må rives hvis hagestue rives.

Bad
- Eldre innredning og sanitær med eldre fuktflekker.

Ingen avtrekksvifte på yttervegg. Våtromstapet med flekker. Våtromstapet løsner mot gulvbelegg. Våtrommet må og bør renoveres.
- Ingen membran på vegg. Våtromstapet løsner i overgang vegg/gulv. Membranen fornyes naturlig ved renovering av våtrom.

Garasje - uthus
- Garasje fremstår som uferdig. Mangler pannebord og takrenner. Mangler vindskibord. Etterslep på vedlikehold. Riss og setninger i grunnmur. Værbitt ytterkledning med sprekkdannelser. Terrasse ut fra loft har svak konstruksjon. Mangler rekkverk, er værbitt og slitt. Større påkostninger må påberegnes. Funksjon som lager.

Verditakst
Kr 1 750 000

Innhold
1.etasje: Vindfang, kontor, kjøkken og stue
Sokkeletasje: Vindfang, bad/wc, wc-rom, gang, vaskerom, 3 soverom og bod.

Standard
Trivelig enebolig over to plan med fin beliggenhet i et veletablert boligområde i sentrum av Vrådal. Boligen er fra 1979 og er i hovedsak i sin opprinnelige stand. Det ble byttet takshingel i 2022 på egeninnsats, og boligen ble malt utvendig for to år siden. Boligen har forøvrig behov for vedlikehold og renovering. Det er blant annet behov for oppgraderinger på bad, terrasser, vinduer og garasje.

Kjøkkenet er med innredning fra byggeår med malte,

profilerte fronter. Det er laminat benkeplate med flis mellom benkeplate og overskap. Det er frittstående hvitevarer. Oppvaskmaskin medfølger. På kjøkkenet er det lagt nyere gulv.

Med adkomst fra kjøkken kommer man til en romslig stue med god plass til en spisegruppe og en tv krok. Det er også verdt og merke seg utgang til en solrik veranda med flott utsikt. Selve verandaen har behov for oppgradering og vedlikehold. Fra stua er det i tillegg trapp ned til sokkeletasjen.

Boligen har et bad og et toalettrom. Badet er med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Baderomsinnredningen består av enkel, hvit innredning med skaper og servant, gulvmontert toalett og dusj på vegg med forheng. Vegg i vegg med badet er et toalettrom som består av gulvmontert toalett og servant. Vaskerommet er med opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Badet har fått TG3 og må påberegnes renovering. Vaskerom og toalettrom bør renoveres, se vedlagt tilstandsrapport.

Boligen har tre soverom i sokkeletasje. I tillegg er det et rom som har blitt brukt som hagestue med adkomst til hage. Denne er ikke omsøkt.

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.

Oppvaskmaskin på kjøkken og 1 fryseboks medfølger.

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

Parkering
Parkering på eiendommen foran boligen.

Forsikringsselskap
Gjensidige

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

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Drivhus medfølger salget.

Energi
Oppvarming
Oppvarming er basert på elektrisitet.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 19 244

Kommunale avgifter år
2022

Info kommunale avgifter
Avløp, feiing, renovasjon og vann.

Info eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Kviteseid kommune.

Formuesverdi primær
Kr 336 224

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 1 210 405

Formuesverdi sekundær år
2021

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 14, bruksnummer 158 i Kviteseid kommune.

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

3821/14/158:
06.10.1978 - Dokumentnr: 2414 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3821 Gnr:14 Bnr:122

01.01.2020 - Dokumentnr: 1043324 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0829 Gnr:14 Bnr:158

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en midlertidig brukstillatelse datert 05.06.1980.

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

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Se kommuneplan for Kviteseid kommune vedlagt prospekt.

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

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

Kommentar konsesjon
Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

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

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
43 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 750 000,00))

60 792,- (Omkostninger totalt)

1 810 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 60 792

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3

600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 3 000,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 409,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, fotograf og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid oppad kr 10 000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark,
Stasjonsvegen 33
3800 Bø
Tlf: 476 52 500

Salgsoppgavedato
30.08.2023

Enebolig 1 etasje med sokkel.
Åslandvegen 9
3853 Vrådal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:		
Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
20	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av: Takstmann Olav Øyen Dato: 14/08/2023	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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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 gjenstående 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 godkjenningsmyndigheter.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:14, Bnr: 158
Hjemmelshaver:	John Henning V Rasmussen
Tomt:	1040,1 m²
Konsesjonsplikt:	Boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 1977002. Boliger. Åslandfeltet II
Offentl. avg. pr. år:	Kr 19 244.- årlig
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1979

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.08.2023
Forutsetninger (hindringer):	Det er ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	John Henning V Rasmussen
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt, beliggende i Åslandvegen 9, Vrådal i Kviteseid kommune. Ligger i eldre, etablert boligområde for frittliggende eneboliger. Tomten er flat og skrånende. Opparbeidet med plen og beplantning. Noe synlig fjell på plen. Solrikt og utsikt over Nisser.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grunnmur med sokkeletasje av pusset lettklinker. Uisolert mot grunn. Konstruksjon av lett bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel og noe liggende trekledning på deler av sokkel. Etasjeskiller mellom 1.etasje og sokkel av isolert trebjelkelag. Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler. taktro av rupanel, tekket med shingel. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig med 1 etg og sokkel. Opprinnelig bygget i 1979. Boligen fremstår med behov for utvendig og innvendig vedlikehold. Innvendige våtrom, kjøkkeninnredning, vinduer og sanitær fra byggeår 1979. Det må generelt beregnes en del påkostninger til renovering. Ved renovering av ytterkledning og eventuell etterisolering i yttervegger og yttertak, må det alltid rådføres med en byggmester for å utføre lufting, klimaskjerm, isolering, dampsperre mm riktig. Sokkel er innredet og deler ligger under bakkenivå. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering. Grunnmur har riss og sprekker, men har stått slik siden det oppstod i forbindelse med veibygging i kommunal regi i 1981. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten. Boligen kan flyttes rett inn i.

ANNET:

Selger har eid boligen siden byggeår 1979.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler.

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

Sokkeletasje: Takhøyde er 2,36 m.
-Vindfang har malt panel i tak, malte plater på vegg, laminat på gulv.
-Bad/WC har panel i tak, våtromstapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Lufteventil innkassert i tak koblet til mekanisk vifte med bryter på kjøkken 1. etg.
-WC-rom har panel i tak, vegger med mur og plater, tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Lufteventil i tak koblet til mekanisk vifte med bryter på kjøkken 1. etg.
-Gang har panel i tak, malte murvegger og plater med tapet. Laminat på gulv på betonggulv. Trapp til 1.etg. Røykvarsler.
-Vaskerom har panel i tak, murvegger og platevegger med tapet, gulvbelegg med oppbrett. Lufteluke i yttervegg. Utslagsvask og varmtvannsbereder. Stoppekran til utevann. Stråleovn på vegg.
-Soverom 1 har panel i tak, murvegger og plater på vegg med tapet, laminatgulv på betong. Lufteventil i vindu.
-Soverom 2 har panel i tak, murvegger og plater med tapet. Laminat på betonggulv. Lufteventil i vinduer.
-Soverom 3 har panel i tak, panel og plater med tapet på vegger. Laminat på betonggulv.
-Bod har panel i tak, malte murvegger, malt betonggulv. Lufteluke i yttervegg.
Listverk: Malt og beiset listverk. Skyggelist i tak. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Slette finerdører fra byggeår, malte og umalte. Innerdører går trangt. Har bruksmerker. Har mye bruksmerker og slitasjer på dørblad, karm og terskel. Generelt er det noe planavvik på gulv. Eldre overflater med bruksmerker og slitasjer. Noe manglende listverk og uferdig laminat mot dørterskler i soverom. Ingen avtrekksvifte på bad på yttervegg. Vinduer på soverom 1 og 2 er ikke godkjent som rømningsvindu. Renovering av overflater må påberegnes. Hagestue tilbygget ut fra soverom 3 er av meget enkel standard og anbefales revet. Det er brukt enkle og eldre byggekomponenter. Det er brukt kryssfiner på bakkenivå. Det er muggluket og fuktskjolder på vegger. Hagestuen er ikke medtatt i noen arealberegning. Det er riss og setninger i grunnmur etter veibygging i 1981. Tapet løsner fra murvegger i vaskerom og i vindfang.

1.etasje: Takhøyde er 2,39 m.
-Vindfang har takess, malte veggplater, laminatgulv.
-Kontor har takess, malte veggplater og malt tapet på vegger, laminatgulv. Loftsluke. Musejager montert i kontakt på vegg. Sikringsskap.
-Kjøkken har takess, plater med tapet på vegger, laminatgulv. Lufteventil i vindu.
-Stue har takess, plater med malt tapet på vegger, laminatgulv. Pipe plassert midt i stue med vedovn. Trapp til sokkel og utgang til terrasse. Brannalarm og røykvarsler. Lufteventil i vindu.
Listverk: Malt og beiset listverk. Skyggelist i tak. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Slette finerdører fra byggeår. Skyvedør på kjøkken. Utenpåliggende skyvedør til kontor. Dørblad til kjøkken mangler. Trang skyvedør. Mye bruksmerker på dørblad, karmer og terskel. Generelt er det eldre overflater, tak, vegger og gulv. Mye slitasjer og bruksmerker på overflater. Flekker og skjevheter i takess. Skjolder i takess. Merker etter vannlekkasje i takess fra før renovering av yttertak. Noe synlige skjøter på laminatgulv etter vask. Noe planavvik på gulv. Noe skjevheter i takstolens undergurt, synlig i stue. Løst rekkverk på trapp til sokkeletasje. Trapp har ikke håndløper på vegg. Renovering av overflater bør påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1.etasje med sokkel, opprinnelig bygget i 1979. Boligen fremstår som bygget uten vesentlige endringer, med unntak av takshingel, tekket i 2023.

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:	3 590 000,-	
- Fradrag:	1 890 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 700 000,-	1 700 000,-

Verdi garasje som ny i dag:	416 000,-	
-Fradrag:	387 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	29 000,-	29 000,-

Tomteverdi:	400 000,-
-------------	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 1 750 000,-
--	----------------------

<i>Låneverdi:</i>	<i>1 400 000,- (80%)</i>
-------------------	--------------------------

Beskrivelse av markedsverdi:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig på kr 13 888,-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.
Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.
BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Sokkeletasje	51	10	61	72
1.etasje	65	0	65	74
Sum bygning	116	10	126	146

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Garasje med loft 1985	0	49	49	52
Loft	0	20	20	22
Sum bygning(er)	0	69	69	74

P-ROM:

Sokkeletasje: Vindfang, bad/WC, WC-rom, gang, vaskerom, 3 stk soverom.
1.etasje: Vindfang, kontor, kjøkken, stue.

S-ROM:

Sokkeletasje: Bod.
1.etasje: Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

I forhold til opprinnelig tegninger er 2 boder på sokkeletasje slått sammen til en. Ut i fra soverom i sokkeletasje, under terrasse 1.etasje, er det bygget en enkel hagestue, uisolert, som ikke er omsøkt. Hagestuen har enkel standard og anbefales at den rives. Den er ikke medtatt i arealberegningen. I henhold til opprinnelig tegninger er sportsbod 1.etasje omgitt til kontor. Ingen bruksendring. Terrasse er noe utvidet i forhold til opprinnelig tegning.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Tilbygget hagestue er ikke medtatt i arealberegning. Hagestue anbefales revet. Den er ikke omsøkt.

ANDRE MERKNADER:

Det er synlige, eldre lekkasjer på takess i stue fra før takbytte. Det er setningsskader i grunnmur etter kommunal veibygging fra 1981. Sikringsskap er under renovering. Det mangler ekstra kurs til komfyr, sikringer slår ut ved belastning. Fastkarm vinduer i stue er punktert. Det kan være varierende vanntrykk ved sommerstid, ved høy vannforbruk på byggefeltet.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 40 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, forskalingssnekker, betongarbeider, jernbinder, tømrerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

14/08/2023

Olav Øyen

Olav Øyen

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter	
TG 21.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur	
Byggegrunn er ikke kjent.	
Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.	
Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.	
Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.	
Grunnmur av pusset, uisolert lettklinker. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Plasstøpt betonggulv på grunn fra byggeår 1979. Enkle tresøyler til terrasse ved hovedinngang. Tresøyle på betongplate til overbygget terrasse ved stue. Resterende terrasse fundamentert på enkel hagestue.	
Merknader: Fundamentering til terrasser vurderes i pkt 6.1. Grunnmur med avskallinger og riss. Noe setningsskader etter veibygging i 1981. Overflatebehandling og puss er flekket. Knotteplast/grunnmursplast uten pusset overgangslist. Tapet løsner innvendig i vaskerom og i vindfang. Vedlikehold og renovering må påberegnes.	
Ingen1.2 Krypekjeller	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.	
TG 21.3 Drenering	
Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.	
Drenering på øvre del av sokkeletasje. Drenering i stedlig grunn og drenering av dreneringsrør og grunnmursplast. Dreneringsløsning fra byggeår 1979.	
Merknader: Drenering fra byggeår 1979. Noe fuktskjolder i overgang yttervegg, betonggulv, synlig i bod sokkeletasje. Grunnmursplast er ikke innpusset med overgangslist. Ligger løst, fukt kan trenge bak. Vedlikehold og renovering av drenering må påberegnes.	
Ingen1.4 Støttemurer	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Boligen har ingen støttemurer.	
2. Yttervegger	
TG 22.1 Yttervegger og veggkonstruksjon	
Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.	
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.	
Det er ikke 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 ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.	
Konstruksjon av lett bindingsverk som bygget i 1979. Ytterkledning av tømmermannspanel med liggende trekledning under kjøkken og stuevindu 1.etasje. Liggende kledning ved soverom sokkeletasje. Ytterkledning malt i 2021.	
Merknader: Konstruksjon og ytterkledning fra 1979. Stedvis små sprekkdannelser i ytterkledning. Gesimskledning er synlig taktro. Taktro har synlige pappspiker etter bytting av takshingel.	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 33.1 Vinduer og ytterdører	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er 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.	
Vinduer fra byggeår 1979. Husmorvinduer og fastkarmvinduer. Kostmalte vinduer. Kjellervinduer innsatt i mur fra byggeår og kjellervinduer innsatt i trevegg på sokkel fra byggeår. Hoveddør sokkel. Slett, brun, finer/eikedør med sidefelt fra byggeår 1979. Hoveddør 1.etasje. Brun, slett, finer med glass fra 1979. Terrassedør fra byggeår, med glass.	
Merknader: Fastkarmvinduer i stue er punkterte, mest fremtredende i regnvær. Noe værbitte vinduer fra byggeår 1979. Kondensmerker, flassing av overflatebehandling. Flassing mellom glass. Terrassedør er værbitt og har bruksmerker. Hoveddør på sokkeletasje og hoveddør 1.etasje har sin funksjon, men har slitasjer og bruksmerker. Vedlikehold og renovering må påberegnes. TG 3 grunnet punkterte glass. Kjellervinduer innpusset i mur står fuktutsatt til. Ikke innpusset med dryppnese eller vannbrett.	
4. Tak	
TG 24.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak	
Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.	
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.	
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.	
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.	
Det er påvist ventilering/lufting.	
Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler, med undertak av rupanel, tekket med takshingel. Shingel lagt i 2023 på eksisterende shingel. Statikk fra byggeår 1979.	
Merknader: Ved renovering av yttertak, ble det skiftet ut råteskader på sperreender og gesimsbord. Innskjøting av sperreender er ikke fagmessig utført. Noe svekket statikk. Værbitte vindski.	
TG 24.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)	
Undertaket antas å være i fra 1979	
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.	
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.	
Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.	
Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.	
Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.	
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.	
Undertak av trebord/rupanel fra 1979. Noe utskifting av gesimsbord, utført i 2023. Tekket med takshingel. Takshingel lagt i 2023 på eksisterende shingel. Pipe av lettklinker, plassert nær mønet.	
Merknader: Noe værbitte vindskibord. Takshingel lagt på dugnad/egeninnsats på eksisterende shingel. Ikke fagmessig utført. Takshingel mangler møneshingel. Det er synlige fotavtrykk på shingel. Tråkket på varm dag. Synlige pappspiker, synlig fuging og innlapping ved gesims/laft. Shingel overlapper ikke underliggende shingelskjøter ved raft. Det kunne med fordel vært tekket bedre rundt gjennomføring pipe og luftehatt. Pipehatt mangler toppbøyle. Det anbefales å tekke taket fagmessig på nytt. Taket er tett, da det er eksisterende shingellag under. På grensen til TG3. Utgifter til renovering og vedlikehold må påberegnes.	
TG 24.3 Renner, nedløp og beslag	
Takrenner og nedløp av plast. Nedløp er ført vekk i egne rør. Takfotbeslag, israftbeslag, luftehatt. Heldekkende pipekledning.	
Merknader: Takrenner av plast fra byggeår 1979. Det ble ikke lagt nye takfotbeslag ved renovering av ny shingel.	
5. Loft	
©dbare.com	
9/18	
www.bmtf.no	
BMTF	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	5.1 Innvendig Loft
Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget. Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft. Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker. Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer. Det er påvist ventilering av yttertaket.	
Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke i kontor. Loftet er delvis gulvet for lagring. Lufting ved raft og lufting i gavl.	
Merknader: På befaring var det lagret mye på loft. Observert noe muselort ved loftsluke og pipe. Isolering fra byggeår. Små, eldre flekker etter lekkasje ved taktekking. Musejager i veggkontakt ved loftsluke.	
6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.	
TG 3	6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet. Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig. Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.	
Overbygget terrasseplatting på grunn med betonggulv ved inngang sokkeletasje, ca 6 m2. Terrasse ved hoveddør 1. etasje ca 7 m2 hvorav overbygget er ca 2 m2. Terrasse ut fra stue 1. etasje ca 32 m2 hvorav overbygget ca 9 m2. Terrasse av impregnerte trebord og rekkverk av tre. Fundamentert ned på bakkenivå med tresøyler. Enkel tretrapp fra terrasse hoveddør til bakkenivå.	
Merknader: Terrasser fra byggeår, værbitte og slitt, skjevheter i gulv og understøttelse. Svak understøttelse ved terrasse hovedinngang. Slitte og værbitte terrassegulv. Del av terrasse ved stue ligger over provisorisk hagestue, fundamentert på denne. Skjevheter i gulv og i rekkverk. Noe ustø rekkverk. Rekkverk med både stående og liggende rekkverksbord. Liggende rekkverksbord har avstand på 18 cm. Rekkverkshøyde 88 cm. Total renovering av terrasse må påberegnes. Terrasse over provisorisk hagestue må rives hvis hagestue rives.	
7. Piper og ildsteder	
TG 1	7.1 Piper og ildsteder
Pipe av lettklinker fra 1979. Sotluke på soverom 2 i kjeller. Vedovn i 1. etg. pipe med heldekkende pipekledning. Det var tilsyn fra feievesen 02.05.2023. Feietrinn.	
Merknader: Pipekledning mangler toppbøyle. Ved tilsyn ble det påpekt at sotluke lå for nærme innervegg. Det er innsatt stein i sotluke etter pålegg fra tilsyn. Det er ingen ytterligere pålegg fra tilsyn.	
8. Etasjeskillere	
TG 2	8.1 Etasjeskillere
Etasjeskiller mellom 1. etasje og sokkeletasje. Isolert trebjelkelag som bygget i 1979. Trapp fra stue til sokkeletasje. Åpen furutrapp fra 1.etasje til sokkeletasje.	
Merknader: Noe planavvik på gulv. Trapp har ikke håndløper på vegg. Rekkverk er ustødig. OK statikk.	
9. Rom under terreng	
9.1 Vindfang, bad/WC, vaskerom, bod, soverom.	
TG 2	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer. Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget. Det er påvist noen riss eller sprekker. Det er påvist setninger eller jordtrykk. Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr. Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.	
Vindfang, bad/WC, vaskerom, bod, soverom. - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.	
Merknader: Det opplyses om setninger i grunnmur etter veibygging i 1981. Det er riss i grunnmur over/under vindu i vaskerom og det er riss i delevegg av lettklinker både horisontalt og vertikalt. Riss synlig inne i bod og ved trapp. Større riss i yttervegg vaskerom. Fuktskjolder/kalkutslag på vegg/gulv i uinnredet bod. Planavvik på gulv mot grunn. Tapet løsner på grunnmurens yttervegger i vaskerom og vindfang.	
TG 2	9.1.2 Gulvets overflate
Det er ikke påvist knirk i gulvene. Det er påvist setninger. Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.	
Vindfang, bad/WC, vaskerom, bod, soverom. - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Plasstøpt gulv mot grunn uten fuktsperre.	
Merknader: Viser til opplysninger om setningskader fra 1981 i pkt 9.1.1. Relativt små setningskader. Gulv på grunn uten fuktsperre. I bod overgang gulv/vegg er det fukt/kalkutslag med noe hvit sopp. Ingen spesiell kjellerlukt.	
TG 2	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.	
Fuktsøk og ventilering i rom under terreng. Det er ventil til mekanisk avtrekk i takkasse på bad/wc og wc. Det er lufteluke i yttervegg på vaskerom og bod. Soverom har ventiler i vindu. Det er ikke boret i tilstøtende rom. Murvegger under terreng er ikke foret ut, kun malt eller tapetsert.	
Merknader: Det bør og må etableres flere lufteventiler. Ingen avtrekk fra bad/WC på yttervegg. Lufteventil i vaskerom benyttes til utlufting av tørketrommel. Vegger under terreng som ikke er isolert på utsiden er risikokonstruksjon for fukt. Tapet på yttervegger løsner i vaskerom og i vindfang.	
10. Våtrom	
10.1 Vaskerom i sokkeletasje	
TG 2	10.1.1 Overflate vegger og himling
Det er påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Vaskerom i sokkeletasje - Overflate vegger og himling. Panel i tak, murvegger med tapet, delevegger av tre med tapet. Tapet limt utenpå oppbrettet gulvbelegg. Vaskerom som bygget i 1979. Lufteluke i yttervegg. Kjellervindu. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Varmtvannsbereder. Stoppekran til vann og utekran. Åpen el. Åpen rørføring. Stråleovn på vegg.	
Merknader: Overflater, tak og vegg fra 1979. Noe eldre fuktflekker i tak over stråleovn under kjøkken. Noe provisorisk åpen vannrørføring under dør. Sprekker og riss i tapet. Mer betydelig riss i grunnmur ved kjellervindu og varmtvannstank etter setning i 1981. Vaskerommet bør renoveres.	
TG 2	10.1.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er 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.	
Vaskerom i sokkeletasje - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett på betonggulv uten varmekabel. Gulvbelegg fra byggeår 1979. Godt fall til sluk.	
Merknader: Ingen luftespalte ved terskel. Eldre overflater med bruksmerker og flekker. Våtrommet har sin funksjon, men bør renoveres.	
TG 2	10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk Membranen er fra ca. 1979 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Membran på vegger og gulv. Vaskerom fra 1979. Membranløsning som bygget i 1979. Ingen membran på vegger. Tapet på murvegger og delevegger. Gulvbelegg med oppbrett fungerer som membran på gulv. Betonggulv mot grunn. Det er ikke boret i tilstøtende rom, grunnet åpen rørføring på murvegg.	
Merknader: Membranløsning fra 1979. Rørføringer ned i gulv, men lite fuktustatt da det er gulv mot grunn. Rommet har sin funksjon og membranen fornyes naturlig ved renovering av vaskerommet.	
10.2 Bad/WC sokkeletasje	
TG 3	10.2.1 Overflate vegger og himling Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Det er ventilert som kan åpnes.
Bad/WC sokkeletasje - Overflate vegger og himling. Panel i tak. Våtromstapet på murvegger og plate på delevegger. Lufteventil til mekanisk avtrekk i kasse i tak. Eldre, hvit baderomsinnredning. Slette overflater. Enkel vask med speil og lys. Gulvmontert WC. Åpen el. Dusjarmatur på yttervegg. Åpen rørføring. Ingen avtrekksvifte på yttervegg.	
Merknader: Eldre innredning og sanitær med eldre fuktflekker. Ingen avtrekksvifte på yttervegg. Eldre overflater. Overflater fra 1979. Våtromstapet med flekker. Våtromstapet løser mot gulvbelegg. Våtrommet må og bør renoveres.	
TG 3	10.2.2 Overflate gulv Det er påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som 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 sokkeletasje - Overflate gulv Gulvbelegg med oppbrett på betonggulv mot grunn, uten varmekabel. Gulvbelegg fra byggeår 1979.	
Merknader: Gulvbelegg fra 1979, misfarget og flekker. Gulvbelegg går ikke ned i sluk. Våtromstapet løser på gulvbeleggets oppbrett. Sees i sammenheng i 10.2.1. Våtrommet må renoveres.	
©dbare.com	12/18
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 3	10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk Membranen er fra ca. 1979 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Membran på vegger og gulv. Ingen membran på vegger. Våtromstapet. Gulvbelegg mot grunn fungerer som membran på gulv. Som bygget i 1979. Det er ikke boret i tilstøtende rom. Åpen rørføring med dusjarmatur på yttervegg.	
Merknader: Membranløsning fra 1979. Ingen membran på vegger. Våtromstapet løser i overgang vegg/gulv. Gulvbelegg er ikke ført ned i sluk. Åpen provisorisk vannrørløsning. Vannrør skrudd i vegg inne i dusjsone. Rommet har noe innestengt luft og lukt. Membranen fornyes naturlig ved renovering av våtrom.	
11. Kjøkken	
11.1 Kjøkken 1.etasje	
TG 2	11.1 Kjøkken 1.etasje Vanninstallasjonen er fra ca. 1979 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.
Malt kjøkkeninnredning med profilerte speil på overskap fra 1979. Benk/underskap med skuffer og skapdører. Skapdører med profil. Laminert benkeplate med stålkum. Flis mellom overskap og underskap. To stk høyskap. Laminert benk med underskap på yttervegg. Vanlige, eldre hvitevarer. Avtrekksvifte som er koblet til bad/wc og wc i sokkel etc.	
Merknader: Ingen fukt i nabokonstruksjon, men eldre fuktflekker på takhimling under kjøkkenbenk synlig i vaskerom. Fuktflekker på skrog i kjøkkenbenk, under kum. Skrog under kum går i oppløsning i bunn. Det kan være varierende vanntrykk sommerstid, ved mye bruk av vann. Merker i skjøter på laminatgulv etter gulvvask. Generelt bruksmerker på eldre kjøkkeninnredning med skjevheter i skapdører. Kjøkkeninnredning har sin funksjon. Renovering og påkostninger må påberegnes. Slitt.	
12. Andre rom	
TG 2	12.1 Andre rom Sportsbod 1.etasje er omgjort til kontor.
Merknader: Rommet er ikke bruksendret. Bruksmerker på overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.	
13. VVS	
TG 2	13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
©dbare.com	13/18
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1979 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende. Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende. Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato. Det er ingen WC med innebygget sisterner.	
Gulvmontert WC på bad fra 2019. Gulvmontert WC på eget rom fra 1979. Vannrør og sanitær fra 1979. Noe utskiftning av vannrør som er provisorisk festet. Varmtvannsbereder i vaskerom.	
Merknader: Eldre WC og sanitær. Vannrør på vaskerom og WC inn til bad, noe provisorisk festet. Renovering av vannrør og sanitær anbefales.	
TG 1	13.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra ca. 2006 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Berederens plassering er tilfredsstillende. Berederen er lekkasjesikret.	
Varmtvannsbereder fra 2006, 200 L. Plassert i vaskerom, sokkeletasje. Lekkasjesikret ved at den står på gulvbelegg med oppbrett og sluk.	
Merknader: Varmtvannsbereder fra 2006. Varmtvannsbereder har ikke fast el-tilkobling. Støpsel med stikkontakt.	
Ingen	13.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.	
Ingen	13.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Boligen har ingen varmesentraler eller nedgravd oljetank.	
TG 2	13.5 Ventilasjon
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1979 Anlegget ble sist fornyet ca. Ikke fornyet Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har mekanisk ventilasjon. Boligen har ikke balansert ventilasjon. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.	
Naturlig ventilasjon. Ventilert i vinduer. Lufteventil i bad/wc og lufteventil i WC-rom koblet til mekanisk kjøkkenvifte. Lufteventil i vaskerom og bod. Avtrekk fra kjøkken. Ingen avtrekk bad/wc på yttervegg.	
Merknader: Ingen avtrekksvifte fra våtrom/bad på yttervegg. Mekanisk vifte står ikke på kontinuerlig. Det bør og må etableres flere lufteventiler. Filter i takventil wc er tett. 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.	
TG 2	13.6 Toalettrom

©dbare.com

14/18

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™	
Gulvmontert WC i eget rom, sokkeletasje. WC og overflater fra byggeår 1979. Panel i tak, tapet på murvegger og plater. Ventil fra mekanisk vifte tilkoblet avtrekksvifte på kjøkken i tak. Enkel vask med speil. Åpen el og åpen rørføring.	
Merknader: Tett filter i ventil tak. Tapet skrukker og løsner fra murvegg. Overflater fra 1979. Rommet har sin funksjon.	
14. Garasje – uthus	
TG 3	14.1 Garasje – uthus
Garasje med loft, bygget i 1985. Støpt betongplate på grunn. Delvis grunnmur av lettklinker med resterende konstruksjon av bindingsverk. Kledd ytterkledning av tømmermannskledning. Vippeport og to enkle dører. Enkelt vindu. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak, tekket med stålplater uten undertak. Uisolert. Innlagt strøm. Loft delvis målbart, brukes som lager.	
Merknader: Garasje fremstår som uferdig. Mangler pannebord og takrenner. Mangler vindskibord. Etterslep på vedlikehold. Riss og setninger i grunnmur. Værbitt ytterkledning med sprekkdannelser. Terrasse ut fra loft har svak konstruksjon. Mangler rekkverk, er værbitt og slitt. Større påkostninger må påberegnes. Funksjon som lager.	
15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
TG 2	15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2023 Resultatet var ikke tilfredsstillende. Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden. Det elektriske anlegget ble installert ca. 1979 Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis rehabilitert I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver løses 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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd. 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 samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring. Det er fremlagt samsvarserklæring.	
Åpent elektrisk anlegg fra 1979. Delvis rehabilitert. Sikringsskap plassert i kontor 1. etasje. Tilsyn utført 2023. Pålegg fra tilsyn er ivaretatt.	
Merknader: Sikringskurs til stekeovn slår ofte ut. Blir utbedret av selger før salg. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk gir økt belastning.	

©dbare.com

15/18

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger. Midlertidig brukstillatelse 07.05.1979 på bolig.
Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det bør renoveres våtrom. Terrasse og rekkverk må renoveres og gjøres sikre. Provisorisk hagestue bør rives, den er ikke omsøkt og det lukter jord/mugg innvendig i denne som har plategulv rett på grunn.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Vindfang, bad/WC, vaskerom, bod, soverom. Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Vindfang, bad/WC, vaskerom, bod, soverom. Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Vindfang, bad/WC, vaskerom, bod, soverom. Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Vaskerom i sokkeletasje Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Vaskerom i sokkeletasje Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Vaskerom i sokkeletasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
11.1	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
12.1	Andre rom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 12.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.

15.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 15.1.

EIERSKIFTERAPPORT™	
Takstmannens vurdering ved TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2.1	Bad/WC sokkeletasje Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.2	Bad/WC sokkeletasje Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Bad/WC sokkeletasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©dbare.com

18/18

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Midt-Telemark

Oppdragsnr.

1308230052

Selger 1 navn

John Henning Volstrup Rasmussen

Gateadresse

Aslandvegen 9

Poststed

VRÅDAL

Postnr

3853

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

1979

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

43

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

70468700

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i mur bag vvbereder

Initialer selger: JHVR

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny stoppekran og rør til bad og toalett

Arbeid utført av

Kviteseid rørhandel

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vinyl på gulv og vegge

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet rør til kjøkken bad og toalett

Arbeid utført av

Kviteseid rørlegge

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I det nordøstre hjørne,har vi haft fuktinnsik etter de bygget vej ved huset

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utettheter i tak der er lagt nytt tak i2022

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Huset har setning skader som følge vannintrengen

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet alle sikringer til nye

Arbeid utført av

Vrådal elektro

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av det elektriske anlegg utført av vest Telemark kraftlag 2/5 2023

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt nytt tak i2022

Arbeid utført av

Egeninnsats

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bygget en utestue under terresen

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1308230052

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Henning Volstrup Rasmussen	2885dd9fe0502e7b2d9a6f82a75f2229bb733e9d	08.08.2023 08:30:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308230052

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

Åslandvegen 9

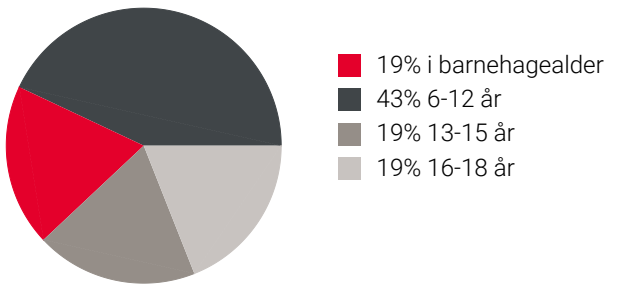
Offentlig transport

🚏 Vrådal sentrum	8 min 🚶
Linje 102, 131	0.6 km

Skoler

Kviteseid skule (1-10 kl.)	21 min 🚶
214 elever, 14 klasser	15.4 km
Brunkeberg oppvekstsenter (1-4 kl.)	23 min 🚶
15 elever, 2 klasser	18.7 km
Kvitsund Gymnas	15 min 🚶
190 elever, 6 klasser	11 km
Vest-Telemark vgs - avd. Seljord	34 min 🚶
130 elever, 9 klasser	29.5 km

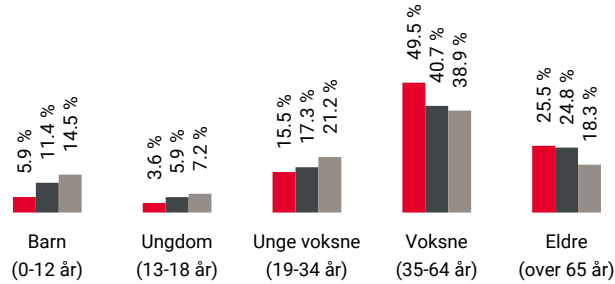
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Straumsnes	223	141
Kommune: Kviteseid	2 452	1 477
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

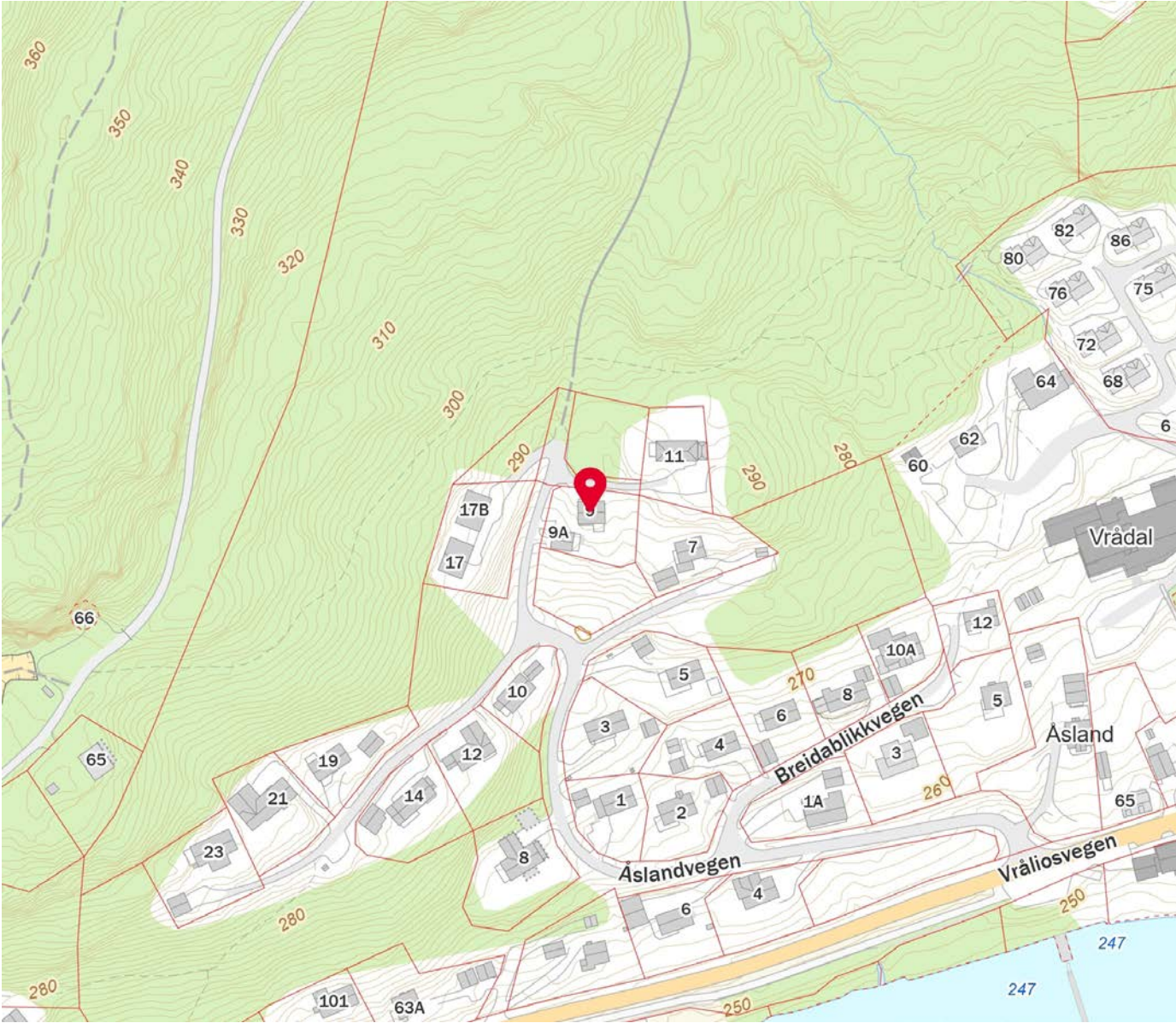
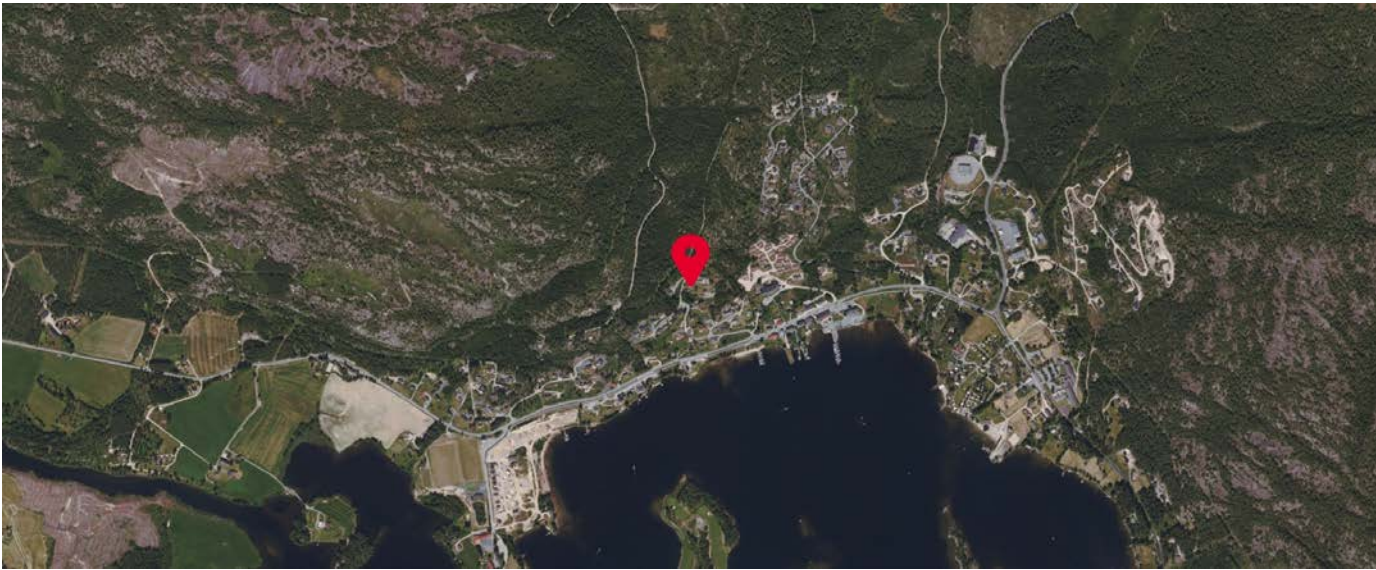
Straumsnes barnehage (1-3 år)	20 min 🚶
7 barn	1.6 km

Dagligvare

Joker Vrådal	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.6 km

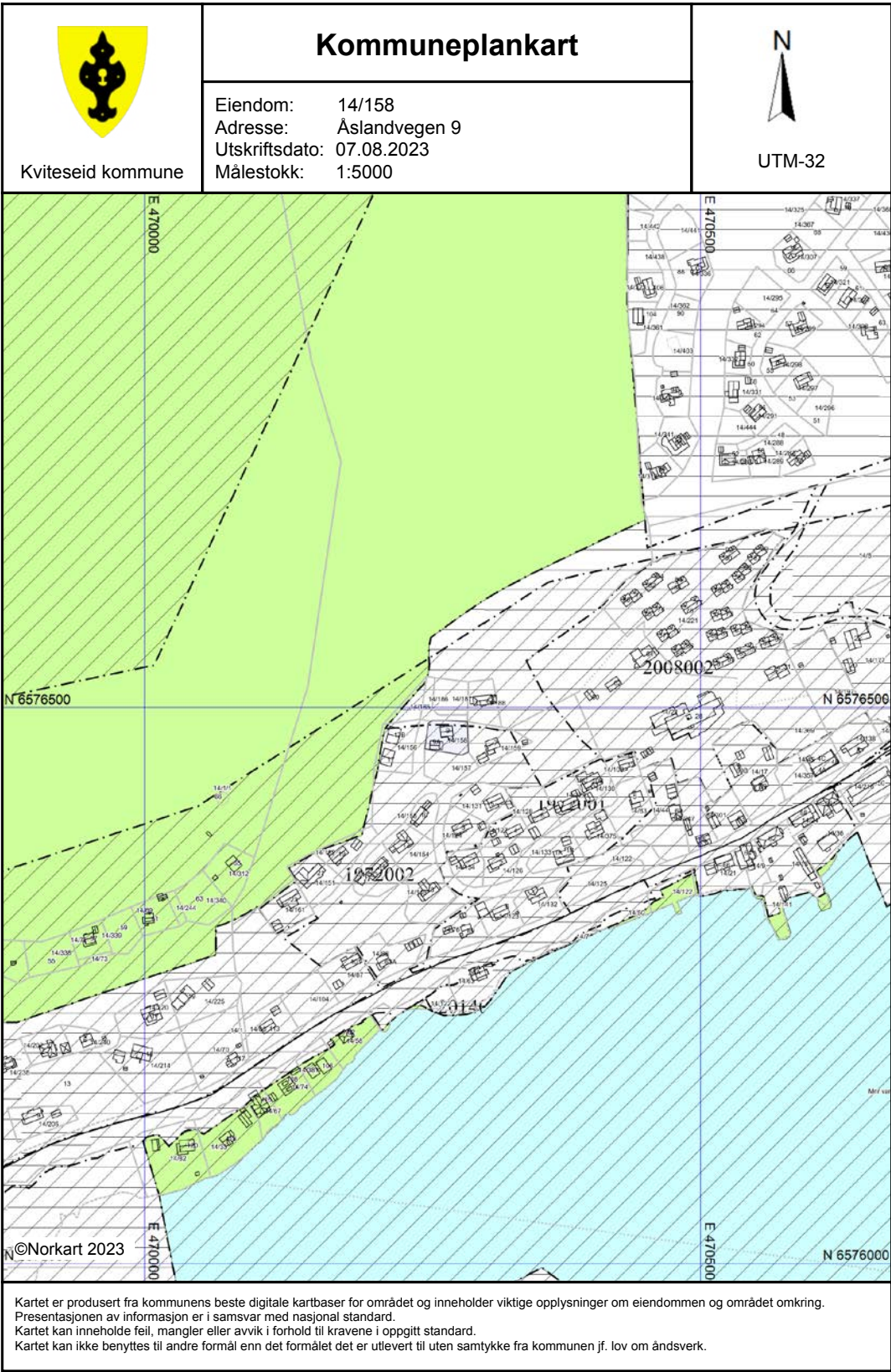
Sport

⚽ Straumsnes skule Ballspill	17 min 🚶
⚽ Vrådal idrettspark Fotball	18 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Midt-Telemark kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Midt-Telemark kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Tegnforklaring	
	Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-1)
	Bustader - framtidig
	Fritidsbusetnad - framtidig
	Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv
	Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
	Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
	Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11-2)
	Støysone - Gul sone etter T-1442
	Angitt omsynsone - omsyn landbruk
	Angitt omsynsone - omsyn friluftsliv
	Angitt omsynsone - omsyn landskap
	Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei
	Kommuneplan-Linje- og punktssymbol (PBL2008 §11-3)
	Støysonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Detaljeringsgrense
	Forbodsgrense vassdrag
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovudveg - noverande
	Samleveg - noverande
	Tilkomstveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Påskrift områdenamn

MØTEBOK

Blad 1

SAKSHANDSAMAR: Asbjørn Gåsdalen

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
KVITeseID	BYGNINGSSJEFEN	KOMMUNEHUSET	29.01.84

Sak nr

15/85 BYGGHERRE: John Rasmussen
ADRESSE/GNR./BNR.: 3853 Vrådal. / 14/158
MELDAR: John Rasmussen
ANSVARSHAVAR: John Rasmussen

SAKA GJELD: Byggemelding ny garasje.

FRAMLagt: Byggemelding dagsett 5.10.84, nabovarsel til
Alexsander Bågoslowsky, Ove Persen, Johan Straand og
Kviteseid kommune v/Sosialkontoret av 3.1.85, søknad om
ansvarsrett, situasjonsplan og teikningar av 5.10.84.

SAKSUTGREIING: Garasjen skal plassbyggast og oppførast på
frostfrie pilarar, saltak tekt med 2 lag papp.
Golvarael 48m².
Minsteavstand til annan bygning, nabogrense og veg er 4m,
1m og 9m.

Bygningssjefen er gjeve fullmakt jfr. K.sak 105/83 til å
avgjere mindre saker som stettar lova.

VEDTAK: Bygningssjefen godkjenner byggemeldinga på desse
vilkår:

1. Bygningslov, forskrifter og reguleringsføresegner må
fylgjast jfr. § 93 i B.L.
2. John Rasmussen godkjennast som ansvarshavar for bygge-
arbeidet jfr. § 98 i B.L.
3. Plassering av bygget skal utførast av ansvarshavar i samråd
med bygningskontrollen.
4. Gebyr Kr. 200,- må innbetalast før byggjetillatelse kan
gjevast.

Sign.

Utskrift send til

MØTEBOK

Blad 2

SAKSHANDSAMAR: Asbjørn Gåsdalen

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
KVITeseID	BYGNINGSSJEFEN	KOMMUNEHUSET	29.01.85

Sak nr

15/85 forts:

5. Byggearbeidet må ikkje oppstartast før skjemaet bygge-
tillatelse er motteke.

Kviteseid 29.01.85

Svein O. Wilhelmse
Svein O. Wilhelmse
bygningssjef

Referert i møte 12/2/85

Sign.

Utskrift send til

REGULERINGSFØRESEGNER

for reguleringsplan for VRADAL SENTRUM, EIDSTO I 504.4.240
med endring av ein del av reguleringsplanane for Åslandsfeltet
I og II stadfesta 14.06.73 og 2.11.77.

Vedtekne i Kviteseid kommunestyre... *24.04.06. nrk 46/86.*
Plankartet viser grensene for planen.

1. BYGGJEOMRÅDE

1.1. Bustader.

I desse områda skal det bare byggjast bustader med
tilhøyrande garasjar/uthus.

Alt utbygd areal medrekna overdekt terrasse, skal ikkje overstige
25 % av tomte.

Garasje/uthus kan byggjast inntil 3 meter frå regulera
veg når innkøyringa ligg paralelt med vegen.
Vegg mot veg skal då ikkje ha vindaugo.
Det skal vera plass for todela garasje og oppstillings-
plassar for to bilar på tomte.

1.2. Forretningar, kontor, herberge, hotell.

I felt A 1-6 skal det vera bygningar for forretningar og
kontor med tilhøyrande garasjar og lager.

Bustader kan innreiast i 2.etasje.

Bygd areal medrekna overdekt terrasse, skal ikkje
overstige 30 % av tomte.

Hus kan plasserast i formålsgrense mot veg der byggje-
grense ikkje er vist.

I felt B 1-2 skal det vera bygningar for herberge og
hotellverksemd og andre bygningar som trengs for
å drive verksemda, slik som garasjar, uthus, teneste-
bustader, anneks.

Alt bygd areal medrekna overdekt terrasse, skal ikkje
overstige 15 % av tomte innafor formålsgrensa.

Ved ny byggjing skal det leggjast fram plan for utnytting
av heile eigedomen i framtida.

I felt C skal det vera bygningar for forretning,
, verkstad og småindustri med tilknytting til
funksjonane av senteret.

Husvære kan innreiast i delar av det som blir bygd.

Alt bygd areal medrekna overdekt terrasse, skal ikkje
overstige 20 % av tomte.

Ved ny byggjing skal det leggjast fram plan for utnytting
av heile eigedomen i framtida.

1.3. Industri

I industriområdet er det ikkje tillate å byggje verksemdar
som etter bygningsrådets skjønn, ved støy og andre
forureiningar ved produksjon og trafikk vil vera til
særleg ulempe for dei som bur omkring.

Der tilhøva ligg til rette for det, kan bygningsrådet
gjera løyve til forretningsverksemd som har tilknytting
til verksemda av den einskilde.

Ved søknad om byggjeløyve, skal den einskilde verksemda
leggja fram plan som viser korleis tomte skal utnyttast
framover. Bygd areal medrekna overdekt lagerareal, skal
ikkje overstige 30 % av tomte.

Som ein del av industriområdet skal det, som vist på
plankartet plantast eit belte mellom industriområdet og
tilstøytande formål.

Plantefeltet skal vera ferdig samstundes med industri-
anlegget. Beltet kan ikkje byggjast på eller brukast til
lagring.

1.4. Almennyttig formål.

Området skal nyttast til samlingshus for Vrådal Misjons-
forening. Bygd areal skal ikkje overstige 25 % av tomte.

2. TRAFIKKOMRÅDE

Trafikkområda skal opparbeidast med inndeling av
køyrevegar, fortau, torg, gang- og sykkelveggar,
parkeringsplassar og privat brygge slik det er vist på plankarte

3. FRIOMRÅDE

I friområda kan det bare byggjast hus som etter bygnings-
rådets skjønn, trengst for drifta av området.

4. SPESIALOMRADE

4.1. Kommunaltekniske anlegg.

Innafor formålsgrensene skal det byggjast bygning for pumpestasjon og reinseanlegg og TRAFD.

4.2. Friluftsområde.

I området er det ikkje tillate å byggja noko som etter bygningsrådets skjønn, hindrar å nytte områda som friluftsområde. Området skal nyttast til skogbruk, men slik at det også framover er eigna for friluftsliv.

5. FELLES AVKØYRING

Felles avkøyring er for

- 1: eigedomene 14/17 og 14/8/3 og 14/22 m.fl. (Vrådal Turisthotell) som gangveg.
- 2: " 14/22 m.fl.
- 3: " 14/177 og 14/197
- 4: " 14/138, 14/147, 14/24, 14/45 og 14/17
- 5: " 14/24, 14/36, 14/13.
- 6: " 14/9, 14/3, 14/141, og privat brygge.
- 7: " 14/8 (Bedehus) og 14/35.
- 8: " 14/185, 14/187 og 14/188.

6. FELLES FØRESEGNER

6.1. Utsjånad.

Det skal vera frittliggjande bygningar.

Nye bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 40°.

Hotellet kan ha mindre takvinkel.

6.2. Utforming, fargeval m.m.

Bygningsrådet skal sjå etter at bustadene får god form og materialhandseming og at bygningane i same gruppa får innbyrdes harmonisk form.

Utvendes fargar, også farge på tak, skal godkjennast av bygningsrådet.

6.3. HØGDE.

Bygningane kan ha inntil 2 etasjar.

Hotellbygningen kan vidare utbyggast i 4 etasjar.

- 4 -

For bustader i 1 etasje skal gesimshøgda ikkje vera meir enn 3,5 meter og for hus i 2 etasjar 6,5 meter.

For bustader med 1 etasje kan det gjevast løyve til underetasje. Gesimshøgda skal i slike høve ikkje vera over 6,5 meter.

Unntak frå vilkåret om gesimshøgde er hotell, bedehus, industribygg og reinseanlegg. Har fastset bygningsrådet høgda.

6.4. Plassering.

Bygningsrådet fastset korleis bygningane skal plasserast på tomtene. Moneretninga skal vera i lengderetninga av huset. Plassering av garasje/uthus skal vera vist på situasjonsplan som skal følgje søknad om byggeløyve for bustaden endå om ikkje alt skal byggjast samstundes. Byggjegransa er 5 meter frå regulera veg der anna byggjegrænse av bygg ikkje er vist på plankartet.

6.5. Ubygd areal.

I dei andre byggjeområda skal det vera plass til av- og pålesing på eigen grunn og nok parkeringsareal. Forretningsane skal ha 1 parkeringsplass pr. 50 m² golvareal i fo retninga og 2 parkeringsplassar pr. husvære. Herberge og hotell skal ha 1 parkeringsplass pr. utleieeinig/bueining.

Det må ikkje på noko tomt plantast tre eller busker som etter bygningsrådets meining kan verke sjenerande for offentlig ferdsel.

Retta etter vedtak i B.rådet sak 28/85 frå møte den 12.02.85.

REGULERINGSPLANEN VEDTEKE AV
KVITESEID KOMMUNESTYRE / -19
Planen har dei same rettsverknader som
stadfesta plan, jfr. § 2-2 i P.L. Vedtaket
er gjort i medhald av delegasjon frå M.B.
frå 14/03 P.B.L. § 27-2 nr. 1.
Johannes Skarvund
ordførar

KVITSEID KOMMUNE

Kommuneplanen, arealdelen

2019 – 2030,
plan-id 2018001

Føresegner

Godkjent av Kviteseid kommunestyre, sak 026/19, 13.06.19

FØRESEGNER:

0. HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR (PBL § 1-5 og §11-6)

Reguleringsplanar (reguleringsplan/utbyggingsplan, områderegulering, detaljregulering) som er vedtekne før denne kommuneplanen, og som har skravur over kvitt felt i plankartet (omsynssoner H910_1- H910_90), gjeld føre kommuneplanen med unnatak av at det er tilkoplingsplikt til offentleg vatn- og avløpsnett for eksisterande fritidsbustader i desse områda. (Sjå eiga liste over reguleringsplanar/utbyggingsplanar nedanfor, samt avmerking på plankartet).

1. FELLESFØRESEGNER (PBL § 1-5 og §11-6)

Alle byggesøknader på bygningar eldre enn 1850, som fører til riving eller vesentleg endring, skal sendast fylkeskommunen til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.

Dersom det i samband med tiltak under vatn eller i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjent, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører kulturminnet eller sikringssona rundt kulturminnet. Alle tiltak som vil eller kan røre slike kulturminne skal leggst fram for kulturminnemynda for godkjenning. Undersøkingsplikta/varslingsplikta i samsvar med kulturminnelova gjeld uavkorta i heile kommunen.

Ved all planlegging og saksbehandling skal det lastast ned oppdatert datasett med kulturminne frå Askeladden.

1.1 REKKEFYLGJEKRAV (PBL § 11-9 nr 4)

Detalj-reguleringsplan for byggeområdet BFR6 kan ikkje godkjennast før det er utarbeidd ein sti- og løypeplan i kommunal regi for den delen av villreinområdet som ligg på gardsnummera 1 og 14.

Før igangsetjing av tiltak i områda B4, B7, BRU1 og BRU3-9 skal det gjennomførast arkeologisk registrering og tilhøva til automatisk freda kulturminne skal avklarast. Kulturminnevernet i Telemark fylkeskommune skal kontaktast i god tid før planlagd oppstart.

2. BYGGJEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

2.1 GENERELT FOR BYGGJEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

I byggeområde, eksisterande og planlagt, kan med heimel i §11-9 nr 1, arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l), ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent reguleringsplan, sjå pkt. 2.2-2.7. Det same gjeld frådeling til slike føremål (jf. §20-1 m)). Unnataka frå dette plankravet er nemnd i pkt. 2.2 og 2.7.

Det er med heimel i §11-11 nr 5 eit generelt forbod mot å byggje i ei 50 meter-sone langs vatn og vassdrag. Avstanden blir målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Forbodet gjeld arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l). Det er gjort desse unnataka frå hovudregelen;

A I område for verna vassdrag gjeld dette forbodet i ei 100 meter-sone. Vassdraga det gjeld er Kileåi, Flåmelva, Østeråa og Bygdaråi. For feltavgrensinga, sjå plankartet.
B Der offentleg veg delar forbodssona, gjeld byggeforbodet berre arealet mellom veg og vatn.
C I framtidige byggeområde der anna byggegrense er vist i plankartet.

2.2 OMRÅDE AVSETT TIL BUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagde område for bustader før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev òg reguleringsplan.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som minimum omfattar:

- Utforming av tak.
- Grad av utnytting av tomtene.

Dersom stor ask i/ved B8 har potensiale for høge biologiske verdiar, skal desse sikrast ved detaljplanlegginga av dette området.

For byggeområda B4 og B7 gjeld ikkje dette plankravet. Her vil utbygging bli styrt av desse føresegnene:

- Innanfor områda kan det tillatast oppført frittliggjande småhus med gesimshøgde inntil 6 meter og mønehøgde inntil 8 meter.
- Før utbygging tek til, må det leggst fram ein tomteinndelingsplan. Tomtestorleiken bør ikkje overstige 4 dekar.
- Tillate bebyggd areal er inntil 300 m² BYA på den enkelte tomt.
- Bygningane bør ha saltak og hovudmåneretning tilpassa terreng og nærliggjande bygningar.
- Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda bør ha utforming, storleik, materialbruk og farge

som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.

- Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande terreng blir teke vare på.
- På kvar tomt skal det vere minst 250 m² uteopphalds- og leikeareal.
- Det er ikkje tillate å oppføre bygningar nærare privat veg enn 8 meter frå midten av veg. I høve til offentleg veg gjeld byggegrensereglane i veglova.
- Innanfor områda B4 og B7 som vist på plankartet kan tillatast bygd inntil fem bueiningar pr. område.

2.3 OMRÅDE AVSETT TIL FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagde område for fritidsbustader,(BFR1-BFR7), før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

Det er ikkje lov å føre opp meir enn ei hytte og eit uthus / bod / garasje pr. fritidstomt. Dette gjeld både eksisterande og planlagde hytter. Det er ein føresetnad at uthuset / boden /garasjen blir plassert i nær tilknytning til hytta, høgst 10 meter ifrå for planlagde hytter, og høgst 5 meter ifrå for eksisterande. Uthus /bod/garasje skal vere uisolert, og med maksimalt bruksareal (BRA) 30 m2.

Det er ikkje lov å setje opp gateljos/vegljøs.

I planlagte område for fritidsbustader kan med heimel i §11-9 nr 4 ikkje utbygging ta til før elektrisitet, veg, vatn og avlaup er ført fram til kvar einskild tomt som skal byggast ut.

Eksisterande hytte kan utvidast til maksimalt 120 m2 bruksareal (BRA). For eksisterande hytte innom dei særlege omsynssonene langs vatn/vassdrag er utvidinga avgrensa til maksimalt 90 m2 bruksareal (BRA). Slik utviding skal i tillegg skje bort frå vatnet/vassdraget.

Eksisterande fritidsbustader har med heimel i §30-6 tilknytingsplikt til offentleg vatn- og avløpsnett.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som minimum omfattar:

- Utforming av tak.
- Grad av utnytting av tomtene.

2.4 OMRÅDE AVSETT TIL NÆRINGSBYGNINGAR . (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagde område for næringsbygningar (BN1-BN2), før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område, krev også reguleringsplan.

Avgrensinga av BN1 og BN2 mot det som oppfattast som ein del av vassdragsnaturen langs Ordalsåi og som skal vidareførast som LNFR-areal, skal gjerast på reguleringsplan-nivå.

2.5 OMRÅDE AVSETT TIL FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

I område avsett til fritids- og turistføremål (BFT1-BFT2) er det lov med campingplass og / eller utleigehytter og caravanplass.

Det er krav om reguleringsplan for dei nye / planlagde hytteanlegga. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

Til reguleringsplanen skal det fylgje ei ROS-analyse over flaum- ras- og skredfaren for området.

Utbygging/fortetting av eit BFT-område kan ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent avlaupsplan for området. Utbygging skal skje i samsvar med denne planen.

2.6 OMRÅDE AVSETT TIL IDRETTSANLEGG - SKYTEBANE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Utviding av eksisterande skytebanar (BSK1-BSK3) krev reguleringsplan.

2.7 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for nye massetak. Utviding av eksisterande massetak (BRU1-BRU10) til å gjelde tilgrensande areal avsett til framtidig råstoffutvinning, og der uttaksmetoden er den same, er unnateke reguleringsplankravet, jf. §11-10 nr 1.

Drift av massetak skal vere i tråd med forureiningsforskrifta kap. 30, og massetak for kommersiell drift skal ha driftskonsesjon etter minerallova.

For både nye og utviding av eldre massetak, er det krav om avsluttingsplan og plan for etterbruk.

3. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL§11-7 2.ledd nr 5)

3.1 GENERELT FOR LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5)

(Ikkje kartfesta tiltak).

3.2 LNFR-OMRÅDE AVSETT TIL SPREIDDE FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5b)

I tilknytning til støyismiljø som er vist på kartet (LSF1-13 og LSF17-20), kan ein opne for avgrensa hyttebygging. Ved slik utbygging skal ein ta særleg omsyn til tidlegare hustufter, bygningsmasse og kulturlandskap rundt desse. For slik spreidd utbygging er det ikkje krav om reguleringsplan, jf. §11-10 nr 1.

Det kan ikkje bli godkjent meir enn 3 hytter pr. støy. Dette inkluderer eksisterande hytter. Det er lov å setje opp eit felles uthus. Uthuset skal maksimalt ha bruksareal (BRA) 20 m2.

Attreising / restaurering av gamle bygningar der opphaveleg bruksområde blir ivareteke, er lov. Dersom slikt bygg ikkje kan reknast til stadbunden næring, tel også dette bygget med i maksimaltalet. Nye bygningar må i utforming og plassering vere tilpassa det gamle støyismiljøet. Når verneomsyn tilseier det, kan ein plassere nye bygningar inntil 50 meter frå sentrum av støylen, men slik at dei saman med det gamle støyismiljøet står fram som ei eining.

I tilknytning til nedlagde husmannsplassar/gardstun (og tufter etter slike), vist på kartet (LSF21-LFS30), kan ein opne for avgrensa hyttebygging. Ved slik utbygging skal ein ta særleg omsyn til tidlegare hustufter, bygningsmasse og kulturlandskap rundt desse. For slik spreidd utbygging er det ikkje krav om reguleringsplan, jf. §11-10 nr 1.

Det kan ikkje bli godkjent meir enn 2 hytter pr. plass/tun. Dette inkluderer eksisterande bygg. Det er lov å setje opp eit felles uthus. Uthuset skal maksimalt ha bruksareal (BRA) 20 m2.

Attreising / restaurering av gamle bygningar der opphaveleg bruksområde blir ivareteke, er lov. Dersom slikt bygg ikkje kan reknast til stadbunden næring, tel også dette bygget med i maksimaltalet. Nye bygningar må i utforming og plassering vere tilpassa det gamle bumiljøet. Når verneomsyn tilseier det, kan ein plassere nye bygningar inntil 30 meter frå sentrum av plassen/tunet, men slik at dei saman med det gamle bumiljøet står fram som ei eining.

Tiltaket må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.

Tiltaket må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.

Elles gjeld fylgjande for hyttebygging i tilknytning til støyLAR og nedlagde husmannsplassar/gardstun:

- Maksimalt bruksareal (T-BRA) i LSF1-13 og LSF17-20 er 60 m2, for LSF21-LSF30 120 m2.
- Maksimal mønehøgde i LSF1-13 og LSF17-20 er 5,00 meter, i LSF21-LSF30 6,50 meter.
- Saltak med ein vinkel mellom 22 - 30 grader.
- Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk.
- Fasadekledning bør vere i tre, ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein.
- Ein bør nytte naturfargar utvendig på hyttene.
- Bygga blir elles å utforme slik at dei mest mogeleg går i eitt med omgjevnadene.

4. OMSYNSSONER. (PBL § 11-8 a-f)

Støysonene (H220_1 - H220_3) gjeld rundt skytebanar.

Faresonene (H310_1 - H310_x) gjeld ras og skred, for avgrensing, sjå temakart

Alle tiltak må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.

For område lagt ut til byggeområde, skal det gjennomførast risikovurdering for skred og ras.

Ved dispensasjonar for bruksendring eller for tiltak i LNFR-areal, skal det ligge føre ei fagleg vurdering av ras- og skredfaren.

Faresonene (H320_1 – H320_y) gjeld flaum, for avgrensing, sjå temakart

Alle tiltak må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.

For område lagt ut til byggeområde, skal det gjennomførast risikovurdering for flaum.

Ved dispensasjonar for bruksendring eller for tiltak i LNFR-areal, skal det ligge føre ei fagleg vurdering av flaumfaren.

Faresonene (H360_1 - H360_3) gjeld sikringssektorar rundt skytebanar.

Faresonene (H370_1 - H370_4) gjeld areal langs kraftliner med spenning 66kV eller meir.

Landbrukssonene (H510_1 – H510_48) gjeld dyrka areal innom tettstadene Kviteseid og Vrådal.

Innafor område vist som omsynssone landbruk skal det ikkje byggast eller utviklast verksemder som kan føre til omdisponering av landbruksjord eller innskrenke ordinær landbruksdrift.

Friluftslivsonene (H530_1 – H530_12) gjeld areal ved Kilen, og turområde i høgareliggande areal. I omsynssone for friluftsliv er tiltak som fremmer friluftsliv-/aktivitetar tillate, men dei skal ikkje vere til hinder for allmentas bruk av området.

Bevaring landskap (H550_1 - H550_5) gjeld vern av skog/vegetasjon som kan førebygge ras/skred. Innanfor omsynssonene for landskap skal skogskjøtsel og avverking av skog skje etter faglege tilrådingar i samsvar med oppsummeringsrapporten for skog og skredprosjektet (NVE-rapport 2015:92).

Bevaring naturmiljø (H560_1) gjeld villreinområdet Våmur-Roan. Omsynet til villreinen og villreinens leveområde skal vege tyngst i all arealforvalting i denne sona.

Bevaring naturmiljø (H560_2) gjeld nedbørsfelt for verna vassdrag. Her er det eit særskild byggeforbod i vassdragsnær sone 0-100 meter.

Bevaring kulturmiljø (H570_1 - H570_4), gjeld dei fire områda med særleg bevaringsverdig kulturlandskap og kulturmiljø i planen. I omsynssone for kulturmiljø skal nye bygg eller andre tiltak tilpassast eksisterande bygnings- og kulturmiljø når det gjeld plassering, utforming og volum. Eksisterande bygningsstruktur, materialbruk og detaljar skal oppretthaldast. Som hovudregel skal ikkje riving tillatast innafor omsynssona.

Bandlegging naturvern (H720_1 - H720_3) gjeld Brokefjell, Fisketjønnjuvet og Bandaksliane, alle naturreservat, verna eller i prosess for vern i medhald av særlov.

Omsynssoner detaljeringssone (H910_1 – H910_91), område der reguleringsplan framleis skal gjelde, sjå lista over desse planane, plan-id, plannamn og vedtaksdato. Unnatak frå dette er tilknytingsplikt for eksisterande fritidsbustader til offentleg vatn- og avløpsanlegg.

5. UTARBEIDING AV REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, 11-10 og 11-11)

Det er eit krav til alle nye reguleringsplanar at dei tiltak det blir planlagt for, ikkje skal vere til hinder for den allmenne frie ferdsel.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal ein leggje ut friluftsområde langs vatn og vassdrag. Desse friluftsområda skal sikre allmenne interesser, mellom anna fri ferdsel til og langs aktuelle vatn og vassdrag.

Plankart for reguleringsplanar skal syne alle eksisterande og planlagte trasèar for skiløyper og turløyper/turvegar, og det skal synleggjerast korleis desse heng saman med det øvrige løypenettet i kommuneplanområdet.

Alle forslag til planar innanfor området, skal sendast fylkeskommunen til fråsegn, jf. kulturminneloven §9.

For område lagt ut til byggeområde, skal det takast omsyn til geologiske ressursareal og biologisk mangfaldverdiar.

For område lagt ut til byggeområde, skal det dokumenterast med undersøkingar at området ikkje har radonstråling over tilrådde verdiar for byggegrunn. Eller det skal i reguleringsføresegnene krevjast kompenserande tiltak, radonsperre etc.

For område lagt ut til byggeområde, skal det gjennomførast risikovurdering for skred, ras og flaum.

Tomter for frittliggande fritidsbustader skal ikkje vere større enn 2 000 m2.

Det er krav om å opparbeide vegar og minimum 2,0 parkeringsplassar pr. fritidshus.

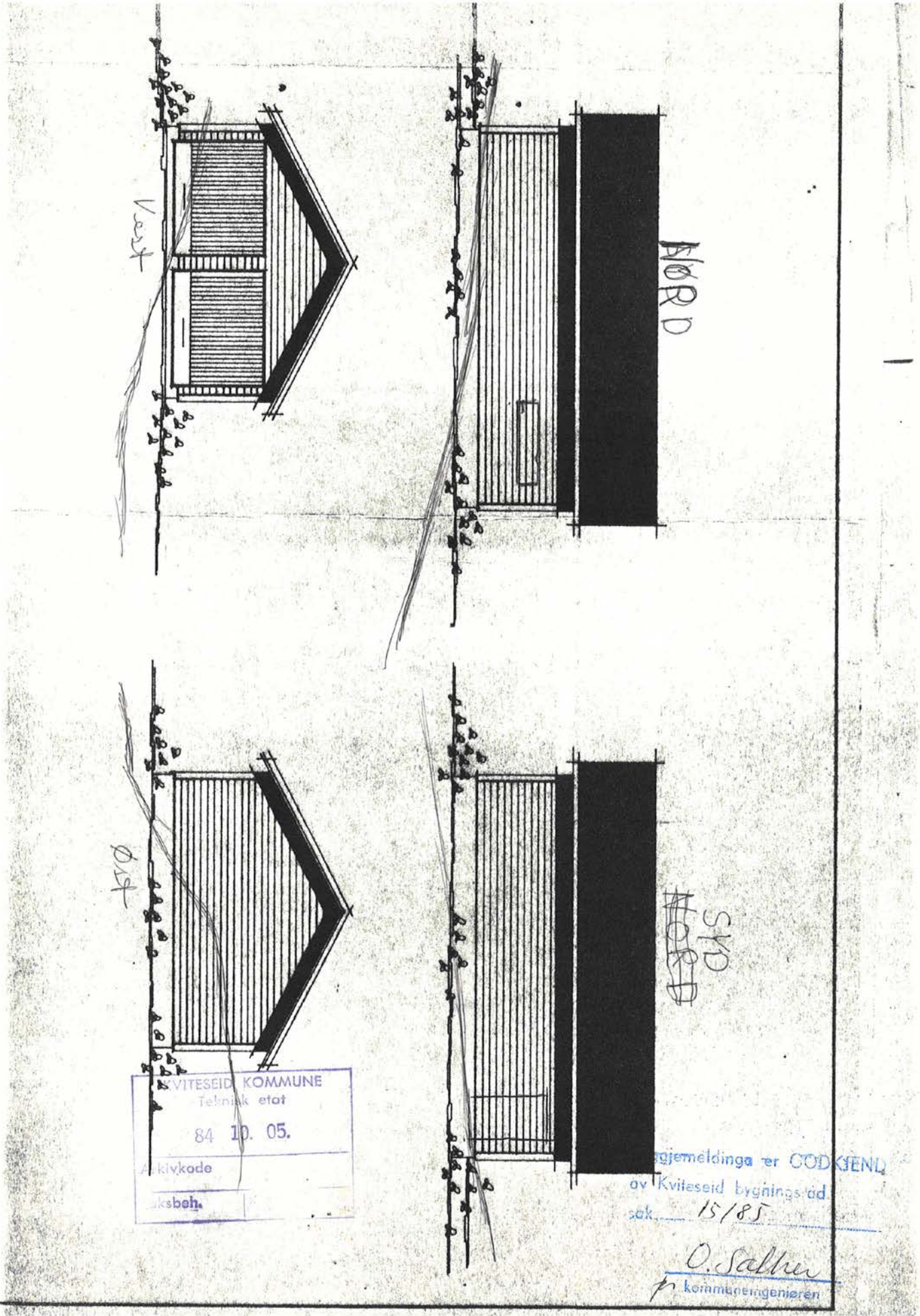
Alle reguleringsplanar skal innehalde konsekvensutgreiing for personar med nedsett funksjonsevne.

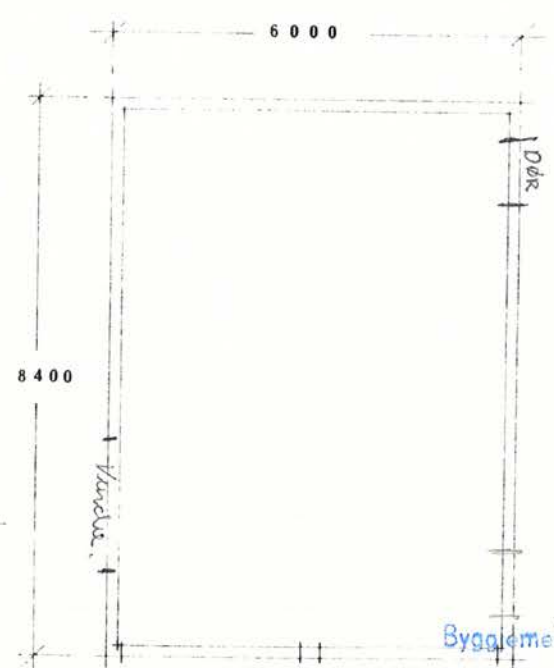
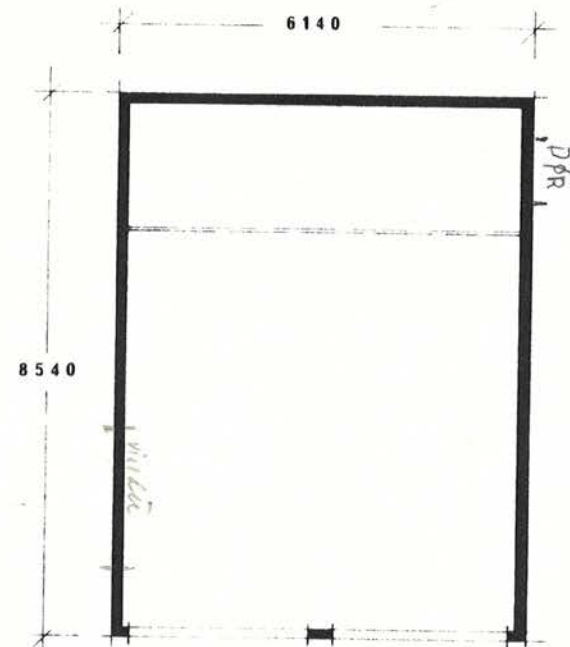
REGULERINGSPLANAR SOM ER VIST PÅ KOMMUNEPLANKARTET.

Plan-ID	Plan-namn	Vedtak
1972001	Åslandsfeltet	17.11.72
1974001	Høgvoll-Kyrkjebø	19.07.74
1976001	Ordalsfeltet	17.08.76
1977001	Lauvstad-Utsikt	25.05.77

1977002	Åslandsfeltet II	24.11.77
1978001	Kvitsund Gymnas I	20.09.78
1979001	Prestegardshamni	10.07.79
1979002	Kviteseid sentrum	08.11.79
1979003	Kvitsund Gymnas II	13.11.79
1981001	Hellebroi	13.04.81
1981002	Skreosen	13.04.81
1982001	Roarfeltet	27.05.82
1982002	Solli-Bjørkeset	27.05.82
1982003	Slåtta	24.06.82
1982004	Kilen fritidssenter	30.11.82
1984001	Kviteseid sjuke- og trygdeheim	25.10.84
1984002	Vatnelian	19.12.84
1985001	Flatland	09.04.85
1985002	Morgedal sentrum	15.10.85
1986001	Vrådal sentrum Eidsto II	24.04.86
1986002	Vrådal sentrum Eidsto I	24.04.86
1986003	Hegna-Åsland	20.11.86
1987001	Findalen-Lunden	26.02.87
1988001	Roholt	23.10.89
1988003	Synjansberget	16.06.88
1990001	Vrådal s. del Eidsto II-Nedr. Strand	31.05.90
1992001	Morgedal sentrum	27.08.92
1993001	Findreng I	14.10.93
1993002	Findreng II	14.10.93
1994001	Straumsnes-Revskil-Kråkenes	17.11.94
1994002	Steinbrot Steane	17.03.94
1995001	Midtsund	05.10.95
1995002	Østenå-Fjågesund	23.11.95
1995003	Straumen	10.10.95
1996001	Lundebergodden	13.06.96
1996002	Nordbø Vrådal	13.06.96
1996003	Breikil II hytteområde	24.10.96
1997001	Kviteseidbrui	06.02.97
1997002	Holteviki hyttefelt	24.04.97
1997003	Nisser hyttesenter	02.10.97
1998001	Åkragen	08.10.98
1999001	Bjårvik og Ytre Drang	04.02.99
1999002	Steane hyttegrend	04.02.99
2000001	Lunden-Midtsund	20.01.00
2000002	Eidsto hyttefelt	03.02.00
2000003	Løyne	09.03.00
2000004	Storodde	09.03.00
2000006	Vrådal alpinanlegg	29.06.00
2000007	Sundet	29.06.00
2000008	Rjukanåsen hyttefelt	29.06.00
2000009	Vrådal skisenter felt B1-B2	29.06.00
2000011	Straumen II hytteområde	12.10.00
2000012	Sundkilen bru-Kvitsund Gymnas	12.10.00
2001001	Spjotsodd	29.03.01
2001002	Åsane hyttefelt	26.04.01
2001003	Straumen II utbyggingsplan	20.06.01
2002001	Skrebekk	18.04.02
2002002	Kviteseid kyrkje og kyrkjegard	26.06.02
2002003	Sundkilen brygge	15.05.02
2002004	Vrådal skisenter felt B7,B8,B9,B11	05.09.02
2002005	Vrådal skisenter felt B10	24.10.02
2004001	Gryteodden og Briskedekkan	08.09.04
2005001	Kleivhamar massetak	26.05.05
2005002	Vrådal skisenter Rådyrtoppen I	31.08.05
2006001	Vrådal skisenter Rådyrtoppen II	08.01.06
2006004	Rv41 Kviteseidkrysset	08.06.06
2006005	Kviteseid sentrum	08.06.06
2006006	Vrådal skisenter B10, F1,F2,F3	18.01.06
2006007	Vrådal skisenter B10, F5,F6,F7	01.03.07
2007001	Utbøen	14.06.07
2007002	Furuheim	20.06.07

2007003	Findreng og Indre Drang	18.10.07
2008001	Storodde H2-H3	04.06.08
2008002	Vrådal hotell og hyttepark	12.06.08
2008003	Nye Vråli hytteområde	16.10.08
2008004	Nordheim	11.12.08
2010001	Eidsto	25.03.10
2010002	Vrådal skisenter Rådyrtoppen III	25.03.10
2011001	E134 Telemark	10.01.12
2012001	Vrådal hyttegrend	27.03.12
2012002	Staulshaug og Trytetjønnhotten	02.05.13
2013001	Lønnegrav	14.02.13
2013002	Straumsnes (Vrådal brygge)	07.11.13
2014001	Fossøy (revidert plan)	18.12.14
2014003	Fv38 Vrådal s.-Straumsnes g/s-veg	17.09.15
2015001	Midsundåsen (revidert plan)	17.09.15
2015002	Morgedal turveg m.m.	15.10.15
2016001	E134 Morgedal-Mostøyl	12.05.16
2016002	Breivatn massetak	01.03.18
2017001	Vrådal skisenter B10, F4	15.06.17
2017002	Straumen (mindre endring)	10.10.95

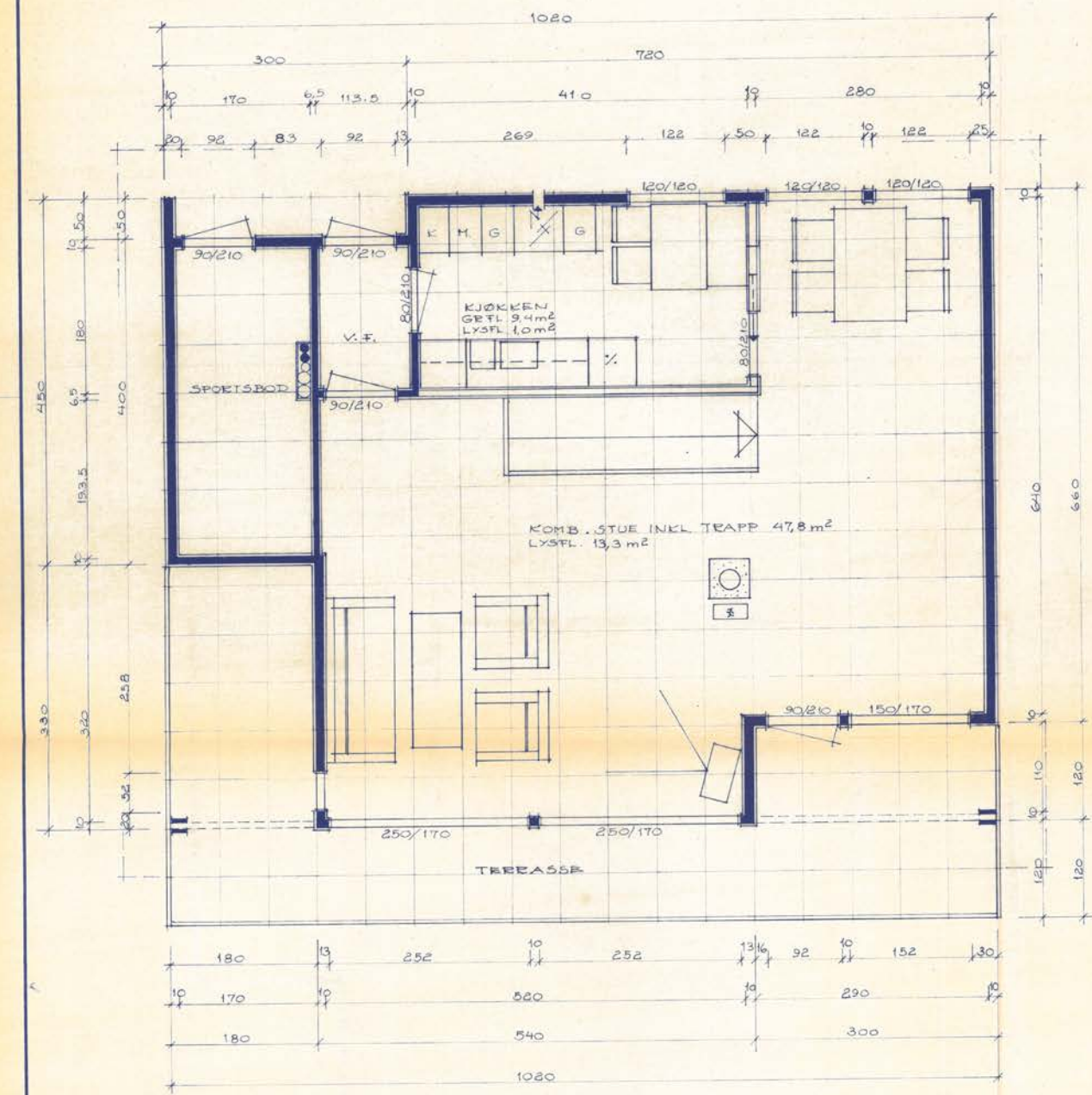




KVITESEID KOMMUNE
 Teknisk etat
 84 10. 05.
 Sted
 Dato

Byggesøknad er GODKJENT
 av Kviteeid bygningsad
 sak 15/85

O. Sathu
 kommuningeniøren



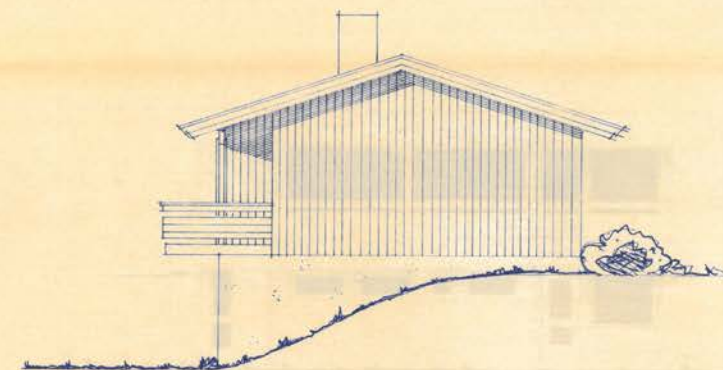
1. ETASJE



dn. Günay Tüfekçi
kommuningeniören

This architectural drawing shows the front elevation of a two-story house. The house features a flat roof with a central chimney. The upper story has a large, dark, rectangular window or glass wall. The lower story has a smaller window on the left, a central door, and a larger window on the right. The drawing is rendered in a simple, line-art style with some shading to indicate depth and form.

FASADE MOT SYD SYD-ØST



FASADE MOT ØST NORD-ØST



fr. Gudny Thiesen
kommuningeniøren

Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-71

Sted og dato	Stempel
Kviteseid 5.6.80	KVITSEID KOMMUNE Svein Olav Wilhelmsen Underskrift
BYGNINGSSJEFEN	

UTSKRIFT av møteboka for Kviteseid bygningsråd i møte den 7.5.79.

SAK NR. 75/79.

NAMN: Ingebjørg Oddlaug Gunneklev, 3853 Vrådal.

BYGGEPLASS: Tomt nr. 26 i Aaslandsfeltet i Vrådal.

VEDK: Nytt bustadhus.

OPPLYSNINGAR: Det er motteke byggemelding dagsett 24.4.79 om planlagt bustadhus på tomt nr. 26.

Det er opplyst at det skal nyttast same teikningane som i sak nr. 51/78. Ein føreset at ansvarsretten også er som i sak 51/78.

Nytt nabovarsel ligg føre.

FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Bygningsrådet godkjenner myggemeldinga på desse vilkår:

1. Bygningslov, forskrifter og reguleringsforskrifter må følgjast.
2. Arne Aadalen godkjennast som ansvarshavande.
3. Tilknytting til offentleg vatn, kloakk og renovasjon.
4. Godkjenninga gjeld bustadhuset og ikkje garasjebygget.

VEDTAK: FRAMLEGGET SAMRØYSTES VEDTEKE

Kviteseid, den 16.5.79.

Rett utskrift: *Gudny Tveit*

Utskrift sendt: Ingebjørg Oddlaug Gunneklev, 3853 Vrådal.

Arne Aadalen, Postboks 298 3701 Skien.



Kviteseid kommune

Adresse: Kviteseidgata 13, 3850 Kviteseid

Telefon: 35 06 81 00

Utskriftsdato: 07.08.2023

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommunale gebyrer

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Kviteseid kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	3821	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	158	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åslandvegen 9, 3853 VRÅDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Avløp	8 311,32 kr
Feiing	745,08 kr
Renovasjon	2 508,72 kr
Vann	7 678,80 kr
Sum	19 243,92 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vatn abonnement	1 stk	2 787,50 kr	1/1	0 %	2 787,50 kr	1 626,01 kr
Vatn fast forbruk	150 stk	39,39 kr	1/1	0 %	5 908,13 kr	3 446,45 kr
Avløp abonnement	1 stk	2 741,25 kr	1/1	0 %	2 741,25 kr	1 599,06 kr
Avløp fast forbruk	150 stk	44,55 kr	1/1	0 %	6 682,50 kr	3 898,13 kr
Renovasjon standard	1 stk	2 920,00 kr	1/1	0 %	2 920,00 kr	1 703,36 kr
Feiing 1 pipeløp	1 stk	198,75 kr	1/1	0 %	198,75 kr	115,94 kr
Tilsyn brann	1 stk	431,25 kr	1/1	0 %	431,25 kr	251,56 kr
				Sum	21 669,38 kr	12 640,51 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.



Kviteseid kommune

Adresse: Kviteseidgata 13, 3850 Kviteseid

Telefon: 35 06 81 00

Utskriftsdato: 07.08.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kviteseid kommune

Kommunenr.	3821	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	158	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åslandvegen 9, 3853 VRÅDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

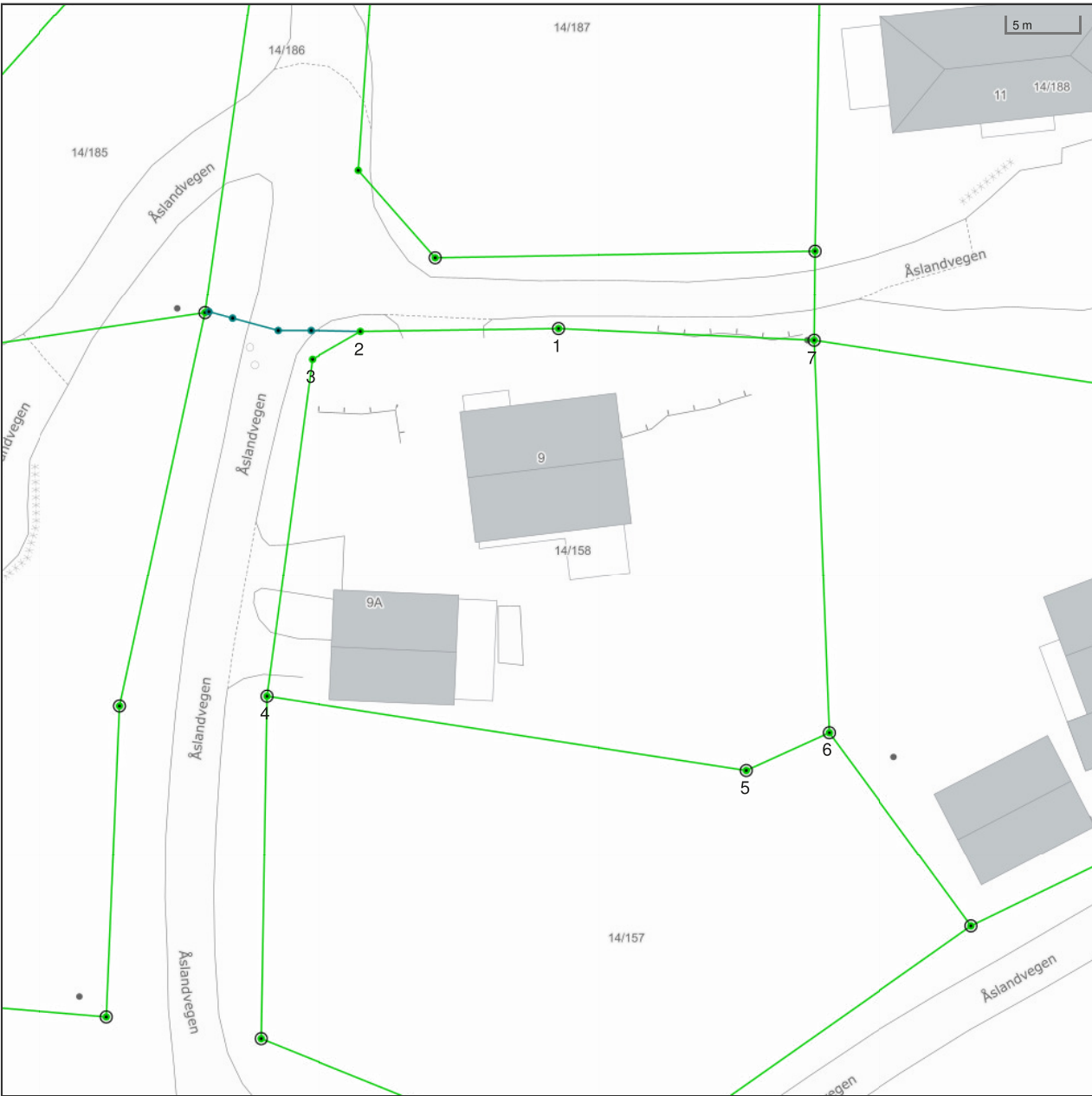
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomskart for eiendom 3821 - 14/158//

Utskriftsdato: 07.08.2023



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet

--- Hjelpelinje vegkant

----- Hjelpelinje fiktiv

..... Hjelpelinje punktfaste

----- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig

----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig

----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig

----- Eiendomsgrense - nøyaktig

----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig

----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig

● Grensepunkt - mindre nøyaktig

● Grensepunkt - middels nøyaktig

● Grensepunkt - nøyaktig

● Grensepunkt - svært nøyaktig
- ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent

⊙ Grensepunkt - bolt

⊙ Grensepunkt - kors

⊙ Grensepunkt - rør

● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 040,10 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6576462,6	Øst	470269,49

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6576487,93	470272,52	4 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,84	
2	6576487,84	470258,72	4 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,80	
3	6576485,93	470255,32	4 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,90	
4	6576462,52	470251,96	5 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,65	
5	6576457,09	470285,38	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,86	
6	6576459,67	470291,17	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,34	
7	6576486,98	470290,33	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,32	

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELLNR 26	Beregnet areal	1040.1
Etablert dato	06.10.1978	Historisk oppgitt areal	1220,2
Oppdatert dato	09.06.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylid	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	14/158
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	30.05.2017 13.12.2017	2014/994 0820-2014-0017 Vrådal sentrum		0829-Mnrmangler, 14/7, 14/22, 14/44, 14/83, 14/100, 14/122, 14/124, 14/126, 14/127, 14/128, 14/129, 14/130, 14/131, 14/133, 14/134, 14/156, 14/158, 14/159, 14/185, 14/186, 14/187, 14/188, 14/375, 202/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	30.05.2017 13.12.2017	2014/994 0820-2014-0017 Vrådal sentrum		14/122, 14/157, 14/158, 14/159
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.10.1978			14/122 (-1220,2), 14/158 (1220,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6576462.6	470269.49	0	Ja	1040.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RASMUSSEN JOHN HENNING V F050850*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ÅSLANDVEGEN 9 3853 VRÅDAL	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Åslandvegen 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3853 VRÅDAL	Kirkesogn	05141305 KVITSEID
Grunnkrets	102 Straumsnes	Tettsted	
Valgkrets	2 Vrådal		

Vegadresse: Åslandvegen 9 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3853 VRÅDAL	Kirkesogn	05141305 KVITSEID
Grunnkrets	102 Straumsnes	Tettsted	
Valgkrets	2 Vrådal		

Bygg					
Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166232856		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	8665559		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	03.03.1992

1: Bygning 166232856: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åslandvegen 9	H0101	14/158	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 8665559: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 03.03.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	48
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.01.1985	29.01.1985
Igangsettingstillatelse	02.05.1986	02.05.1986

Tatt i bruk	03.03.1992	03.03.1992
-------------	------------	------------

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	14/158	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	48	0	48	0	0	0



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Åslandvegen 9
3853 VRÅDAL

Meglerforetak: Aktiv Midt-Telemark
Saksbehandler: Marie Langseth

Oppdragsnummer: 1308230052

Telefon: 975 54 902
E-post: marie.langseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.08.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon