



aktiv.

Listøylvegen 158A, 3895 EDLAND

**Flott, innholdsrik endeleilighet på
Vågslid | Attraktiv beliggenhet
med ski-in/ski-out | 2 soverom |
Hems**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 140,-
Total ink omk.: Kr 3 476 140,-
Selger: Grete Østensen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 72/75 kvm
Tomtstr.: 648.6 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 429
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1509250349

Flott, innholdsrik endeleilighet på Vågslid | Attraktiv beliggenhet med ski-in/ski-out | 2 soverom

Velkommen til Listøylvegen 158A – presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling.

En innholdsrik og velholdt endeilighet på attraktive Vågslid. Fritidsboligen er oppført over tre etasjer inkludert hems og har gjennomgående smakfulle, tidløse materialvalg. Den kan blant annet skilte med en romslig stue og kjøkken i åpen løsning, to gode soverom, lekkert bad og to store balkonger som forlenger oppholdsrommene. I tillegg medfølger en praktisk utvendig bod for oppbevaring av for eksempel ski og turutstyr.

Beliggenheten byr på ski-in/ski-out og umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder året rundt. Dagligvare, sportsbutikk og andre servicetilbud finnes på Haukeliggrend som nås på en ca 20–30 minutters kjøretur.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	66
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 29 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 36 kvm Bad, gang, teknisk rom/bod og to soverom.

BRA-e: 3 kvm Bod.

2. etasje

BRA-i: 36 kvm Stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm

2. etasje

21 kvm

Ikke målbare arealer

Loftet har for lav himlingshøyde til å være målbart BRA etter NS3930. Loftet har et gulvareal på 36m² inkludert trapp.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

648.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Hovedsaklig naturtomt, delvis opparbeidet med gruslagt gårdsrom.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport og opplysninger levert fra Vinje kommune.

Beliggenhet

Eiendommen har flott beliggenhet like ved skisenteret på Vågslid, med lysløype rett i nærheten og enkel tilgang til et omfattende langrennsnett.

Vågslid er et attraktivt helårsområde med gode snøforhold vinterstid og flotte tur- og friluftsmuligheter sommerstid, inkludert fjellvandring, bading og fiske i nærliggende fjellvann. Løypenettet er variert og strekker seg fra lette nærturer til krevende høyfjellsterreng.

Dagligvare, sportsbutikk og øvrige servicetilbud finnes på Edland, ca. 15–20 minutters kjøring unna, mens Haukeliseter med servering ligger rundt 10 minutter fra eiendommen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning!

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsakelig bestående av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kenneth Tveit

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Boligen er en del av et bygg med fire boenheter. Veggene er av laftet konstruksjon. Boligen står på ringmur og har krypkjeller under bjelkelag. Takkonstruksjonen er av åser i tre. Yttertaket er av torvtak med undertekking.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Haukeli Rør

Beskrivelse av arbeidet: skifte av dusjarmatur, servantarmatur og hovedkran desember.

Innhold

Boligen er oppført over tre etasjer og inneholder:

1.etasje:

To soverom, bad, entrè og bod.

2.etasje:

Stue og kjøkken i åpen løsning.

Hems/loft:

Åpent rom.

Utvendig bod.

Standard

2. etasje:

Stuen er romslig og svært koselig, med vedovn som gir varme og stemning på kjølige dager. Her er det utgang til en flott balkong, perfekt for å nyte utsikt og frisk fjelluft. Synlige takåser og laftevegger skaper en autentisk og lun hytteatmosfære, mens flott furu heltregulv gir rommet et naturlig og innbydende preg.

Innbydende kjøkken i koselig hyttestil med profilert innredning, mørk benkeplate og godt med skapplass. God plass til spisestue gjør dette til et naturlig samlingspunkt på hytta. Solide materialer gir et varig og tidløst uttrykk. Av hvitevarer er det integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys (disse medfølger i handelen).

1.etasje:

Pent baderom med møbler i samme serie som på kjøkken. Rommet har steinheller på gulv med varmekabler i og laftetømmer på vegger. Badet er innredet med vegghengt servant med skaper under og over for oppbevaring, dusjkabinett og gulvstående toalett.

To soverom av god størrelse hvorav det ene er innredet med dobbeltseng og det andre med køyeseng med dobbel underkøye.

Innbydende entrè med steinheller på gulv og god plass til oppheng av yttertøy.

Hems:

Koselig hems med mange bruksmuligheter, i dag innredet med sofa og senger/madrasser.

Overflater: Boligen er hovedsaklig innredet med steinheller eller tre på gulv, vegger er av laftetømmer og himlinger er av trepanel med synlige bjelker/åser.

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

Forhold som har fått TG2:

Krypkjeller:

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende tilkomst for innvendig inspeksjon av krypkjelleren. Ventiler i bakkant er nære terreng. Dette øker faren for å få vann inn i krypkjelleren. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperatursforskjeller. En krypkjeller bør ha mulighet for jevnlig inspeksjon innvendig. Det anbefales å få utført ytterlige undersøkelser på krypkjeller.

Yttervegger og veggkonstruksjon:

Hjørner og vannbrett over vindu er tettet med fugemasse. Dette øker faren for fukt og råteskader. Tetting med fugemasse krever jevnlig tilsyn og vedlikehold. Det ble på befaringsdagen observert mangelfulle fuger. Dette bør undersøkes nærmere og utbedres av fagfolk på området. Vegger har manglende vedlikehold på overflatebehandling. Manglende overflatebehandling vil over tid øke faren for sopp og råteskader i konstruksjonen overflatebehandling må påregnes. Behandling av laftevegger må utføres i samråd med fagfolk på området.

Vinduer og ytterdører:

Flere vinduer er vanskelige å åpne som følge av at de tar i karmen. Dette kan skade vinduskarmen ved åpning av vindu. Vinduer bør kontrolleres/ justeres. Terrassedøren tar i karmen/terrassedekket. Døren bør justeres. Ytterdøren har en del slitasje og dørbladet er litt skjevt i forhold til dørkarmen. Når dørbladet ikke presses jevnt mot karmen kan det bli luftlekkasje mellom karm og dørblad. Det ble ikke avdekket behov for umiddelbare tiltak men justering av døren må påregnes i tiden som kommer.

Renner, nedløp og beslag:

Det var oppholdsvær på befaringsdagen takrenner og nedløp er ikke funksjonstestet. Det er observert mose på takrenner spesielt rundt nedløp. Takrenner av tre er utsatt for mye fuktighet som over tid vil føre til fukt og råteskader. Takrennene har liten gjenstående levetid. Det må påregnes utskifting i tiden som kommer.

Piper og ildsteder:

Det er ikke fremlagt brosjyre til ovnen som beskriver hva avstand ovnen må ha til brennbart materiale. Det er observert merker på veggen som tilsier at det har vært høy varme på veggen. Utbedringskostnader må påregnes. Det anbefales ytterlige undersøkelser for å kontrollere om ovnens avstand til vegg er etter forskriftene. Tiltak må vurderes ut fra dette.

Bad, overflate vegger og himling:

Det er vindu og tømmervegger i våtsonen for dusjen og tømmervegg i våtsonen for vasken. Våtsonen for dusj er 1m ut fra dusjvegger/badekar i hele veggens høyde. Våtsonen for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Vannsløp på tømmervegger eller vindu er skadelig spesielt over litt tid. Badet vil være avhengig av dusjkabinett for å kunne fungere i bruk. Badet har dusjkabinett og ved hensynsfull bruk er det ikke behov for tiltak utover jevnlig kontroll av vegger/vindu.

Bad, overflate gulv:

Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke kravet etter Tek 97 som badet er bygget ut i fra. Våtrom skal ha vanntett gulv og et fall på 1:50 mot sluk 80 cm ut fra sluken. Gulvet har noe fall men er relativt flatt enkelte steder. Dette fører til at det er noe motfall mellom fliser. Ved vannsløp vil det bli stående vann på gulvet. Badegulvet er avhengig av dusjkabinett for å fungere i bruk. Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner vil ikke vann ha en naturlig vei til sluken. Lite fall i sammen med mangelfull oppkant rundt vegger og ved dørterskel gjør at det er fare for å få vann inn i vegg og gulvkonstruksjonen. Vann i konstruksjonen vil føre til vannskader og utgifter til reparasjon. Det anbefales å vurdere utbedring i samråd med fagfolk.

Andre rom:

Det er registrert noe svertesopp på overflater. Svertesopp oppstår når inneluften er fuktig over tid. Den liker seg best der det er kjølig og fuktig. Dette kan over tid gi skjemmende merker i treverk. Anbefalt tiltak er å fjerne synlig svertesopp sørge for god utlufting. Det er observert en del fuktskjolder på vegger innvendig. Det er observert i hjørner, ved ventil og gulvbjelke til veranda. Dette må sees i sammenheng med beskrivelser for punkt 2.1 yttervegger. Det ble målt fuktinnhold i treverk ved noen utvalgte fuktskjolder. Det ble ikke påvist skadelig fuktinnhold ved disse på befaringsdagen.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Eventuell vannlekkasje på vannrør vil gå ut i teknisk rom. Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann kan trenge inn i konstruksjonen ved vegger og ved dørterskelen. Dette betyr at for å få en god sikring av eventuelt lekkasjevann i teknisk rom må det påregnes utbedring av teknisk rom. Anbefalt tiltak: Kontakt fagfolk på området for å få en god sikring av vanninstallasjoner i teknisk rom. Lufting til avløpsrør er avsluttet i teknisk rom. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak. Det vil være fare for lukt fra avløpssystemet. Det kunne ikke påvises problemer med avløpet på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder:

Berederen er over 20 år. Det er ikke påvist behov for tiltak men berederens alder tilsier at plutselige skader kan oppstå.

Ventilasjon:

Badet har kun naturlig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til fuktrelaterte skader som svertesopp. Utbedring av ventilasjon på badet kan bli nødvendig. Dette anbefales spesielt dersom salg fører til økende bruk av badet.

For å oppnå TG1 må det være avtrekksvifte på badet og spalte ved for eksempel dørterskelen for å slippe inn luft.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskillere:

Det er målt et planavvik på 55 mm i stue/kjøkken. Det er tatt stikkprøver av av planhet på gulv. Det er ikke flyttet på store møbler, senger ol for å utføre målinger. Større avvik kan forekomme. Dette henger sammen med at dette er en laftet hytte. En laftet hytte har mye naturlig sig etter at den er oppført. Her har ytterveggene last fra taket mens veggene som er understøttelse for deler av etasjeskilleren får mindre last. Dette har ført til mindre sig på denne vegg. Representant for eier opplyser at de ikke har merket at dette har endret seg i senere år. På bakgrunn av dette vurderes det ikke at det er behov for tiltak utover eventuelt kjøpers egne ønsker. Tilstandsgrad er satt ut fra NS3600 krav til planhet av etasjeskiller ved tilstandsanalyse Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk:

På bakgrunn av at det mangler membran/tettesjikt i våtsoner for vegg er tilstandsgrad 3 er gitt i henhold NS3600.:Konsekvens av dette er beskrevet under punkt 10.1.1
Prisvurdering gjelder kun etablering av tettesjikt for våtsoner i vegg.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Ingen oppmerket parkering, men praksis er at en parkerer i felles gårdsrom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 92328756

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad og i yttergang.

Vedovn og forøvrig elektrisk oppvarming.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 390 000

Omkostninger kjøper

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

86 140 (Omkostninger totalt)

98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 488 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 490 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 889 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 3 994,-

Feiing: Kr. 343,-

Renovasjon: Kr. 2 946,-

Vannavgift: Faktureres fra Tyrvelid Vassverk og utgjør kr. 4 906,- per år (2025).

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 885 780 for år 2024

Andre utgifter

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

I tillegg kan det komme kostnader til vedlikehold/innkjøp av nødvendig utstyr til sameiet som en blir enig om i sameiet (f.eks innkjøp av snøfreser, maling av dører o.l.).

Felles forsikring for leilighetsbygget betales en gang i året (Kr. 25 591,-delt på 4, for perioden 20.03.2025-20.03.2026).

Årlig velforeningsavgift

Kr 12 500

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening: Listøyl hytteforening.

Velforeningsavgiften inkluderer brøyting, bom, løypeavgift og vedlikehold av vei.

For mer info besøk velforeningens nettside: www.listoyl.no

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Listøylvegen 158A-B-C-D

Organisasjonsnummer

930527378

Om sameiet

Sameiet Listøylvegen 158 A-B-C-D består av 4 seksjoner, hvor sameierne i utgangspunktet har et felles ansvar for bygningsmassen/tomten og vedlikehold av dette. Hver enkelt sameier vedlikeholder sin egen seksjon (eks. vinduer, terrasse, uteområde).

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 429, seksjonsnummer 1 i Vinje kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4036/99/429/1:

24.12.2004 - Dokumentnr: 4570 - Rettigheter iflg. skjøte

PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFOREINING M.M.

SAMT DELTA MED AKTUELL PART I DRIFT OG VEDLIKEHALD AV VANN,
KLOAKK, VEIER OG PARKERINGSPLASSER

Med flere bestemmelser.

MEGLERS KOMMENTAR:

Eier plikter å være medlem av den stedlige hytteforeningen og delta i aktuell vedlikehold av vannforsyningsanlegg, kloakkledningsnett (fram til kommunalt eid ledning) og veier/parkeringsplasser opparbeidet av utbygger/selger. Ledninger for teknisk anlegg kan legges vederlagsfritt over tomten.

05.11.2004 - Dokumentnr: 3864 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1/4

01.01.2020 - Dokumentnr: 101601 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0834 Gnr:99 Bnr:429 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 692259 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3825 Gnr:99 Bnr:429 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 4 leiligheter datert signert 27.01.2010.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 16.03.2004 og det er registrert endringer fra disse:

På byggetegninger er det tegnet inn terrasse/platting uten rekkverk i første etasje. I dag er det rekkverk satt opp på denne terrassen.

Tiltakene er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.01.2010.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat (felles for feltet).

Vann: Privat (Tyrvelid Vassverk).

Avløp: Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av følgende planer:

Kommunedelplaner:

Kommunedelplan Vågslid Id: 20080014

Delareal 649m2: Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende

Reguleringsplaner:

99/4 Listøyl Fjellhyttegrend Id: 20020007

Delareal 649 m2: Annet byggeområde, Turistanlegg for utleige/bevertning

Leiligheten ligger i et område regulert til "utleiehytter", men det foreligger dispensasjon for bruksendring til fritidsbolig, datert 23.04.2017.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det foreligger utleieplikt iht. reguleringsbestemmelsene, men det foreligger dispensasjon for bruksendring til fritidsbolig, datert 23.04.2017. Kfr. megler for mer info.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Vinje kommune praktiserer nullkonsesjon. Kjøper(e) må derfor fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr. 52 500,- (basert på prisantydning: Kr. 3 500 000,-)

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.

Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 108 535,-

Alle beløp er inkl. mva. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

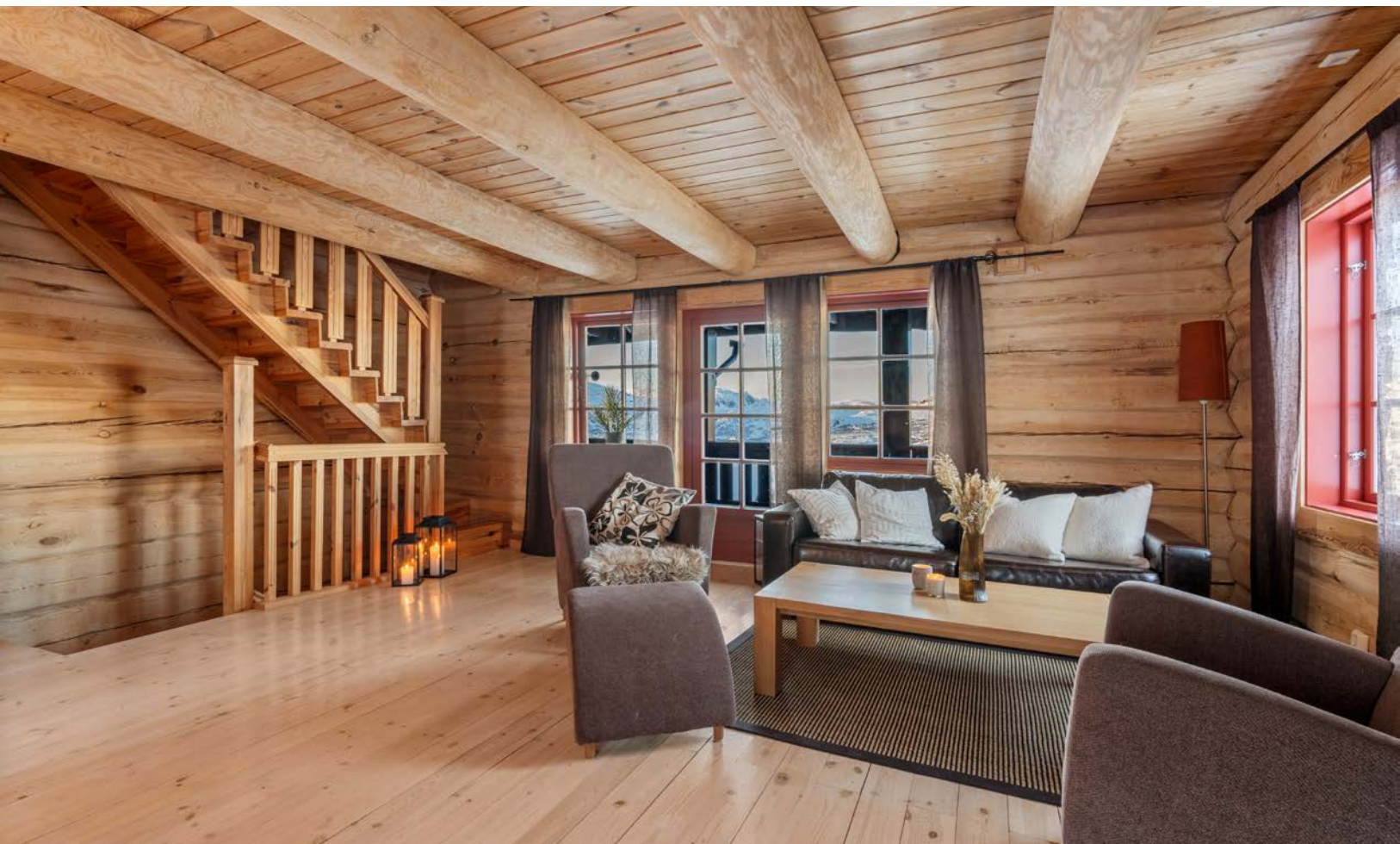
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

26.01.2026



























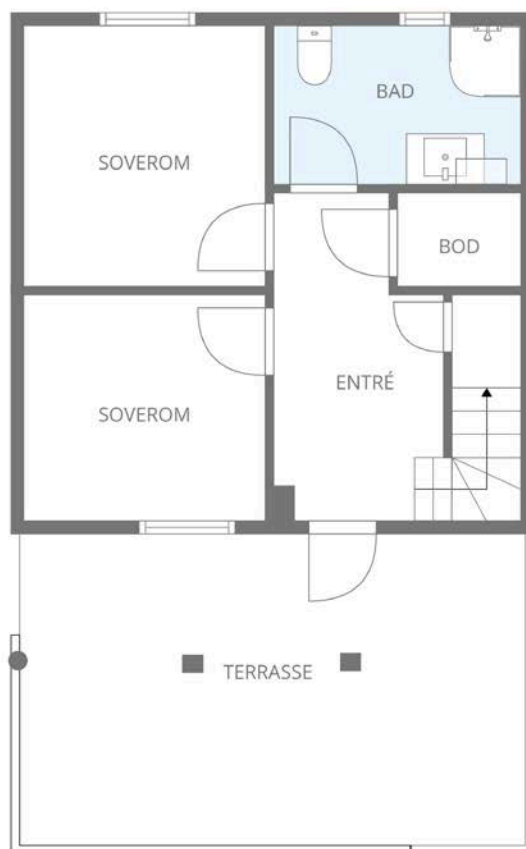








Plantegning

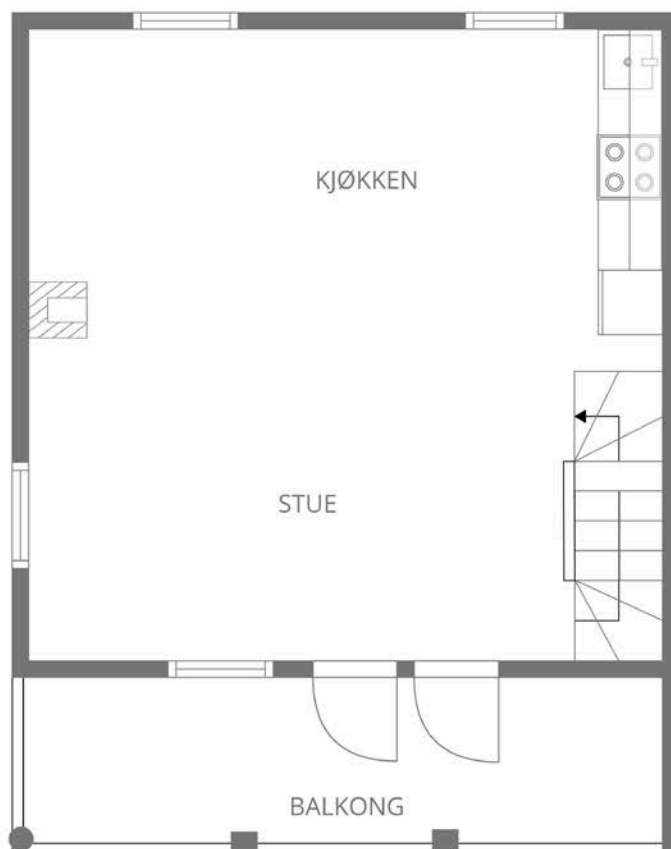


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

Plantegning

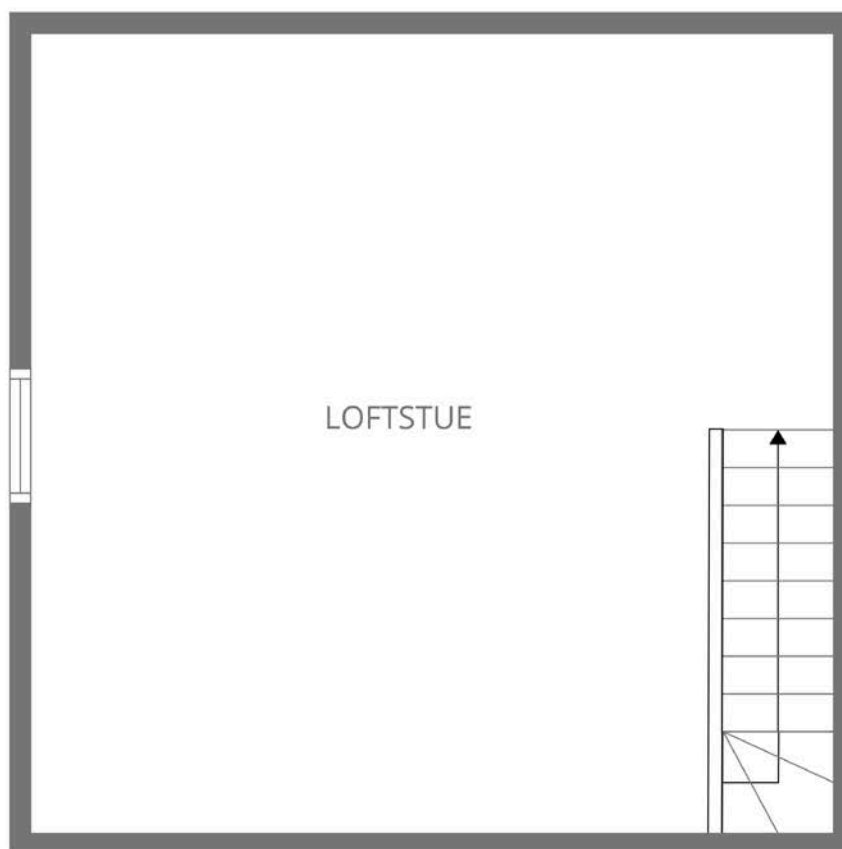


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

Plantegning



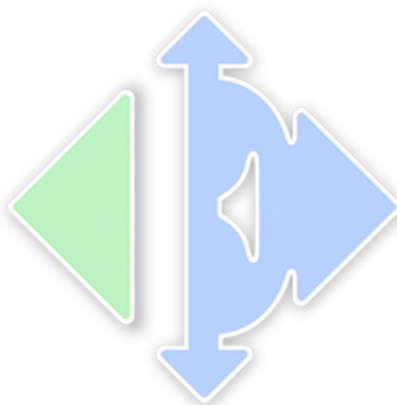
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

Vedlegg

Fritidsbolig
Listøylvegen 158A
4036 Edland



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Tveit

Dato: 14/01/2026

Suldalsvegen 4776

Nesflaten 4244

99244985

kenneth.tveit@gmail.com

Byggmester & Takstmann

Kenneth Tveit AS



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:99, Bnr: 429
Hjemmelshaver:	Grete Østensen
Tomt:	Boligen står på en fellestomt på 648 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat
Vann:	Privat
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Annet byggeområde
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2004
Fnr:	

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

06-01-2026

Forutsetninger (hindringer):

Boligen ble inspisert i dagslys. På grunn av mangel på sikker adkomst ble yttertaket og øvre deler av ytterveggene inspisert visuelt fra bakkenivå. Det kan av den grunn være skader på tak og øvre deler av vegger som ikke er avdekket på befaringsdagen. Taket , terrassen på bakkeplan og terreng var snødekt på befaringsdagen.

Oppdragsgiver:

Alexander Skree

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er skrånende med parkeringsplass i fremkant av boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er en del av et bygg med fire boenheter. Veggene er av laftet konstruksjon. Boligen står på ringmur og har krypkjeller under bjelkelag. Takkonstruksjonen er av åser i tre. Yttertaket er av torvtak med undertekking.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Utvendig fremstår boligen som i normalt god stand ut fra alder. Enkelte bygningsdeler som takfotbord, takrenner og vindskier har passert forventet levetid. . og noe reparasjon/vedlikehold må påregnes i tiden som kommer. Innvendig er overflatene i hovedsak fra byggeår og har normal bruksslitasje. Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje. Det vises for øvrig til beskrivelsen av de enkelte bygningsdeler.

ANNET:**Kjøkken:**

Kjøkkenet innehar kjøleskap med frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over.

Bad:

Badet innehar gulvmontert toalett, dusjkabinett og vask med innredning.

Oppvarming:**Vedovn**

Varmekabler i yttergang og bad.

Panelovner**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger om boligen er gitt av representant for eier. Det er i tillegg innhentet opplysninger fra matrikkelen. Kjøper anbefales å besiktige grunnbok og annen relevant informasjon/utgifter om eiendommen. Megler vil normalt fremskaffe slike dokumenter

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

Gang, bad og teknisk rom har stein/flis på gulv øvrige gulv er av tre.

Vegger er av laftetømmer.

Himlinger er av trepanel med synlige bjelker/åser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	36			8
2. Etasje	36			21
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utvendig bod		3		
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1. Etasje:

Bad, gang, teknisk rom/bod og to soverom.

2. Etasje

Stue/kjøkken.

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Loftet har for lav himlingshøyde til å være målbart BRA etter NS3930. Loftet har et gulvareal på 36m2 inkludert trapp.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:**

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

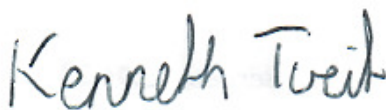
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Tveit

Utdanna takstmann gjennom BMTF.Fagbrev som tømmrar frå 1997 og Mesterbrev frå 2002.

14/01/2026



Kenneth Tveit

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Boligen har ringmur av betong.

Merknader:**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Luftgjennomstrømming gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har krypekjeller under trebjelkelag i 1. etasje

Merknader: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende tilkomst for innvendig inspeksjon av krypekjelleren.

Ventiler i bakkant er nære terreng. Dette øker faren for å få vann inn i krypekjelleren.

Krypekjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperatursforskjeller.

En krypekjeller bør ha mulighet for jevnlig inspeksjon innvendig.

Det anbefales å få utført ytterlige undersøkelser på krypekjeller.

Øvrige anbefalte tiltak er beskrevet under punkt 1.3

TG iu 1.3 Drenering

Terrenget rundt boligen var snødekt på befaringsdagen fallet kunne dermed ikke kontrolleres.

Merknader: Det anbefales å kontrollere fall/drenering bort fra boligen.

Anbefalinger fra Sintef byggforsk er som følger: Terrenget rundt byggverket må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig. Kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

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

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

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.

Boligen har yttervegger av laftekonstruksjon.

Merknader: Hjørner og vannbrett over vindu er tettet med fugemasse.

Dette øker faren for fukt og råteskader.

Tetting med fugemasse krever jevnlig tilsyn og vedlikehold.

Det ble på befaringsdagen observert mangelfulle fuger. Dette bør undersøkes nærmere og utbedres av fagfolk på området. Vegger har manglende vedlikehold på overflatebehandling.

Manglende overflatebehandling vil over tid øke faren for sopp og råteskader i konstruksjonen.

Behandling av laftevegger må utføres i samråd med fagfolk på området.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Boligen har ytterdør av tre, terrassedør av tre og vinduer med 2- lags glass.

Merknader: Flere vinduer er vanskelige å åpne som følge av at de tar i karmen.

Dette kan skade vinduskarmen ved åpning av vindu.

Vinduer bør kontrolleres/ justeres.

Terrassedøren tar i karmen/terrassedekket. Døren bør justeres.

Ytterdøren har en del slitasje og dørbladet er litt skjevt i forhold til dørkarmen.

Når dørbladet ikke presses jevnt mot karmen kan det bli luftlekkasje mellom karm og dørblad.

Det ble ikke avdekket behov for umiddelbare tiltak men justering av døren må påregnes i tiden som kommer.

Forventet levetid for dører og vinduer er 40 år.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Boligen har takkonstruksjon av åser og sperrer i tre.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Selve konstruksjonen er lukket og ikke inspisert.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Boligen har torvtak.

Merknader: Taket var snødekt på befaringsdagen og kunne ikke inspiseres. Forventet levetid på torvtak er på 40 år.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Boligen har takrenner av tre og nedløp av kjetting.

Merknader: Det var oppholdsvær på befaringsdagen takrenner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Det er observert mose på takrenner spesielt rundt nedløp.

Takrenner av tre er utsatt for mye fuktighet som over tid vil føre til fukt og råteskader.

Takrennene har liten gjenstående levetid.

Det må påregnes utskifting i tiden som kommer.



5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har innredet loft.

Merknader: Det er noe fuktskjolder på loftet. På bakgrunn av opplysninger om at eier/representant for eier opplyser om at det ikke er observert fuktighet i senere år. Er det ikke påvist behov for tiltak.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har veranda og terrasse med spaltegulv.

Merknader: Terrassen på bakkeplan var snødekt på befaringsdagen og kunne ikke kontrolleres. Verandagulvet har normal bruksslitasje ut i fra alderen.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har vedovn montert til stålpipes.

Merknader: Det er ikke fremlagt brosjyre til ovnen som beskriver hva avstand ovnen må ha til brennbart materiale. Det er observert merker på veggen som tilsier at det har vært høy varme på veggen. Det anbefales ytterlige undersøkelser for å kontrollere om ovnens avstand til vegg er etter forskriftene. Tiltak må vurderes ut fra dette.



8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Boligen har etasjeskiller av tre.

Merknader: Det er målt et planavvik på 55 mm i stue/kjøkken.

Det er tatt stikkprøver av av planhet på gulv. Det er ikke flyttet på store møbler, senger ol for å utføre målinger. Større avvik kan forekomme.

Dette henger sammen med at dette er en laftet hytte. En laftet hytte har mye naturlig sig etter at den er oppført. Her har ytterveggene last fra taket mens veggen som er understøttelse for deler av etasjeskilleren får mindre last. Dette har ført til mindre sig på denne veggen. Representant for eier opplyser at de ikke har merket at dette har endret seg i senere år. På bakgrunn av dette vurderes det ikke at det er behov for tiltak utover eventuelt kjøpers egne ønsker. Tilstandsgrad er satt ut fra NS3600 krav til planhet av etasjeskiller ved tilstandsanalyse

9. Rom under terreng

9.1 nei

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har vegger av laftetømmer og himling av trepanel.

Merknader: Det er vindu og tømmervegger i våtsonen for dusjen og tømmervegg i våtsonen for vasken. Våtsonen for dusj er 1m ut fra dusjvegger/badekar i hele veggens høyde. Våtsonen for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Vannsøl på tømmervegger eller vindu er skadelig spesielt over litt tid. Badet vil være avhengig av dusjkabinett for å kunne fungere i bruk. Badet har dusjkabinett og ved hensynsfull bruk er det ikke behov for tiltak utover jevnlig kontroll av vegger/vindu.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Boligen har gulv av steinflis.

Merknader: Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke kravet etter Tek 97 som badet er bygget ut i fra. Våtrom skal ha vannnett gulv og et fall på 1:50 mot sluk 80 cm ut fra sluken. Gulvet har noe fall men er relativt flatt enkelte steder. Dette fører til at det er noe motfall mellom fliser. Ved vannsøl vil det bli stående vann på gulvet. Badegulvet er avhengig av dusjkabinett for å fungere i bruk. Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner vil ikke vann ha en naturlig vei til sluken. Lite fall i sammen med mangelfull oppkant rundt vegger og ved dørterskel gjør at det er fare for å få vann inn i vegg og gulvkonstruksjonen. Vann i konstruksjonen vil føre til vannskader og utgifter til reparasjon. Det anbefales å vurdere utbedring i samråd med fagfolk.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra ca. 2004
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt i gulv. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen. Vann i konstruksjonen vil gi vannskader og utgifter til reparasjon. Membran kan være lagt men for å oppnå tilstandsgrad 1 må dette være dokumentert. Funksjonen for membran vil uansett være usikker på grunn membranens alder. Forventet levetid på membran er 20 år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2004
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Vask med ett greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kjøkkenet innehar kjøleskap med frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med mekanisk avtrekksvifte over.

Merknader: Kjøkken har naturligvis noe bruksslitasje, men ikke vesentlig mer en hva som kan forventes ut i fra alderen.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Det er registrert noe svertesopp på overflater.

Svertesopp oppstår når inneluften er fuktig over tid. Den liker seg best der det er kjølig og fuktig. Dette kan over tid gi skjemmende merker i treverk.

Anbefalt tiltak er å fjerne synlig svertesopp sørge for god utlufting.

Det er observert en del fuktskjolder på vegger innvendig. Det er observert i hjørner, ved ventil og gulvbjelke til veranda. Dette må sees i sammenheng med beskrivelser for punkt 2.1 yttervegger.

Det ble målt fuktinnhold i treverk ved noen utvalgte fuktskjolder. Det ble ikke påvist skadelig fuktinnhold ved disse på befaringdagen.

Innvendige overflater har en del kvae. Dette er et naturlig innhold i treet som siver ut spesielt ved høye temperaturer.

Dette kan fjernes om ønskelig. Dette er en prosess som avtar over tid, men en må forvente at det siver ut noe etter eventuell fjerning.

Innerveggen mellom soverom har en del gliper mellom tømmerstokker.

Gulv har en del bruksslitasje. Furugulv er av et relativt mykt treslag og det er naturlig med en del bruksslitasje etter noen års bruk.



13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2004

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har rør i rør system uten fordelerskap. Avløpsrør er av plast.

Merknader: Eventuell vannlekkasje på vannrør vil gå ut i teknisk rom. Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann kan trenge inn i konstruksjonen ved vegger og ved dørterskelen. Dette betyr at for å få en god sikring av eventuelt lekkasjevann i teknisk rom må det påregnes utbedring av teknisk rom. Anbefalt tiltak: Kontakt fagfolk på området for å få en god sikring av vanninstallasjoner i teknisk rom.

Lufting til avløpsrør er avsluttet i teknisk rom. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak. Det vil være fare for lukt fra avløpssystemet. Det kunne ikke påvises problemer med avløpet på befaringsdagen.



TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2004
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 120l.

Merknader: Berederen er over 20 år. Det er ikke påvist behov for tiltak men berederens alder tilsier at plutselige skader kan oppstå.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.

Merknader: Badet har kun naturlig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til fuktrelaterte skader som svertesopp. Utbedring av ventilasjon på badet kan bli nødvendig. Dette anbefales spesielt dersom salg fører til økende bruk av badet. For å oppnå TG1 må det være avtrekksvifte på badet og spalte ved for eksempel dørterskelen for å slippe inn luft.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**14. Garasje – uthus****TG 1** 14.1 Garasje – uthus

Utvendig bod

Merknader: Det er ikke påvist spesielle avvik utover behov for normalt vedlikehold.**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.

Merknader: Det er ikke avdekket behov for tiltak, men det er over 5 år siden det er utført kontroll på det elektriske anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en kontroll av en registrert elektroinstallatør. En kontroll av det elektriske anlegget ved en tilstandsrapport er en forenklet kontroll. En kontroll av en registrert elektroinstallatør vil kunne avdekke feil og mangler som ikke blir avdekket i forbindelse med en tilstandsrapport.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Innvendig rekkverk i trappen er for lavt etter dagens forskrifter. Det mangler håndlist på vegg i trappeoppgang.

Det er observert noe spor etter mus i boligen.

Mus kan gjøre skade på mellom annet isolasjonen og elektriske/vann ledninger som ligger skjult i konstruksjonen.

Skader etter mus kan gi uforutsette kostnader.

Det anbefales å utføre ytterlige undersøkelser på hvor mus kan ta seg inn i boligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales ytterlige undersøkelser på terreng/drenering rundt boligen.

Det anbefales ytterlige undersøkelser på tetting over vindu og rundt lafteknuter/ terrassebjelker utvendig.

Det anbefales ytterlige undersøkelser på avstandskrav fra vedovn til brennbart materiale.

Det anbefales på generelt grunnlag å få utført ytterlige undersøkelser på en krypkjeller som ikke har mulighet for innvendig inspeksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende tilkomst for innvendig inspeksjon av krypekjelleren. Ventiler i bakkant er nære terreng. Dette øker faren for å få vann inn i krypekjelleren. Krypekjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. En krypekjeller bør ha mulighet for jevnlig inspeksjon innvendig. Det anbefales å få utført ytterlige undersøkelser på krypekjeller. Øvrige anbefalte tiltak er beskrevet under punkt 1.3
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Hjørner og vannbrett over vindu er tettet med fugemasse. Dette øker faren for fukt og råteskader. Tetting med fugemasse krever jevnlig tilsyn og vedlikehold. Det ble på befaringsdagen observert mangelfulle fuger. Dette bør undersøkes nærmere og utbedres av fagfolk på området. Vegger har manglende vedlikehold på overflatebehandling. Manglende overflatebehandling vil over tid øke faren for sopp og råteskader i konstruksjonen. Overflatebehandling må påregnes. Behandling av laftevegger må utføres i samråd med fagfolk på området.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Flere vinduer er vanskelige å åpne som følge av at de tar i karmen. Dette kan skade vinduskarmen ved åpning av vindu. Vinduer bør kontrolleres/ justeres. Terrassedøren tar i karmen/terrassedekket. Døren bør justeres. Ytterdøren har en del slitasje og dørbladet er litt skjevt i forhold til dørkarmen. Når dørbladet ikke presses jevnt mot karmen kan det bli luftlekkasje mellom karm og dørblad. Det ble ikke avdekket behov for umiddelbare tiltak men justering av døren må påregnes i tiden som kommer.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Det var oppholdsvær på befaringsdagen takrenner og nedløp er ikke funksjonstestet. Det er observert mose på takrenner spesielt rundt nedløp. Takrenner av tre er utsatt for mye fuktighet som over tid vil føre til fukt og råteskader. Takrennene har liten gjenstående levetid. Det må påregnes utskifting i tiden som kommer.
7.1	Piper og ildsteder
	Det er ikke fremlagt brosjyre til ovnen som beskriver hva avstand ovnen må ha til brennbar materiale. Det er observert merker på veggen som tilsier at det har vært høy varme på veggen. Utbedringskostnader må påregnes. Det anbefales ytterlige undersøkelser for å kontrollere om ovnens avstand til vegg er etter forskriftene. Tiltak må vurderes ut fra dette.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er vindu og tømmervegger i våtsonen for dusjen og tømmervegg i våtsonen for vasken. Våtsonen for dusj er 1m ut fra dusjvegger/badekar i hele veggens høyde. Våtsonen for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Vannsøl på tømmervegger eller vindu er skadelig spesielt over litt tid. Badet vil være avhengig av dusjkabinett for å kunne fungere i bruk. Badet har dusjkabinett og ved hensynsfull bruk er det ikke behov for tiltak utover jevnlig kontroll av vegger/vindu
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke kravet etter Tek 97 som badet er bygget ut i fra. Våtrom skal ha vannrett gulv og et fall på 1:50 mot sluk 80 cm ut fra sluken. Gulvet har noe fall men er relativt flatt enkelte steder. Dette fører til at det er noe motfall mellom fliser. Ved vannsøl vil det bli stående vann på gulvet. Badegulvet er avhengig av dusjkabinett for å fungere i bruk. Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner vil ikke vann ha en naturlig vei til sluken. Lite fall i sammen med mangelfull oppkant rundt vegger og ved dørterskel gjør at det er fare for å få vann inn i vegg og gulvkonstruksjonen. Vann i konstruksjonen vil føre til vannskader og utgifter til reparasjon. Det anbefales å vurdere utbedring i samråd med fagfolk.
12.1	Andre rom

	Det er registrert noe svertesopp på overflater. Svertesopp oppstår når inneluften er fuktig over tid. Den liker seg best der det er kjølig og fuktig. Dette kan over tid gi skjemmende merker i treverk. Anbefalt tiltak er å fjerne synlig svertesopp sørge for god utlufting. Det er observert en del fuktskjolder på vegger innvendig. Det er observert i hjørner, ved ventil og gulvbjelke til veranda. Dette må sees i sammenheng med beskrivelser for punkt 2.1 yttervegger. Det ble målt fuktinnhold i treverk ved noen utvalgte fuktskjolder. Det ble ikke påvist skadelig fuktinnhold ved disse på befaringsdagen.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Eventuell vannlekkasje på vannrør vil gå ut i teknisk rom. Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann kan trenge inn i konstruksjonen ved vegger og ved dørterskelen. Dette betyr at for å få en god sikring av eventuelt lekkasjevann i teknisk rom må det påregnes utbedring av teknisk rom. Anbefalt tiltak: Kontakt fagfolk på området for å få en god sikring av vanninstallasjoner i teknisk rom. Lufting til avløpsrør er avsluttet i teknisk rom. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak. Det vil være fare for lukt fra avløpssystemet. Det kunne ikke påvises problemer med avløpet på befaringsdagen.
13.2	Varmtvannsbereder Berederen er over 20 år. Det er ikke påvist behov for tiltak men berederens alder tilsier at plutselige skader kan oppstå.
13.5	Ventilasjon Badet har kun naturlig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til fuktrelaterte skader som svertesopp. Utbedring av ventilasjon på badet kan bli nødvendig. Dette anbefales spesielt dersom salg fører til økende bruk av badet. For å oppnå TG1 må det være avtrekksvifte på badet og spalte ved for eksempel dørterskelen for å slippe inn luft.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

8.1	Etasjeskillere
	Det er målt et planavvik på 55 mm i stue/kjøkken. Det er tatt stikkprøver av av planhet på gulv. Det er ikke flyttet på store møbler, senger ol for å utføre målinger. Større avvik kan forekomme. Dette henger sammen med at dette er en laftet hytte. En laftet hytte har mye naturlig sig etter at den er oppført. Her har ytterveggene last fra taket mens veggen som er understøttelse for deler av etasjeskilleren får mindre last. Dette har ført til mindre sig på denne veggen. Representant for eier opplyser at de ikke har merket at dette har endret seg i senere år. På bakgrunn av dette vurderes det ikke at det er behov for tiltak utover eventuelt kjøpers egne ønsker. Tilstandsgrad er satt ut fra NS3600 krav til planhet av etasjeskiller ved tilstandsanalyse
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	På bakgrunn av at det mangler membran/tettesjikt i våtsoner for vegg er tilstandsgrad 3 er gitt i henhold NS3600.:Konsekvens av dette er beskrevet under punkt 10.1.1 Prisvurdering gjelder kun etablering av tettesjikt for våtsoner i vegg.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

John Arnulf Østensen

Tore Østensen

Boligen

Listøylvegen 158A

3895 Edland

4036-99/429/0/1

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Haukeli Rør

Beskrivelse av arbeidet: skifte av dusjarmatur, servantarmatur og hovedkran
desember

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Listøylvegen 158A

Høyde over havet

945 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	130.3 km
🚗 Haukelifjell skisenter Linje NW180	20 min 🚶 1.8 km

Avstand til byer

Odda	1 t 10 min 🚗
Stavanger	3 t 43 min 🚗
Oslo	3 t 45 min 🚗

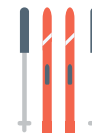
Ladepunkt for el-bil

🚗 Vågslidtun Hotell AS	7 min 🚗
🚗 Recharge Haukeliseter Fjellstue	12 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 88 m
- 36 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Haukelifjell Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrek i anlegget: 7



Aktiviteter

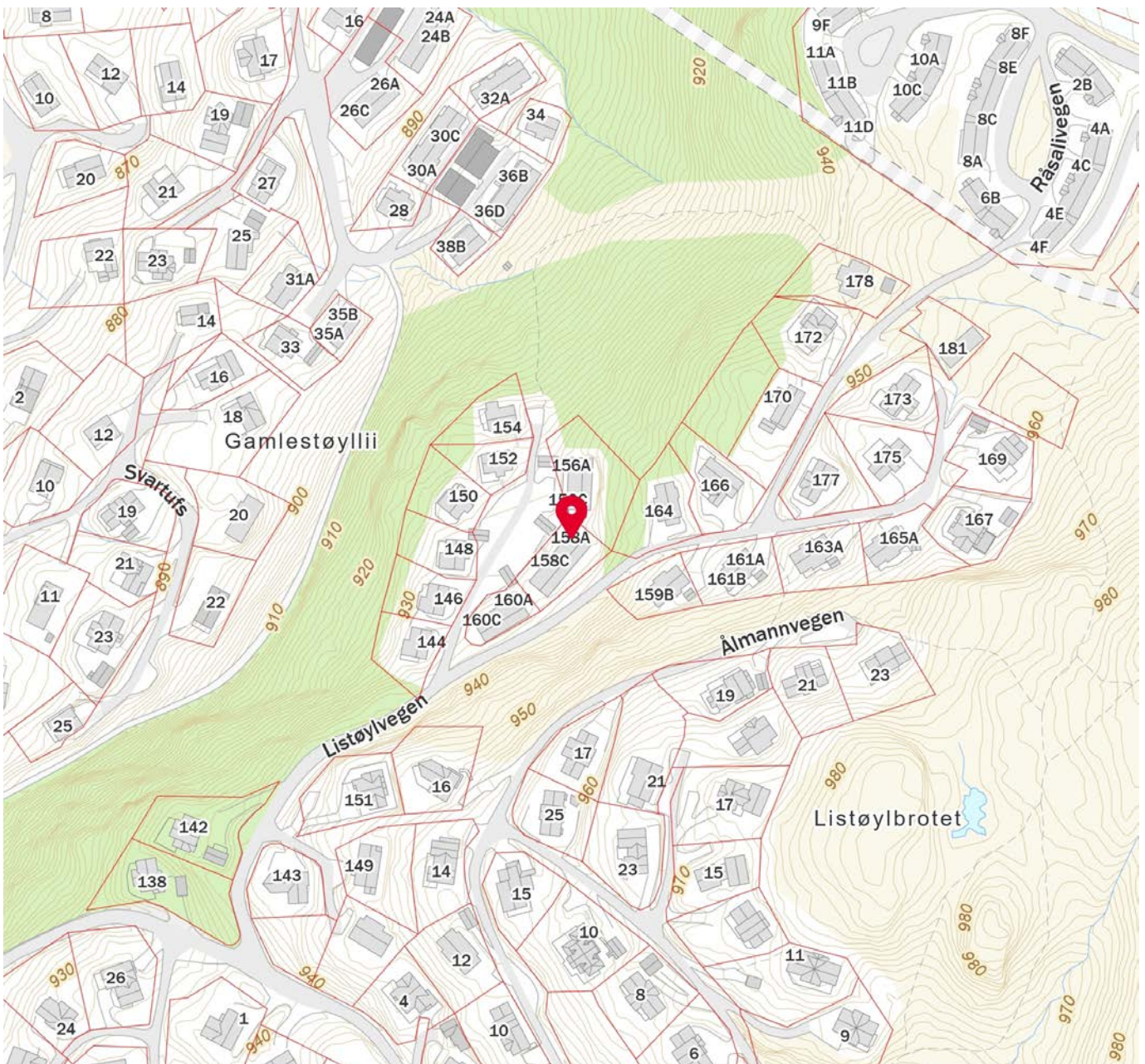
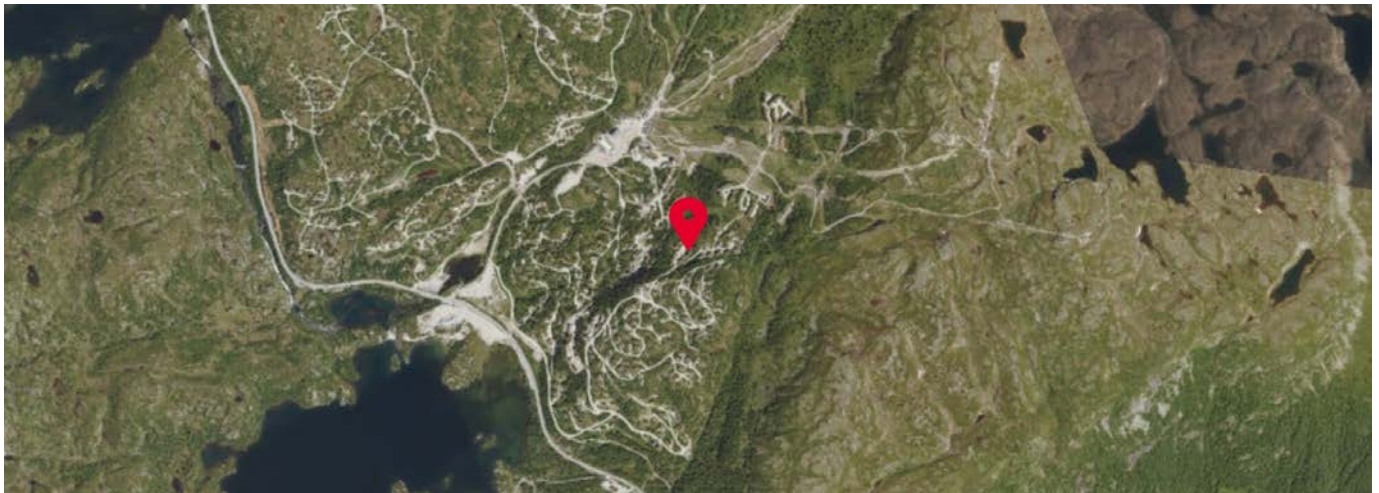
Haukeliseter fjellstue	12 min 🚗
Haukeli Husky	26 min 🚗

Sport

⚽ Edland idrettsbane	21 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball	21.7 km

Dagligvare

Joker Haukeligrend	17 min 🚗
Søndagsåpent	19 km
Spar Haukeli	19 min 🚗
Post i butikk, PostNord	20 km





VINJE KOMMUNE
Tenestetorget

Tiltakshavar (namn og adresse)
Halvor Vinje
Tyrikleiva 4
3960-STATHELLE

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

2010/310

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
4 leiligheter

Råestøyltunet, Listøyl

Søknads
dato: 16.03.2004

3895-EDLAND

Spesifikasjon			
Gnr: 99	Bnr: 429	Festenr:	Seksjonsnr: 4/5/6/7
BYA: 197m ²	BRA ^(hovudsal) : 288m ²	Byggnr: 023 481 200	
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak Løyve til tiltak (ramme- og igangsettingsløyve) Rammeløyve Igangsettingsløyve Delegert sak, Pål Heiland	Kontrollerklæring / Dato
04/764	29.03.04		
Sluttkontroll ansvarleg: Haukelifjell Hyttetomter AS			Sluttkontroll / Dato 01.07.2005

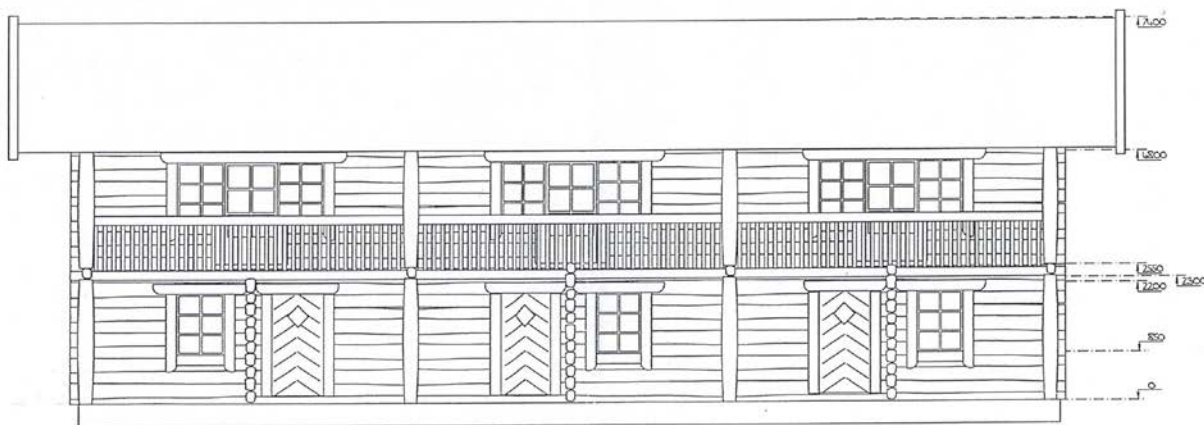
Merknader

Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av kontrollerklæring og ut i frå oppfordring fra Halvor Vinje, datert 01.07.05.

Vinje - 27.01.2010

Geir Versto
Byggesakshandsamar.

VEDRGG E1



VINJE KOMMUNE
Arkivtepesta
04/744
16 MARS 2004
Arkiv nr. 99/41
Ligning: Arkiv nr. 99/41
Søknad: Arkiv nr. 99/41
Kassasjeforord: Arkiv nr. 99/41

VINJE KOMMUNE
Arkivtepesta
05 SEPT. 2003
Arkiv nr. 99/41
Ligning: Arkiv nr. 99/41
Søknad: Arkiv nr. 99/41
Kassasjeforord: Arkiv nr. 99/41

Tiltakshaver: Haskelidjell Hytteromter AS
Levremøder: ~~Levremøder~~
Hustype: ~~Hustype~~
Byggeplassens adresse: Listerød Fjellhyttegrønd, Vågå
Gnr.: 44 B.nr.: 44 Tegnar.: Prosj.nr.: Dato: 05.08.03
Skala: 1:100 Rev. 1: Rev. 2: Gr.plate: 1/4 Bl.ansat: 2-2
Informasjon om tiltak bekreftes forsvilt:
Nabo nr.: 1 G.nr.: B.nr.: Dato: Sign.
Nabo nr.: 2 G.nr.: B.nr.: Dato: Sign.
Nabo nr.: G.nr.: B.nr.: Dato: Sign.
Nabo nr.: G.nr.: B.nr.: Dato: Sign.

VEDLEGG E2



Tiltakshaver: Haukeliffjell Hyttekomter AS
 Leverandør: **0502 54 0000** (0502 54 0000) - 0502 54 0000 (0502 54 0000)
 Hustype: **0502 54 0000** (0502 54 0000) - 0502 54 0000 (0502 54 0000)
 Byggeplassens adresse: Listøyl Fjellhyttegrenn, Vågsliid
 G.nr.: B.nr.: Tegn.nr.: Prosj.nr.: Dato: 05.08.03
 Skala: 1:100 Rev. 1: Rev. 2: Gr.flate: Br.areal:

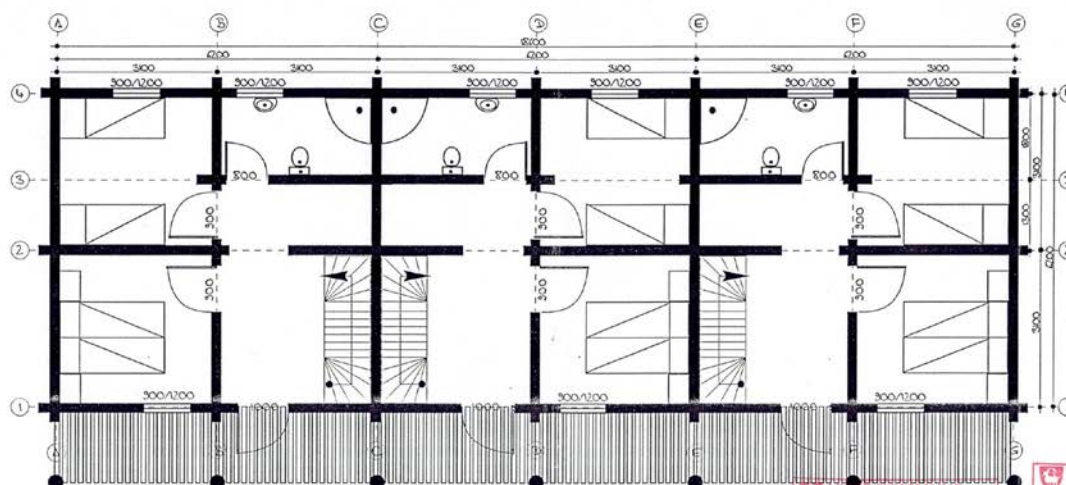
Utforming av tiltak bekreftes forevist:

Nabo nr.: 1	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.
Nabo nr.: 2	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.

VINJE KOMMUNE
 Arkivtjeneste
 05 SEPT 2003
 9/7/03

VINJE KOMMUNE
 Arkivtjeneste
 04/764
 16 MARS 2004
 99/4

18800




VINNÖ KOMMUNE
Arkivtjänst
 Artnummer: 04/764 till 88
16 MARS 2004
 Arkivkort F: 99/4 Arkivkort S:
 Lagen: _____ Dik nr: _____
 Saknr: _____ Böcker: _____
 Klasseringssida: _____ Skapnings: _____

VINJE KOMMUNE
Arkivtjeneste

05 SEPT. 2003

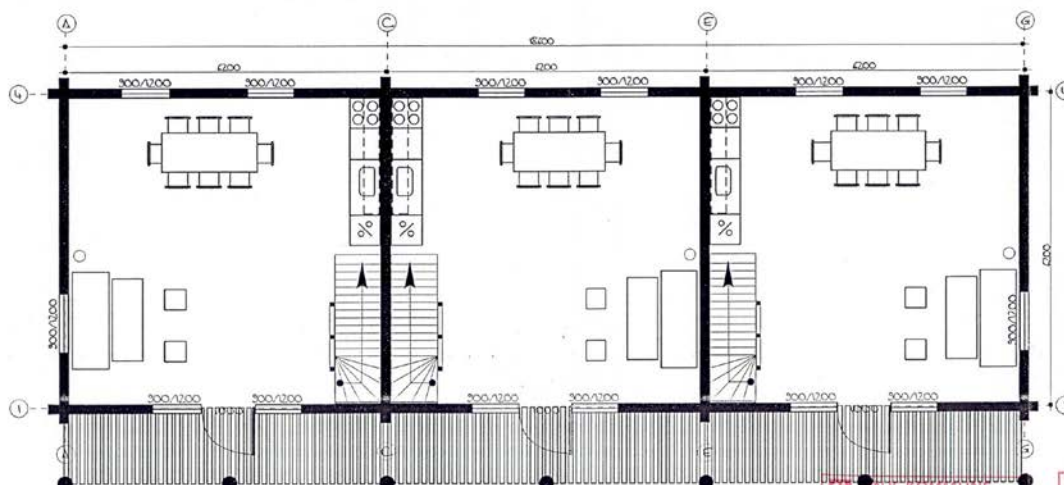
9/77/03

Uttömning av tillåt bekreftas först:				
Nabo nr.: 1	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.
Nabo nr.: 2	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.

Levcrandør : **DELTA INDUSTRIER A/S**, Høje Taastrup, Tlf. 0250 0700
 Hystype : **3-sovjette, 1-bjælder**, "Råsestø Apartment" - 3 leiligheter
 Byggeplassens adresse : Listøyl Fjellhyttegrend, Vågåslid
 G.nr.: **99** B.nr.: **4** Tegn.nr.: _____ Prosj.nr.: _____ Dato: 05.08.03
 Skala: 1:100 Rev. 1: _____ Rev. 2: _____ Gr.falte: **1485** Br.areal: **207**

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved tilfutt som DELTA Industri eller ved virker i.

VEDLEGG E4



VINJE KOMMUNE
Arkivkretsasta
Arkivnr. 04/724
16 MARS 2004
Arkivkode P 97/4
Lagare: [] Arkiv nr. []
Dokument: [] Dato: []
Kategori: [] Gradering: []

VINJE KOMMUNE
Arkivkretsasta
Arkivnr. [] Kap. 11
05 SEPT. 2003
Arkivkode 917763
Lagare: [] Arkiv nr. []
Dokument: [] Dato: []
Kategori: [] Gradering: []

Utforming av tiltak bekreftees forevist:

Nabo nr.: 1	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.
Nabo nr.: 2	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.

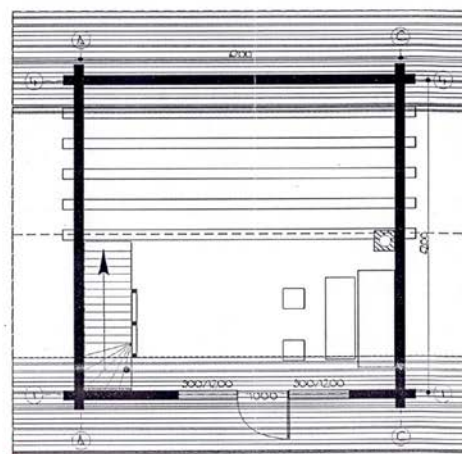
Tiltakshaver: Haukelifjell Hytteomter AS
Leverandør: []
Hustype: []
Byggeplassens adresse: Ljøstøl Fjellhyttegrenn, Vågsliid
G.nr.: 97 B.nr.: 4 Tegnr.: [] Prosj.nr.: [] Dato: 05.08.03
Skala: 1:100 Rev. 1: [] Rev. 2: [] Gr.flate: [] Br.areal: []

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved tiltak som DELTA Industrier ikke medvirker i.

The figure contains two architectural floor plans of a building, labeled (a) and (b). Both plans are oriented with grid lines A-C horizontally and 1-4 vertically.

Plan (a) - Left: This is a symmetrical floor plan. It features a central vertical corridor (3000 units wide) flanked by rooms. On the left side, from top to bottom, there is a room (3000/1200), a room (3000/1200) containing a toilet, and a staircase (3000/1200). On the right side, from top to bottom, there is a room (3000/1200), a room (3000/1200), and a staircase (3000/1200). The total width is 6200 units. The total height is 15000 units, divided into three sections of 5000 units each. Grid lines are labeled A, B, C horizontally and 1, 2, 3, 4 vertically.

Plan (b) - Right: This is an asymmetrical floor plan. It features a large central hall (3000/1200) and a staircase (3000/1200) on the left side. On the right side, there is a large room (3000/1200) and a smaller room (3000/1200). The total width is 6200 units. The total height is 15000 units, divided into three sections of 5000 units each. Grid lines are labeled A, B, C horizontally and 1, 2, 3, 4 vertically.



 VINJE KOMMUNE Arkivtenesta	
Arkivnavn	04/764 Post ID
1 6 MARS 2004	
Arkivkode P	99/4 Arkivkode E
Lappsett	Drak nr
Dato	Dato
Kategori	Gruppering

VINJE KOMMUNE
Arkivtjänst

Arkiv: _____ Datum: _____

05 SEPT. 2003

Arkiv: _____ Arkiv: _____

Lagerv: 9177/03 Drott: _____

Saks: _____ Saks: _____

Kasch: _____ Drott: _____

Utforming av tiltak bekreftes forevist:				
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.

Tiltakshaver: Hanteli Hyttetomter AS
 Leverandør: ~~DELTA~~ ~~Industrier~~ AS, Høyveien 6, 1070 Kjøbenhavn, Tlf.: 3336 0979
 Hystype: ~~DELTA~~ ~~Industriell~~ modell "Råselet Apartment" – 3 leiligheter
 Byggeskjemas adresse: "Listely Fjellbyggetrend", Vågåld
 Gr.nr.: 99 B.nr.: 4 Teg.nr.: Prosj.nr.: Dato: 19.08.03
 Skala: 1:100 Rev. 1: Rev. 2: Gr.flate: Br.are:

Tegningen må verken helst eller delvis kopieres eller knyttes med tilnær som DELTA Industri eller med virker i

This architectural drawing shows a cross-section of a building. The roof is gabled, with rafters supported by a horizontal beam. The structure is supported by vertical posts. On the right side, there are elevation markers: 12500 at the peak of the roof, 12000 at the level of the horizontal beam, 1000 at the top of the vertical posts, and 0 at the base level.

VINJE KOMMUNE Arkivtenesta	
Arkivsaknr	04/764
16 MARS 2004	
Arkivkode F	99/4
Arkivkode G	
Ligning	D & H
Søketid	Døgn
Kommunestyre	Gradering

VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta

05. SEPT. 2003

9/7/03

Utforming av tiltak bekrefte forevist:

Uttømming av tilfåk bekreftes forevist:				
Nabo nr.: 1	G.nr.:	Br.nr.:	Date:	Sign.
Nabo nr.: 2	G.nr.:	Br.nr.:	Date:	Sign.
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Date:	Sign.
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Date:	Sign.

Tiltakshaver : Haukelifjell Hyttetomter AS

Leverandör: **DELTA-DRUCKERIE AG**, Hiltlstr. 6, 3000 Dammern, Tel. 0720 0710.

Hustype : ~~Enkeltværelsestype~~ - modell "Råsestøl Apartement" - 3 leiligheter

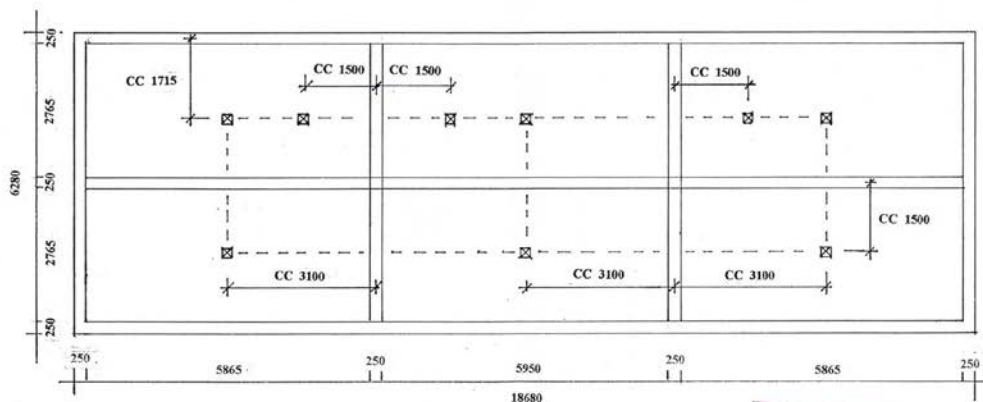
Byggeplassens adresse : Listøyl Fjellhyttegrend, Vågsdøl

G.nr.:	99	B.nr.:	4	Tegn.nr.:		Prosj.nr.:		Dato: 05.08.03
--------	----	--------	---	-----------	--	------------	--	----------------

Skala:	1:100	Rev. 1:	Rev. 2:	Gr.plate:	Br.arenal:
--------	-------	---------	---------	-----------	------------

Tegningen må verken hel eller delvis kopieres eller benyttes ved tiltak som DELTA Industrier ikke medvirker i

☒ Søylepunkter = 200x200 m.m.



GRUNNMURSPLAN - LEILIGHETSBYGG - 3 LEILIGHETER

VINJE KOMMUNE
Arkivtjenesta

Anmeldelse: 04/764 Kros til

16 MARS 2004

Arkivnr. 99/4 Arkivnr. 5

Løst: Dødt an.

Dødt: Enhlig

Kategori: Gidsling

VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta

Arkivnr. 1
Lappet
Bogen
Klassenummer
Sider
Sider

05 SEPT. 2003

9/27/03

Utforming av tiltak bekreftes forevist:

Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign:
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign:
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign:
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign:

Tiltakshaver : Haukelifjell Hyttetomter AS

Leverandør : **WILFA TILBEHØRS A/S**, Kungälvsgt 6, 2003 Drammen, Tel: 5210 0120

Hustype : ~~DABERS Fjellhytte~~ "Råsestøl Apartement" – Bygg 3 leiligheter

Byggeplassens adresse: "Listøyl Fjellhyttegrenn", Vågsliid

G.nr.:	99	B.nr.:	4	Tegn.nr.:		Proj.nr.:		Dato:	19.08.03
--------	----	--------	---	-----------	--	-----------	--	-------	----------

Skala:	1:75	Rev. 1:	Rev. 2:	Gr.flate:	Br. areal:
--------	------	---------	---------	-----------	------------

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved tiltak som DELTA Industrier ikke medvirker i.

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved tiltak som DELTA Industrier ikke medvirker i

VEDVEGG E8



VINJE KOMMUNE
Arkivtjeneste
Innskrift 04/764
16 MARS 2004
Arkivnr. 99/4
Lage: 1
Caster: 1
Kommisjonsnr.: 1

4-leiligheter

28/2 09

Tiltakshaver: Haukelvi Hytteomter AS
Leverandør: ~~Byggeselskapet~~
Husstype: ~~Byggeselskapet~~ - modell "Råsestøl Apartement" - 4 leiligheter
Byggeplassens adresse: "Listøyl Fjellhyttegrenn", Vågåslid
G.nr.: B.nr.: Tegn.nr.: Prosj.nr.: Dato: 19.08.03
Skala: 1:100 Rev. 1: Rev. 2: Gr.flate: Br.areal:

Utforming av tiltak bekreftees forevis:

Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.
Nabo nr.:	G.nr.:	Br.nr.:	Dato:	Sign.

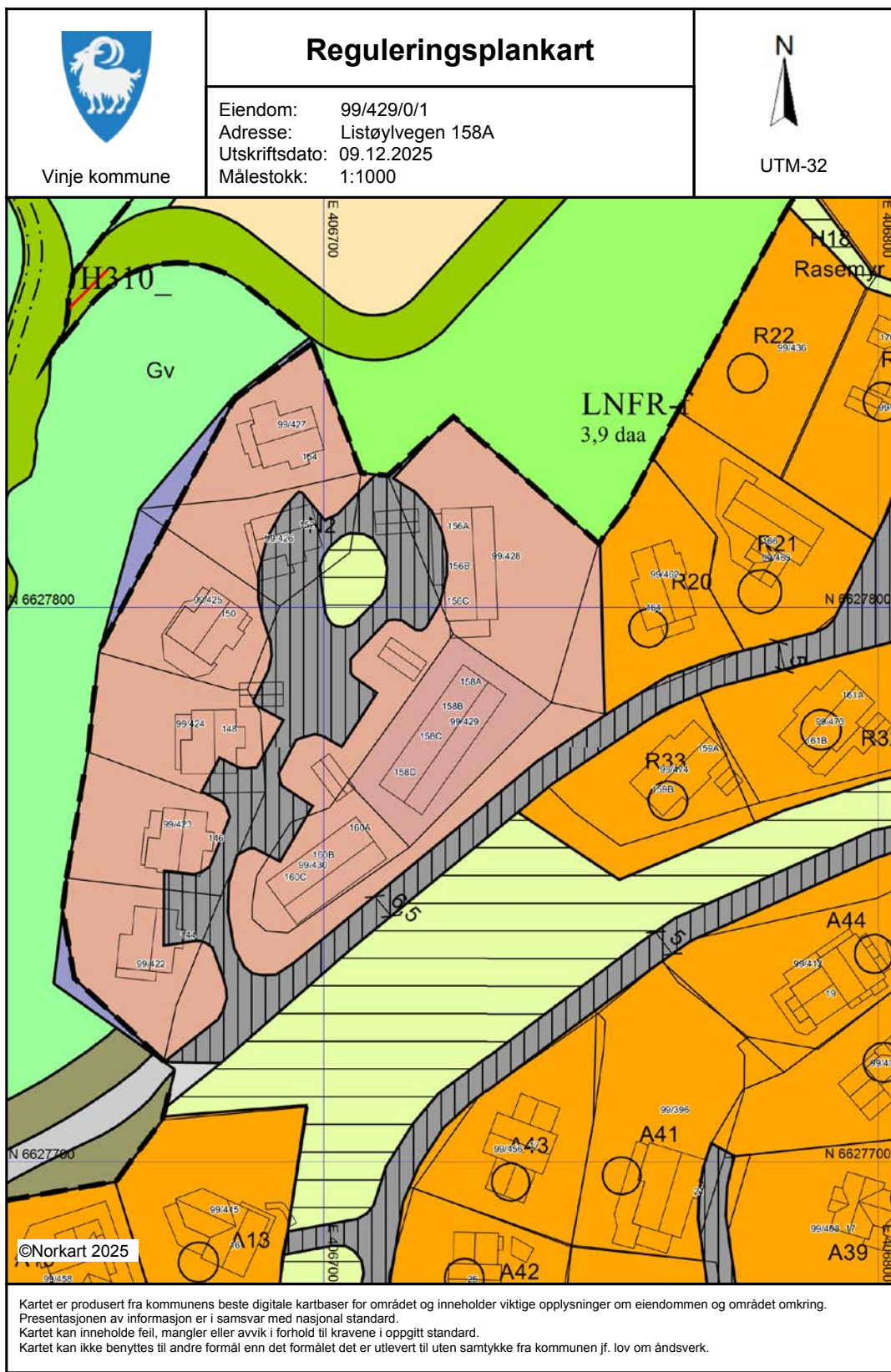
VEDLEGG 59



VINJE KOMMUNE
Arkivtenesta
Arbeidsnr: 04/764
16 MARS 2004
Saksbehandler: 99/4
Løst: []
Satt: []
Klassifisert: []

4 leiligheter.
29-2 leilige

Tiltakshaver: Haukei Hyttetomter AS
Leverandør: []
Hustype: []
Byggeplassens adresse: "Listøyl Fjellhyttegrenn", Vågsliid
G.nr.: [] B.nr.: [] Tegn.nr.: [] Prosj.nr.: [] Dato: 19.08.03
Skala: 1:100 Rev. 1: [] Rev. 2: [] Gr.flate: [] Br.areal: []
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utlån som [] ikke med virker i.
Utforming av tiltak bekreftees forevist:
Nabo nr.: [] G.nr.: [] Br.nr.: [] Dato: [] Sign.: []
Nabo nr.: [] G.nr.: [] Br.nr.: [] Dato: [] Sign.: []
Nabo nr.: [] G.nr.: [] Br.nr.: [] Dato: [] Sign.: []
Nabo nr.: [] G.nr.: [] Br.nr.: [] Dato: [] Sign.: []



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1

Område for fritidsbusetnad

Anna byggeområde

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (

Anna veggrunn

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 .

Privat veg

Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2

Fritidsbusetnad - frittliggjande

Fritids- og turistformål

Skiløypetrasé

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Køyrevog

Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1.

Frionråde

Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik

Friluftsfomål

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

Faresone - Ras- og skredfare

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Planlagt busetnad

Regulert kantkjørebane

Målelinje/avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Arnulf Østensen
Bakkevegen 5

5533 haugesund



Delegert sak nr. 17/44

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
CAMILLAKA	2015/2285	9470/2017	GBNR	23.04.2017

99/429/0/1 - Søknad om dispensasjon for bruksendring

Dokument i saka:

- Søknad om dispensasjon for bruksendring for 99/429/0/1 mottatt 19.04.2017
- Avtale Haukeli Eigendom AS
- Reguleringsplan 99/4 Listøyl Fjellhyttegrend
- Kommunestyresak 04/141 av 09.12.2004
- Kommunestyresak 40/2015 av 18.06.2015
- Kommunestyresak 16/2015 av 19.11.2015
- Kommunestyresak 50/2016 av 16.06.2016
- Kommunestyresak 3/2017 av 02.02.2017

Bakgrunn:

Vinje kommune har i eit vedtak frå 09.12.2004 lagt til grunn at einingar godkjent oppført til utleige i næringsverksemd («utleigeeiningar») kan seljast og leigast tilbake, utan at dette endrar føresetnadane for løyve. Føresetnaden er at eininga er i bruk til utleige i minimum 70% av året. Ordninga med sal- og tilbakeleige av einingar i Vinje kommune har ikkje vore problemfri. I praksis har ei rekke utleigeeiningar blitt seld til privatpersonar, utan at kjøpar har måtta akseptera ein klausul om tilbakeleige. Dette har igjen ført til at ei rekke utleigeeiningar ikkje blir leigd ut i minimum 70% av året, og bruken av einingane er derfor ulovleg. Den ulovlege bruken av utleigeeiningane er i praksis svært vanskeleg å følge opp samstundes som det er svært ressurskrevjande for kommunen.

Kommunestyret vedtok 18.06.2015 å opne for at det i medhald av plan- og bygningsloven (pbl.) §19-2 kan gje dispensasjon for bruksendring for utleigeeiningar til fritidsbustad, dersom søkar kan dokumentera at utleigekapasiteten i eininga erstattast i et bestemt byteforhold i eit anna tilknytt egna område til utleigeverksemd.

19.04.2017 mottok kommunen søknad om dispensasjon for bruksendring for eininga 99/429/0/1. Eininga har eit BRA på 72 m² og ligg i området regulert til næring i reguleringsplanen 99/4 Listøyl Fjellhyttegrend. Søkar/-ane ønskjer å nytte seg av ombytemodellen for eininga si med BRA 72 m². Søkar/-ane ønskjer ved bruk av ombytemodellen å erstatte 1,5 utleigeseng.

Vurdering:

Kommunen kan med heimel i pbl. §19-2 gje dispensasjon frå føresegn gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå eller omsyna bak lovens føremålsføresegn ikkje blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved dispensasjonen vera klart større enn ulempene. Begge desse vilkåra må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje ein dispensasjon.

Det første spørsmålet er om omsyna bak arealføremålet i reguleringsplanen blir vesentleg tilsidesett. Omsyna bak næringsregulering i reguleringsplanen 99/4 Listøyl Fjellhyttegrend er å leggja til rette for etablering av overnattingsplassar til utleige for tilreisande til Vinje kommune som reiselivsdestinasjon, såkalla «varme senger». Den viktigaste eigenskapen ved «varme senger» er at reiselivsdestinasjonen blir tilgjengeleg for tilreisande utan eigen overnattingsplass. Tilreisande er ei viktig føresetnad for reiselivsverksemda i kommunen. «Kalde senger» altså reine fritidsbustadar, har ofte lågare belegg og gir mindre bruk av reiselivsverksemdene enn «varme senger».

Søkar/-ane viser til ei signera avtale som er inngått med Haukeli Eigendom AS. Som det kjem fram av avtala skal Haukeli Eigendom AS etablere 1,5 utleigeseng på eigedom 100/30 Botn Skysstasjon til erstatning for sengene på 99/429/0/1. Det skal drivast med kommersiell overnatting på staden. Eigedom 100/30 er godkjend til brukt i samband med ombytemodellen i medhald av kommunestyrevedtak 02.02.2017, PS 3/2017. Tal utleigesenger som skal erstattast er i tråd med kommunestyrevedtak 16.06.2016, PS 50/2016.

Haukeli Eigendom AS skal etablere 1,5 utleigeseng på vegne av søkar/-ane. Utleigesenga/-ane skal ifølgje avtala og stadfesting frå Haukeli Eigendom AS vera klar til bruk 27.04.2017. Når det etablerast 1,5 utleigeseng som skal inngå i evigvarande kommersiell drift på 100/30 til erstatning for sengene i 99/429/0/1, vil omsyna bak arealføremålet ikkje bli vesentleg tilsidesett og ein del av utleigekapasiteten i området vil bli oppretthaldt i evigvarande utleige.

For at ein dispensasjon skal kunne bli innvilga må fordelane ved ein dispensasjon vera klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2. Ein dispensasjon for 99/429/0/1 omfatta i denne søknaden vil føre til større førehandsvisse for eigarane. Etter ein dispensasjon vil eininga bli lovleg å nytte som fritidseigedom fullt ut med dei fordelane det har for m.a. bruk/vedlikehald/ investeringar og sal av eigedomen. For kommunen vil ein dispensasjon gje større førehandsvisse då det blir retta opp i den ulovlege bruken og medfører mindre krav til oppfølging av bruken av eininga. Dersom søkar/-ane erstattar 1,5 utleigeseng i det omsøkte området kan ikkje administrasjonen sjå at det vil vera store vesentlege ulemper for å innvilga dispensasjon for denne eininga då dei føresegna som blei gjort i kommunestyrevedtaket av 18.06.2015 verkar å vera innfridd. Kommunen meiner at fordelane ved å gje dispensasjon for denne eininga veg klart tyngre enn ulempene. Områdets reguleringsføresegn, i samsvar med gjeldande politiske vedtak blir ikkje vesentleg tilsidesett. Vilkår for dispensasjon etter pbl.

§19-2 er oppfylt for eininga i søknaden for å kunne gje dispensasjon frå næringsføremålet i reguleringsplanen.

Einingsleiar sitt vedtak:

I medhald av pbl. §19-2 innvilgar Vinje kommune dispensasjon for bruksendring for eininga 99/429/0/1
--

Faktura for sakshandsamingsgebyr på 13 000,- blir sendt i eigen ekspedisjon.

Med helsing

Toril Nicolaisen
næringssjef

Camilla Kallevik
rådgjevar

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.

Kommune: 4036 Vinje

Eiendom: 4036/99/429/0/1

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 9.12.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4036 Vinje

Eiendom: 4036/99/429/0/1

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

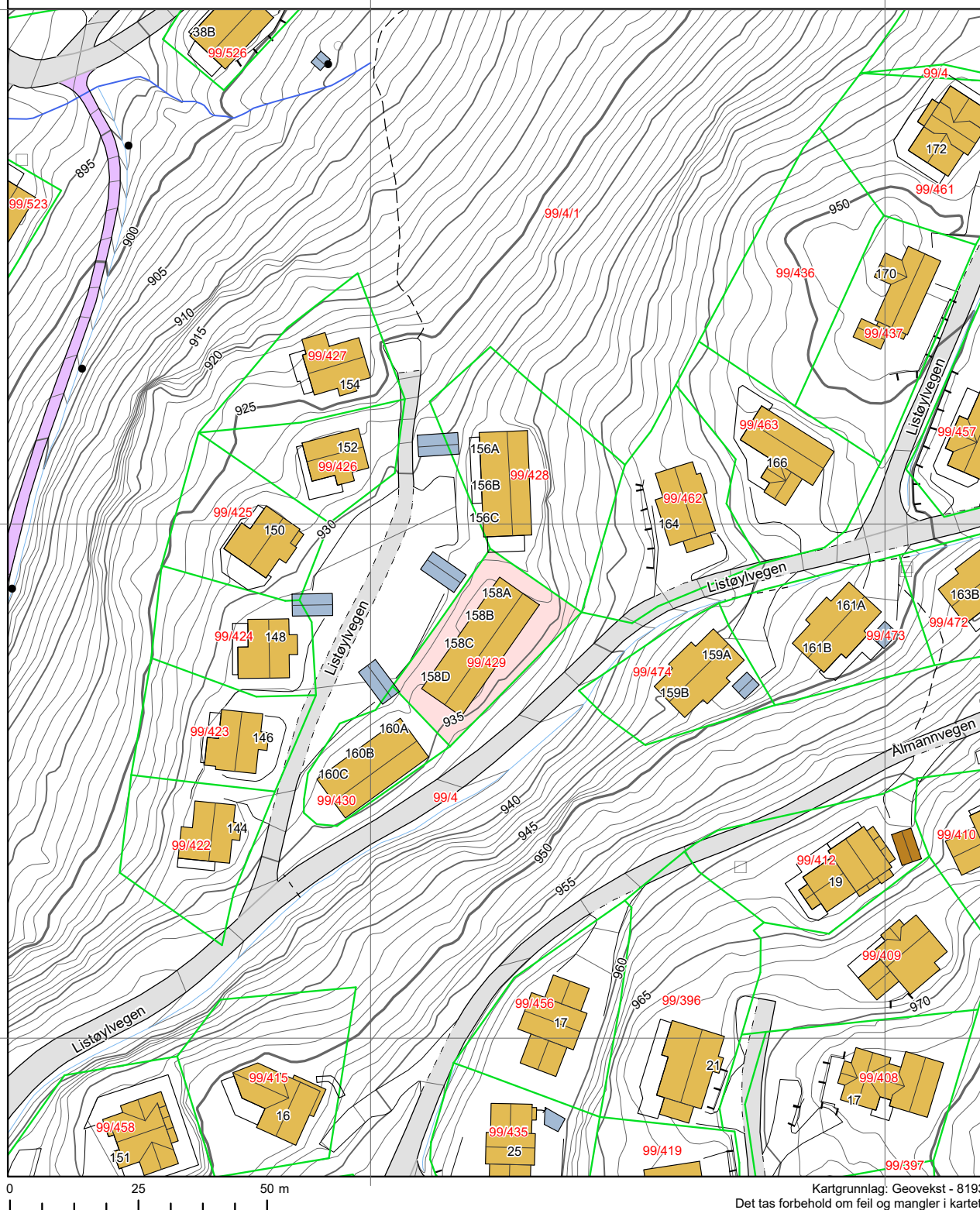
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 9.12.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

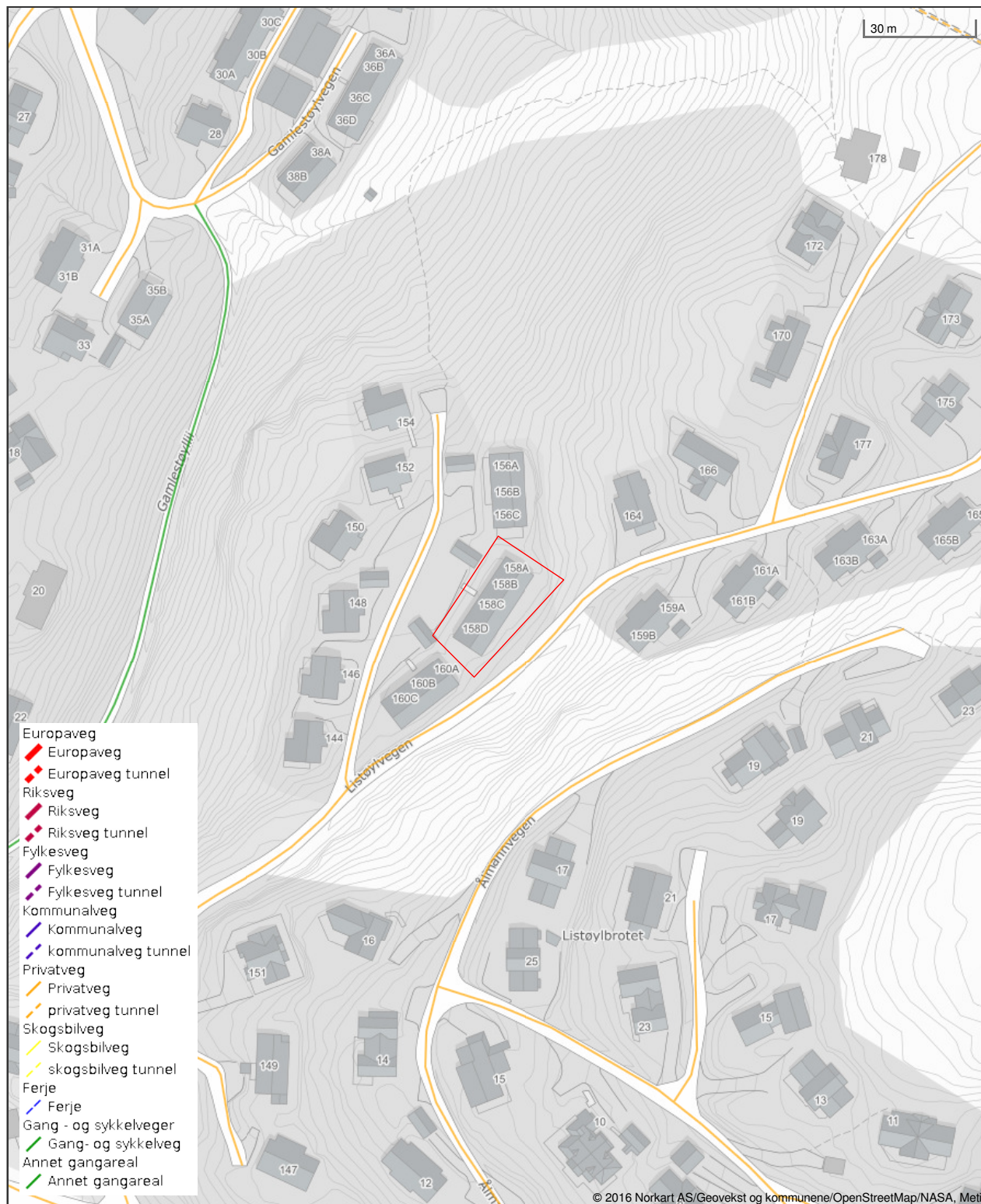
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

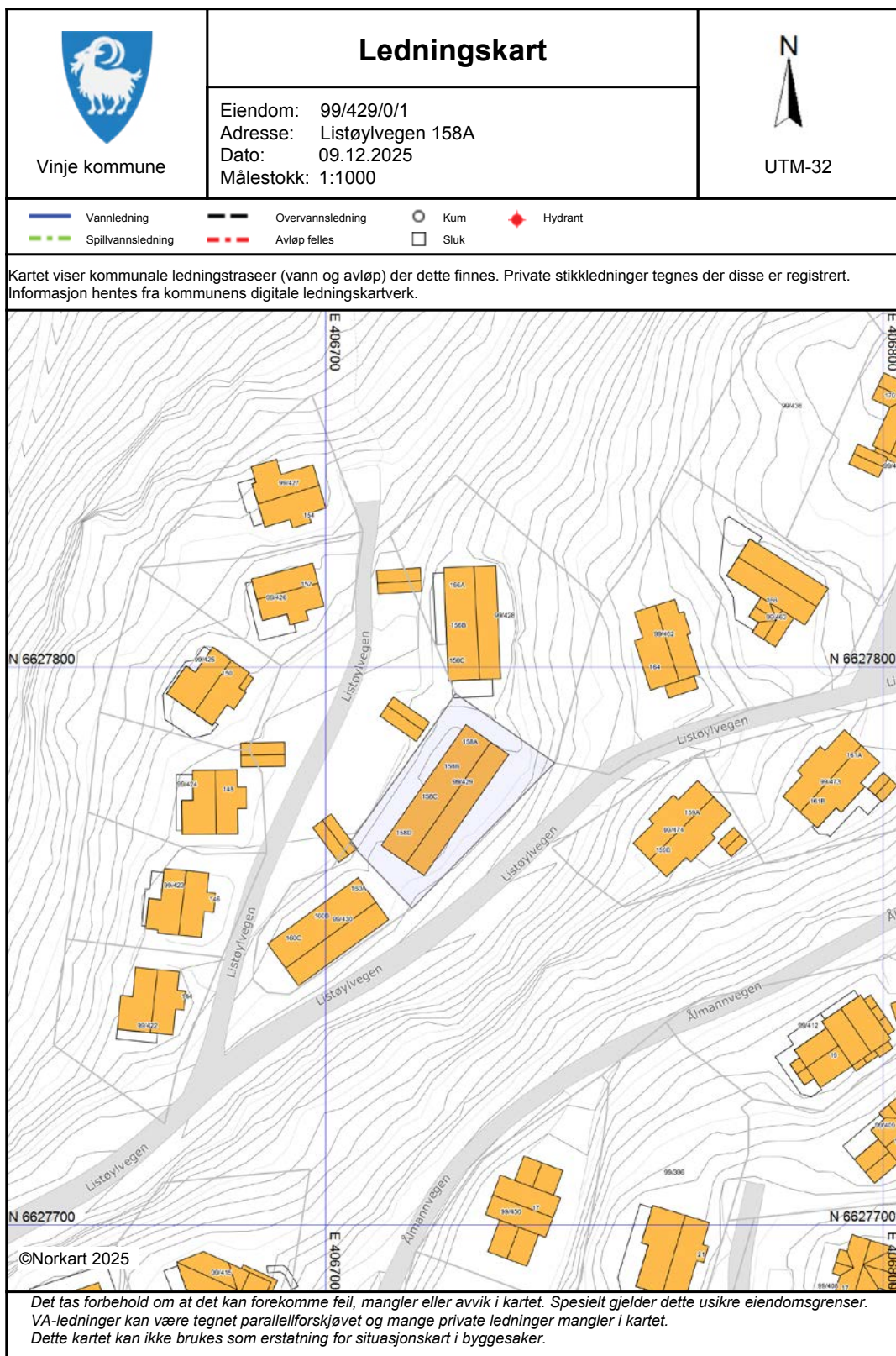
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Vegstatuskart for eiendom 4036 - 99/429//



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



VEDTEKTER
FOR Sameiet Listøylvegen 158A-B-C-D

Vedtatt i årsmøte
den 07/02/2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Listøylvegen 158A-B-C-D, og har gårdsnummer 99 og bruksnummer 429 i 3825 Vinje kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05/11/2004.

Sameiet består av 4 boligseksjoner .

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ [38](#) (pålegg om salg) og [39](#) (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Sameiet har åtte eller færre seksjoner, og alle seksjonseiere skal sitte i styret. Det utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. [8.1 annet ledd](#). For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER



For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Listøylvegen 158A
3895 EDLAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre