

The image shows a scenic view of a village in a mountainous region. The houses are dark brown or black with white window frames and balconies. The roofs are covered in grass, a traditional feature in some mountainous areas. The houses are built on a hillside, and the background shows a large, rocky mountain under a clear blue sky. The overall atmosphere is peaceful and scenic.

aktiv.

Rådyrvegen 65, 3864 RAULAND

**Øvre Holtardalen, Silkedalstunet -  
Fritidsbolig med anneks - 4  
soverom - Flott utsikt - Ski inn/ut  
- Langrenn og alpint**





Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

## Leif Christian de Presno

**Mobil** 472 01 274

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

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 390 000,-

**Omkostn.:** Kr 110 990,-

**Total ink omk.:** Kr 4 500 990,-

**Selger:** Torun Poppe

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 2016

**BRA-i/BRA Total** 114/132 kvm

**Tomtstr.:** 582.5 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 4

**Antall rom:** 6

**Gnr./bnr.** Gnr. 153, bnr. 638

**Oppdragsnr.:** 1409240355

# Øvre Holtardalen, Silkedalstunet - Fritidsbolig med anneks

Velkommen til Rådyrvegen, Øvre Holtardalen ved Silkedalstunet.

Praktfull beliggenhet i Øvre Holtardalen på sørvestvendt tomt med sol fra tidlig til sent og fin utsikt til fjellområdene rundt. Hytta ligger på ca. 1.050 moh, høyt, fritt og luftig til, med grenser mot friareal, til rolig blindvei og ved inngangen til Silkedalen, helt øverst i Holtardalen. Her har man ekte ski inn/ut uansett om man velger alpint eller langrenn og nydelig helårsterreng med Silkedalen og Silkedalsnutane rett utenfor døren.

Innholdsrik, praktisk og arealeffektiv hytte med god standard og hele 4 soverom, 2 stuer, 2 bad i tillegg til et frittliggende anneks med innredet rom. Det er også 1 romslige bod. Her er det plass til både storfamilien og gjester med alt av aktiviteter sommer som vinter i umiddelbar nærhet



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	48
Egenerklæring .....	70
Nabolagsprofil .....	97
Budskjema .....	105

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 114 m<sup>2</sup>

BRA - e: 18 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 132 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Entrè, kjøkken, stue, soverom, bad.

#### 2. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Loftstue, bad, 3 soverom.

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 18 m<sup>2</sup> Bod og innredet rom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

582.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er går over 3 nivåer med hytte med terrasse på 3 sider, parkering for flere biler samt øvre nivå bestående av anneks med terrasse. Utover terrasser er det opparbeidet med trapper og forøvrig i hovedsak naturtomt. Tomten grenser mot friareal i bakkant.

### Beliggenhet

Praktfull beliggenhet i Øvre Holtardalen på sørvestvendt tomt med sol fra tidlig til sent og fin utsikt til fjellområdene rundt. Hytta ligger høyt, fritt og luftig til, med grenser mot friareal, til rolig blindvei og ved inngangen til Silkedalen, helt øverst i Holtardalen. Her



har man ekte ski inn/ut uansett om man velger alpint eller langrenn og nydelig helårsterreng med Silkedalen og Silkedalsnutane rett utenfor døren.

Allpinanlegget i Holtardalen har gode brede løyper, som passer de aller fleste. Det er 4 seters stolheis, skitrekk og skibånd for de minste, og i Paviljongen arrangeres det afterski med mye god stemning. I tillegg er det koppeheiser samt forbindelse til Rauland Skisenter forøvrig.

Fra hytta kan du spenne på deg langrennsskia og ta turen inn i Silkedalen. De oppkjørte løypene starter like bak hytta. Det er et bredt utvalg av langrennsløyper, hvor du har mulighet for å velge den løypa som passer deg aller best av totalt 150 km oppkjørte langrennsløyper med variert vanskelighetsgrad.

Vil man ha variasjon med en tur bort til Skisenteret eller Hotelbakken er det gode forbindelser mellom bakkene.

Holtardalen og Rauland er mer enn bare ski. Et drømmested både vår, sommer og høst. I tillegg til alpint, langrenn, snowboard og kiting, finner du også en masse muligheter for fritidsaktiviteter året rundt. Mulighetene er uendelige for fjellturer innover vidda. Har du interesser for jakt, fiske, sykling, og riding, vil du kunne få tilgang til det beste av hva den norske fjellheimen har å by på. Uansett årstid har du tilbud om en rekke aktiviteter. I sentrum er det utvalg av både kafeer, og flere hyggelige butikker.

Se mer informasjon på [www.visitrauland.com](http://www.visitrauland.com).

Området har god forbindelse og er en populær hyttedestinasjon for folk helt i fra Oslo i øst til Stavanger i vest. Avstander:

Skien: 142 km.

Oslo: 209 km.

Arendal: 204 km.

Drammen: 165 km.

Larvik: 168 km.

Tønsberg: 198 km.

Haugesund: 242 km.

### **Adkomst**

Fra Rauland skisenter følg veien mot Holtardalen, over brua og forbi renovasjonsstasjon. Ta første vei til venstre (Leirbekkvegen). Følg hovedveien helt til topps til Silkedalstunet, hold venstre til Rådyrvegen er siste vei på venstre hånd. Hytta ligger på høyre side.

## **Bebyggelsen**

Frittliggende fritidsbolig samt anneks.

## **Bygningssakkyndig**

Telemark Takst og Byggvurdering AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Frittliggende fritidsbolig oppført over 2 etasjer. Oppført på pute på oppfylte steinmasser / pukk på morene. Grunnmur i ringmurselementer. Yttervegger i isolert bindingsverk med stående utvendig trepanel. Taket er sadlet og tekket med rupanel, membran, knotteplast og torv. Vinduer med rammer og karmen i PVD og 2-lags isolerglass. Anneks er frittliggende og oppført på pilarer på løsmasser. Yttervegger i isolert bindingsverk med stående trepanel. Tak er plassbygget, sadlet og tekket med torv. Se komplett tilstandsrapport datert 19.09.2024 for ytterligere bygningsdetaljer og tilstandsvurderinger.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Gjennomført el-tilsynskontroll 24.06.2024. Utbedring av jordfeilbryter er rekvirert.

## **Innhold**

1. etasje: Vindfang/entrè, stue med spisestue og utgang terrasse, kjøkkenløsning. Soverom, bad/wc.
2. etasje: Loftstue, 3 soverom, bad/wc.

Anneks: Bod og innredet rom.

## **Standard**

Innholdsrik og arealeffektiv, nyere fritidsbolig med gjennomgående god standard. Hytta går over 2 plan og har en praktisk planløsning for familie og gjester hvor hovedetasjen består av stue og kjøkkenløsning, hovedsoverom og bad. Loftsetasjen har loftstue, 3 soverom og bad. I tillegg er det et frittstående anneks som er delvis innredet.

Innvendige overflater har fliser i inngangsparti og på begge bad. Øvrige rom har gjennomgående parkettgulv. Vegger har beiset tømmermannspanel. Innvendige tak har lysnet panel med downlights i flere rom.

Den romslige vinkelstuen har peis, utgang terrasse, spisestue og et praktisk arbeidskjøkken. Kjøkkenet har innredning i malt, profilert utførelse med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaski og kjøl- / frysenskap.

Hovedbadet har fliser på gulv med varmekabler, dusjkabinett, vegghengt toalett og servantinnredning. I loftsetasjen er det ytterligere ett komplett baderom med fliser, servantinnredning, dusjkabinett og vegghengt toalett.

Loftsetasjen har høye knevegger noe som maksimalt utnyttelse av arealet og god romfølelse, ytterligere forsterket av de store utsiktstvinduene. Det er totalt 8 sengeplasser i hytta i tillegg til familiekøye med plass til 3 i annekset.

Annekset er isolert og har en praktisk bod, samt innredet rom med parkettgulv, tømmermannspanel på vegger og furupanel i tak. Det er innlagt strøm i annekset.

Vinduer med isolerglass og smårutede sprosser. Innvendige dører er i hovedsak malte speildører. 200 liters varmtvannstank og rør-i-rør system.

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:

- Mindre merknad på fasadepanel som stedvis er lite fagmessig utført. Ingen umiddelbar kostnad.
- Rekkverk på terrasse er for lavt i.h.t. dagens krav. Konstruksjon har skjevheter. Kostnadsestimat 10 - 50.000,-.
- Innvendig trapp har større åpning mellom trinn enn dagens krav. Kostnadsestimat under 10.000,-.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Begge våtrom mangler tilluftsventilering (luftespalte). Kostnadsestimat under 10.000,-.
- Våtrom har mindre fall enn krav i forskrift. Ingen umiddelbar kostnad.
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur. Det bør foretas terrengjusteringer. Kostnadsestimat under 10.000,-.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

Se komplett tilstandsrapport datert 19.09.2024 for ytterligere bygningsdetaljer og tilstandsvurderinger.

### **Innbo og løsøre**

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



**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Biloppstillingsplasser på egen grunn.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige.

**Polisenummer**

92978809

**Radonmåling**

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

**Diverse**

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.

## Energi

**Oppvarming**

Peis i stue. Varmekabler i vindfang, på begge bad og i stue/kjøkken. Forøvrig elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Rød

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 390 000

### Kommunale avgifter

Kr 14 376

### Kommunale avgifter år

2024

### Formuesverdi sekundær

Kr 577 500

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Årlig avgift/vei/brøyting vedlikehold: ca. kr. 10.625,- pr. år.

Løypeavgift til Rauland Turis: kr. 1.000,- / år.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 153, bruksnummer 638 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:

4036/153/638:

04.08.2015 - Dokumentnr: 703275 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Leirbekk Utbygging AS

Org.nr: 859 566 162

Bestemmelse om årlig vedlikehold av veger, vann og avløp

Ved eierskifte skal det gis beskjed til rettighetshaver

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.2015 - Dokumentnr: 703275 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Rauland Turist AS  
Org.nr: 971 160 004  
Bestemmelse om årlig drift av løypenett  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.2015 - Dokumentnr: 703275 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:4036 Gnr:150 Bnr:1  
Rettighetshaver: Knr:4036 Gnr:150 Bnr:94  
Rettighetshaver: Knr:4036 Gnr:153 Bnr:17  
Rett til å føre fram vann, avløp, kabler, skiløyper og andre fellesanlegg  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2015 - Dokumentnr: 683898 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4036 Gnr:153 Bnr:577

01.01.2020 - Dokumentnr: 1923583 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0834 Gnr:153 Bnr:638

01.01.2024 - Dokumentnr: 721699 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3825 Gnr:153 Bnr:638

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.12.2016. Anneks er oppført antatt ca. 2018 og er fritatt for søknadsplikt iflg. matrikkelopplysninger.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.12.2016.

#### **Vei, vann og avløp**

Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Privat veinett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Regulert område. Plan for Holtardalen III vedtatt 23.08.2013. Formål: Fritidsbebyggelse - konsentrert / friområde. Nærværende fritidsbebyggelse og idrettsanlegg i.h.t. gjeldende kommuneplan.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele



eiendommen leies ut (fritidsformål).

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

4 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

110 990 (Omkostninger totalt)

126 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 500 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 516 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 518 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 110 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller



blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglerprovisjon: 1,75%  
Tilrettelegging: kr. 10.900,-  
Grunnpakke: kr. 18.750,-  
Garantipremie: kr. 3.800,-  
Oppgjørskostnad: kr. 4.750,-  
Grunnbok m.v. kr. 3.479,-  
Visninger kr. 2.500,- pr. stk. (2 stk. inkludert).

### **Oppdragsansvarlig**

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

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2  
4836 Arendal  
Tlf: 469 09 000

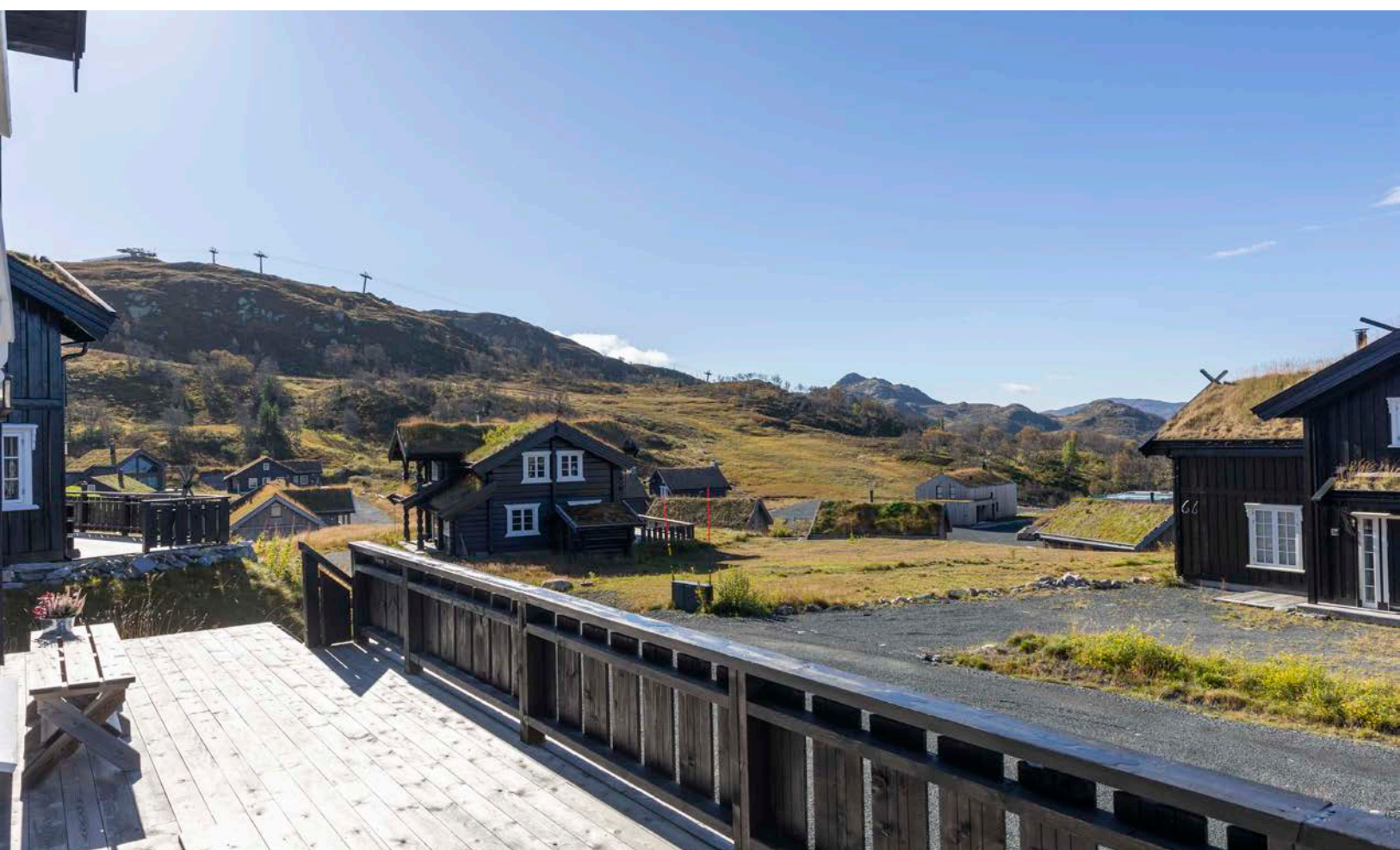
**Salgsoppgavedato**

01.11.2024





















































































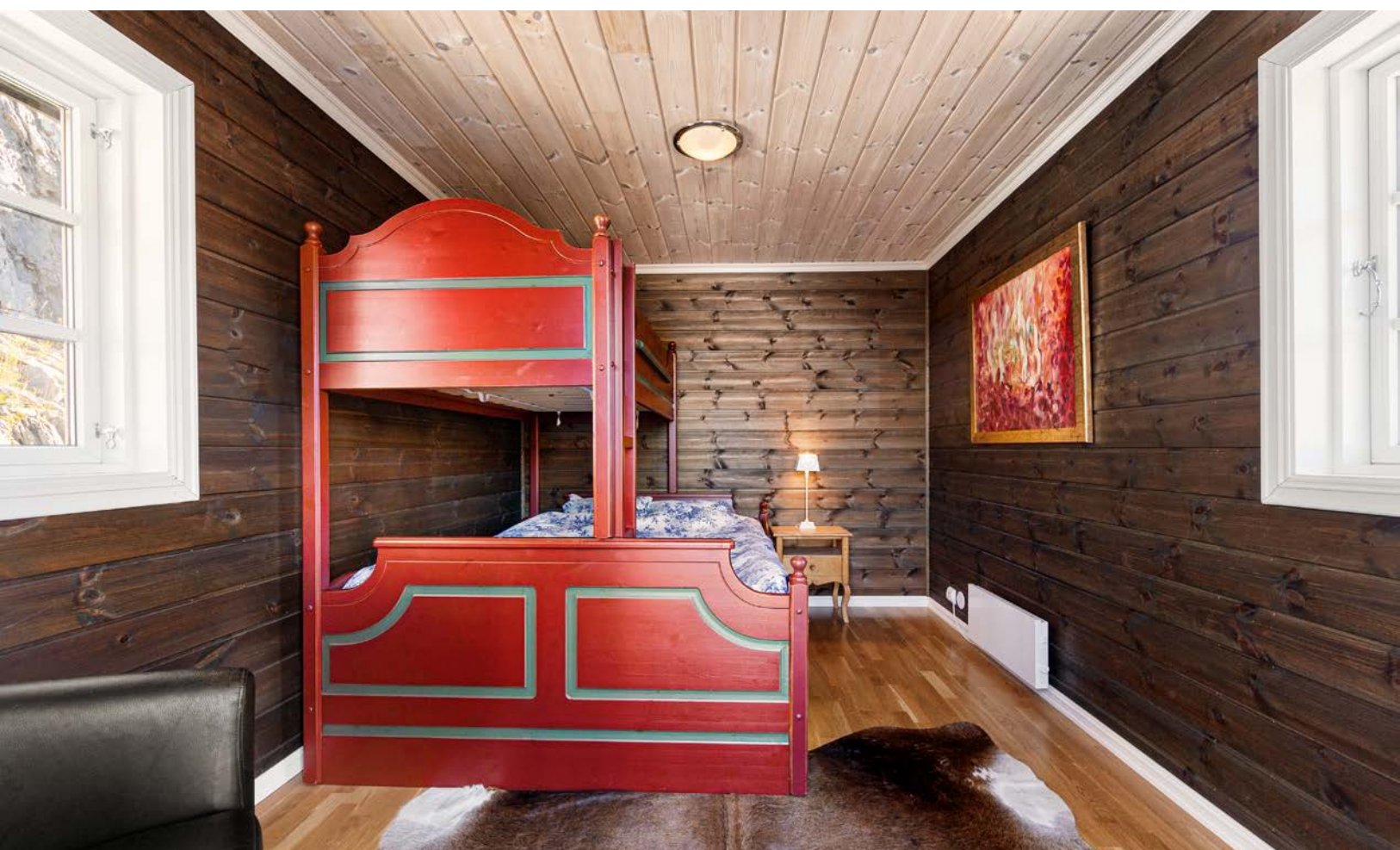








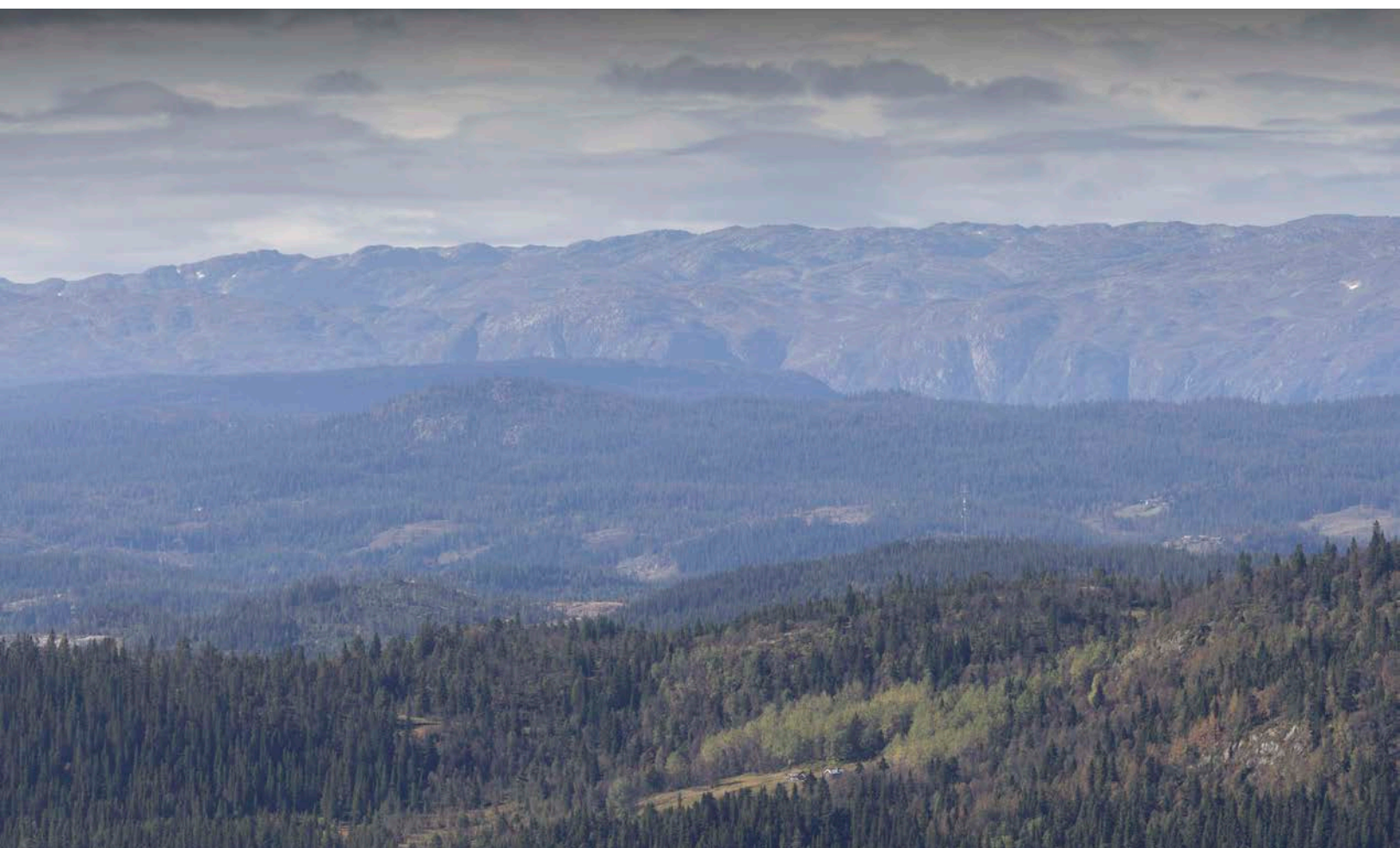


























# Vedlegg





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Rådyrvegen 65, 3864 RAULAND

 VINJE kommune

 gnr. 153, bnr. 638

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m<sup>2</sup> BRA-i: 114 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.09.2024

Rapportdato: 19.09.2024

Oppdragsnr.: 18885-2335

Referansenummer: QR1297

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød  
Uavhengig Takstingeniør  
jan.tore@ttbtakst.no  
911 03 866





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en frittliggende fritidsbolig oppført med areal over to plan. Dette er en romslig fritidsbolig innredet med en praktisk romløsning.

Fritidsboligen inneholder entre, kjøkken, romslig stue og bad i 1.etasje. Loftstue, 3 soverom og bad i 2.etasje. Romslig utvendig terrasser i impregnert trevirke.

Fritidsboligen er fundamentert på en pute av oppfylte steinmasser/pukk på morene. Grunnmur i ringmurselementer. Yttervegger består av isolert bindingsverk tekket med stående trepanel utvendig. Innvendige flater består stort sett av panel. Parkett, fliser og gulvbord på gulvflater. Etasjeskille i tradisjonelt isolert trebjelkelag. Plassbygget sadlet takverk bærende på yttervegg. Takverk tekket med undertak av rupanel, membran, knotteplast og torv. Fritidsboligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer med rammer og karmen i PVC. Ventilasjon består av ventilert i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet peis i stue. Fritidsboligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp. Alle bygningselementer fra byggeår.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er gitt opplysninger til takstmann at det ikke har vært forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligens taktekkning består av torv.

Torvholdere i impregnert trevirke. Undertak består av rupanel og papp membran membran og knotteplast. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkningen ser ut til å være tett. Det er ikke observert mangler/skader i vindskibord, panelbord, takbjelker eller bærende dragere.

Takrenner og nedløp i stål. Nedløp ført til terreng Yttervegger oppført i isolert bindingsverk.

Utvendig tekket med stående trepanel. Isolert i hulrom med 15-20 cm isolasjon i hulrom.

Innvendige flater består av panel.

Mindre merknad på fasadepanel som stedvis er lite fagmessig utført.

Takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A-takstoler. Takkonstruksjon er bærende på yttervegg. Konstruksjonen er bygget som en kompakt konstruksjon. Med panel, rupanel/undertak, membran, knotteplast og torv. Ingen tegn til aktiv kondens eller lekkasje ble registrert fra taktekke. Konstruksjonen vurderes å fylle sin funksjon. Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Fritidsboligens vinduer består av to-lags energi glassvinduer fra 2016/byggeår. Vinduer med rammer og karmen i PVC. Ved funksjonstest fungerte vinduer bra. Ingen tegn til kondens eller funksjonssvikt ble registret. Det ble ikke registrert noen tegn til lekkasjer rundt vinduer visuelt observert fra innvendige rom.

En-fløya entredør i malt trevirke. En-fløya terrassedør med isolerglass. Rammer og karmen i PVC. Dører tetter bra og fyller sin funksjon.

Fritidsboligen har etablert romslig terrasser i impregnert trevirke. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Merknad på høyde rekkverk (85 cm) Forskriftskraver 100 cm.

Merknad på mindre avvik overflater. Ukjent hvordan pilarer er telesikret/fundamentert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Innvendig overflater består av panel på veggflater. Gulvflater belagt med en parkett, fliser og gulvbord. Himling er belagt med panel. Fliser på gulvflater våtsrom. Panel på veggflater. Alle overflater fremstår i funksjonen stand. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Gulv i 1.etasjee består av isolert betongplate på grunn. Etasjeskille mellom 1.etasje og innredet loftsrom i isolert trebjelkelag. De fleste flater i 1.etasje og underetasje har etablert el-kabler i gulvflater. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater 1.etasje. Ved bruk av laser ble mindre avvik registrert på gulvflater loftsetasjer. Målt avvik utgjorde ca. 10 mm. Fritidsboligen pipe er oppført i murt lettklinker elementer tilkoblet peis med innsats i stue. Pipe og brannmur forblendet med skiferpanel. Avstand fra ildsteder og pipe til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig Trapp i beiset/lakkert trevirke. Forskriftsmessig rekkverk etablert til trapp. Merknad på lysåpninger mellom trinn. Innerdører består av massive hvite speildører. Rammer og karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis langs veggflater. Vegger med panel. Det er montert tett dusjkabinett, innredning med servant med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv er flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider arbeider er ikke fremlagt/dokumentert. Målt med laser ble fall til sluk målt (ca 20mm). Flomkant etablert rundt vegger. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner eller i vegg ved hulltagning.

### Bad

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater. Vegger med panel. Det er montert tett dusjkabinett, innredning med servant med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv er flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider arbeider er ikke fremlagt/dokumentert. Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegger. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett og membran i sluk. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner eller i vegg ved hulltagning.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av profilerte dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate heltre eik med benkebeslag i kompositt. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater består av parkett på gulvflater. Panel på veggflater.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER



# Beskrivelse av eiendommen

Rør i røranlegg til vann. Plast avløpsrør. Plast inntaksledning. VV tank på 200 liter fra byggeår. VV tank etablert ibad 2.etasje. Ingen feil eller mangler ble registrert på røranlegg. Ved bruk av toalett og vask samtidig rant avløpsvann bra unna i sluk. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom og ventiler i yttervegg. VV tank på 200 liter etablert på bad i 2.etasje. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår. 50 amp. inntakssikring. Kurser med automat sikringer. El-kabel i gulvflater baderom, entre og bod/teknisk rom. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. El-skap etablert i teknisk rom. Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

## TOMTEFORHOLD

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på morene. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Fritidsboligen er etablert på oppfylte steinmasser med grunnmur i ringmurs elementer (ingen rom under terreng). Det er foretatt en visuell inspeksjon av gulv kombinert med fuktsøk. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt. Det er ikke registrert noen negative forhold. Ringmur i prefabrikerte ringmurselementer armert og fylt med betong. Ringmur fyller sin funksjon. Terreng rundt fritidsboloigen er skrånende. Det bør etableres fall fra ringmur mot nord. Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger innhentet.

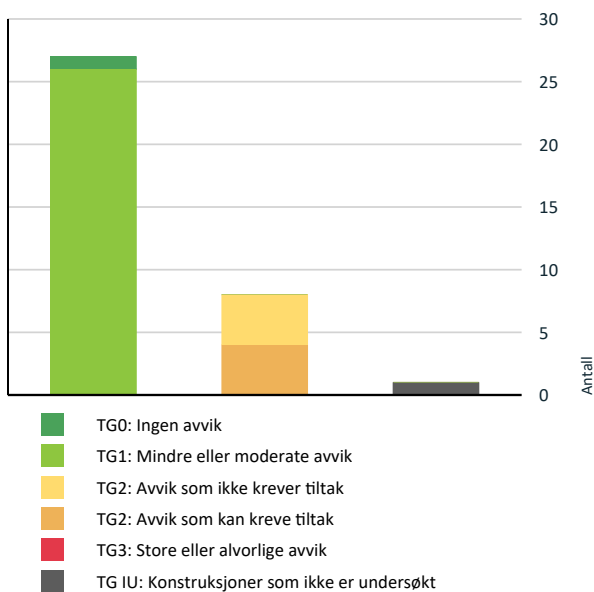
### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke innhentet.



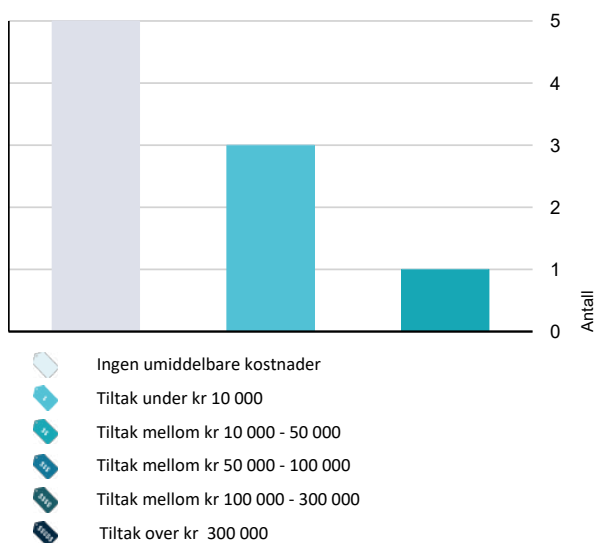
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
2016

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Fritidsboligens takteking består av torv. Torvholdere i impregneret trevirke. Undertak består av rupanel og papp membran membran og knotteplast. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Det er ikke observert mangler/skader i vindskibord, panelbord, takbjelker eller bærende dragere.

**Årstall:** 2016

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål. Nedløp ført til terreng

### Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i isolert bindingsverk. Utvendig teknet med stående trepanel. Isolert i hulrom med 15-20 cm isolasjon i hulrom. Innvendige flater består av panel.

Mindre merknad på fasadepanel som stedvis er lite fagmessig utført.

**Årstall:** 2016

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Merknad på lite fagmessig utførelse.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A-takstoler.

Takkonstruksjon er bærende på yttervegg. Konstruksjonen er bygget som en kompakt konstruksjon. Med panel, rupanel/undertak, membran, knotteplast og torv. Ingen tegn til aktiv kondens eller lekkasje ble registrert fra taktekke. Konstruksjonen vurderes å fylle sin funksjon. Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Vinduer

Fritidsboligens vinduer består av to-lags energi glassvinduer fra 2016/byggeår. Vinduer med rammer og karmen i PVC. Ved funksjonstest fungerte vinduer bra. Ingen tegn til kondens eller funksjonssvikt ble registrert. Det ble ikke registrert noen tegn til lekkasjer rundt vinduer visuelt observert fra innvendige rom.

**Årstall:** 2016

### Dører

En-fløya entredør i malt trevirke. En-fløya terrassedør med isolerglass. Rammer og karmen i PVC. Dører tetter bra og fyller sin funksjon.

**Årstall:** 2016

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har etablert romslig terrasser i impregneret trevirke. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Merknad på høyde rekkverk (85 cm) Forskriftskraver 100 cm. Merknad på mindre avvik overflater. Ukjent hvordan pilarer er telesikret/fundamentert.

**Årstall:** 2016

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



# Tilstandsrapport



Årstall: 2016



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av panel på veggflater. Gulvflater belagt med en parkett, fliser og gulvbord. Himling er belagt med panel. Fliser på gulvflater våtsrom. Panel på veggflater. Alle overflater fremstår i funksjonen stand.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Årstall: 2016

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i 1.etasjee består av isolert betongplate på grunn. Etasjeskille mellom 1.etasjee og innredet loftsrom i isolert trebjelkelag. De fleste flater i 1.etasjee og underetasjee har etablert el-kabler i gulvflater. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater 1.etasjee. Ved bruk av laser ble mindre avvik registrert på gulvflater loftsetasjee. Målt avvik utgjorde ca. 10 mm.

Årstall: 2016

### TG 2 Radon

#### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Pipe og ildsted

Fritidsboligen pipe er oppført i murt lettklinker elementer tilkoblet peis med innsats i stue. Pipe og brannmur forblendet med skiferpanel. Avstand fra ildsteder og pipe til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig

### TG 2 Innvendige trapper

Trapp i beiset/lakkert trevirke. Forskriftsmessig rekkverk etablert til trapp. Merknad på lysåpninger mellom trinn.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av massive hvite speildører. Rammer og karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

## VÅTROM

### 1.ETASJEE > BAD

#### Generell

Bad i 1.etasjee har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis langs veggflater. Vegger med panel. Det er montert tett dusjkabinett, innredning med servant med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv er flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider arbeider er ikke fremlagt/dokumentert.

Årstall: 2016



# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert panel på veggflater. Sokkelflis langs gulvflater. Panel i himling.

Årstall: 2016

## 1.ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble fall til sluk målt (ca 20mm). Flomkant etablert rundt vegger. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

## 1.ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2016



## 1.ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert tett dusjkabinett, innredning med servant med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett.

## 1.ETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2016

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1.ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner eller i vegg ved hulltagning.



## 2.ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater. Vegger med panel. Det er montert tett dusjkabinett, innredning med servant med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv er flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt/dokumentert.

Årstall: 2016



# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert panel på veggflater. Panel i himling.

Årstall: 2016

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegger. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 2016

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett og membran i sluk. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2016



## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert tett dusjkabinett, innredning med servant med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett.

Årstall: 2016

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2016

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

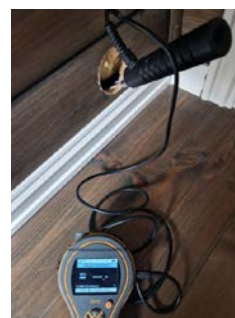
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner eller i vegg ved hulltagning.

Årstall: 2016





# Tilstandsrapport



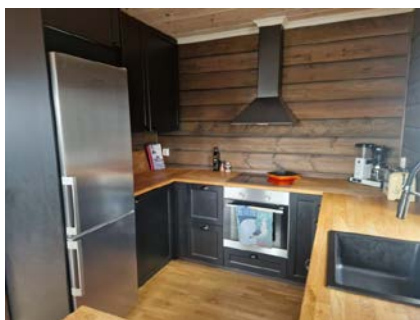
## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av profilerte dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate heltre eik med benkebeslag i kompositt. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrrert hvitevarer. Innvendige overflater består av parkett på gulvflater. Panel på veggflater.

Årstall: 2016



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Årstall: 2016

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

Rør i røranlegg til vann. Plast avløpsrør. Plast inntaksledning. VV tank på 200 liter fra byggeår. VV tank etablert ibad 2.etasje. Ingen feil eller mangler ble registrert på røranlegg. Ved bruk av toalett og vask samtidig rant avløpsvann bra unna i sluk. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Årstall: 2016



#### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom og ventiler i yttervegg.

Årstall: 2016

#### ! TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert på bad i 2.etasje.

Årstall: 2016

#### ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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



# Tilstandsrapport

Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår. 50 amp. inntakssikring. Kurser med automat sikringer. El-kabel i gulvflater baderom, entre og bod/teknisk rom. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. El-skap etablert i teknisk rom.

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

Ja



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på morene. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

## TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Fritidsboligen er etablert på oppfylte steinmasser med grunnmur i ringmurs elementer (ingen rom under terreng). Det er foretatt en visuell inspeksjon av gulv kombinert med fuksøk. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuksikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt. Det er ikke registrert noen negative forhold.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i prefabrikerte ringmurselementer armert og fylt med betong. Ringmur fyller sin funksjon.

## TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt fritidsboloigen er skrånende. Det bør etableres fall fra ringmur mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.



## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

#### Byggeår

2016

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Frittstående anneks etablert på pilarer på løsmasser. Yttervegger i isolert bindingsverk tekket med stående trepanel. Plassbygget sadlet takverk tekket med torv. Anneks har innredet soverom og bod. Utvendig etablert romslig terrasse i impregnert trevirke. Merknad på høyde rekkverk (78 cm). Ukjent hvordan pilarer er telesikret/fundamentert. Anneks er kun enkelt beskrevet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinn deling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	57			57	24
2.Etasje	57			57	
<b>SUM</b>	<b>114</b>				<b>24</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>114</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger innhentet.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		18		18	17
<b>SUM</b>		<b>18</b>			<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod , Soverom	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke innhentet.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	109	5
Anneks	10	8



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	153	638		0	582.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rådyrvegen 65

### Hjemmelshaver

Poppe Torun

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne fritidsbolig er beliggende i Rådyrveien/Rauland i Vinje kommune. Området består av frittliggende fritidsboliger i flott fjellareal (1046 moh). Hytteområdet ligger med spredt fritidsbebyggelse og har liten innsyn av nærliggende fritidsboliger. Området er snøsikkert med meget gode turmuligheter i både den kalde og varme årstid. Flotte turmuligheter i den varme årstid med rikelig med fiskemuligheter. Fritidsboligen har flott utsikt over fjell arealet med Raulandsfjell i det fjerne. Gode solforhold.

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Skrånende tomt bebygget med beskrevet fritidsbolig og frittstående annek. Opparbeidet gårdsplass med parkering på egen tomt. Tomten består stort sett av naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
4 000 000	2020	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QR1297>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Arendal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1409240355	
<b>Selger 1 navn</b>	
Torun Poppe	
<b>Gateadresse</b>	
Rådyrvegen 65	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RAULAND	3864
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	92978809

Document reference: 1409240355

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TP

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja



21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det foreligger en tilstandsrapport fra 2022. Det er nylig bestilt en ny tilstandsvurdering. Takstmann kommer i neste uke (uke 36).

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torun Poppe	1335f71c08f0ffbfd51bbe1e6 78f095dc0633819	28.08.2024 07:32:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240355

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	582.5
Etablert dato	28.07.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsf.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.f.orr.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	153/638
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	153/638
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsf.orr.	12.10.2017 19.01.2018	15/1817		153/577 (-757,4), 153/639 (757,4) 153/17, 153/638, 153/640
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsf.orr.	12.10.2017 19.01.2018	15/1816		153/577 (-582,5), 153/638 (582,5) 153/17, 153/637, 153/639
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsf.orr.	12.10.2017 19.01.2018	15/1815		153/577 (-765,6), 153/637 (765,6) 153/17, 153/597, 153/638
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.orr.	24.07.2015 24.07.2015	15/1816	Tinglyst 01.08.2015	153/577 (-577,1), 153/638 (576,8) 153/17, 153/637
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.orr.	24.07.2015 24.07.2015	15/1817	Tinglyst 01.08.2015	153/577 (-757), 153/639 (756,9) 153/17, 153/638

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6620949.56	452662.18		Ja	582.5	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
POPPE TORUN F040378*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Lystheia 15 4817 4817 HIS	Bosatt (B)

### Adresse

**Vegadresse: Rådyrvegen 65**

**Adressetilleggsnavn:**

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



## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300539660		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	20.12.2016
2	300682396		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	11.05.2018

### 1: Bygning 300539660: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 20.12.2016

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	122,9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	122,9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	73
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.01.2016	14.01.2016
Igangsettingstillatelse	14.01.2016	14.01.2016
Ferdigattest	20.12.2016	20.12.2016

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Rådøyvegen 65	H0101	153/638	122,9	7	1	1	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	58,5	58,5	0	0	0
H01	0	0	64,4	64,4	0	0	0

### 2: Bygning 300682396: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 11.05.2018

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	22
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	11.05.2018	11.05.2018

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	153/638	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0





## Vinje kommune

**Adresse:** Vinjevegen 192, 3890 Vinje

**Telefon:** 35 06 23 00

Utskriftsdato: 20.08.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vinje kommune

<b>Kommunenr.</b>	4036	<b>Gårdsnr.</b>	153	<b>Bruksnr.</b>	638	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Rådyrvegen 65, 3864 RAULAND								

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

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

### Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20160009
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Rukkemo-Torvetjønn
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	14.09.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4036/dokumenter/1807/20160009%20Rukkemo-Torvetj%c3%b8nn%20F%c3%b8resegner.pdf">https://www.arealplaner.no/4036/dokumenter/1807/20160009%20Rukkemo-Torvetj%c3%b8nn%20F%c3%b8resegner.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 8 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Idrettsanlegg,Nåværende <b>Områdenavn</b> I
	<b>Delareal</b> 574 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> H49

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20120005
<b>Navn</b>	Holtardalen III
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.05.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4036/dokumenter/1119/20120005%20Holtardalen%20III%20%20f%3%b8resegner.pdf">https://www.arealplaner.no/4036/dokumenter/1119/20120005%20Holtardalen%20III%20%20f%3%b8resegner.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 9 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Friområde  <b>Feltnavn</b> FO</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 573 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-konsentrert  <b>Feltnavn</b> FRK</p>





Vinje kommune

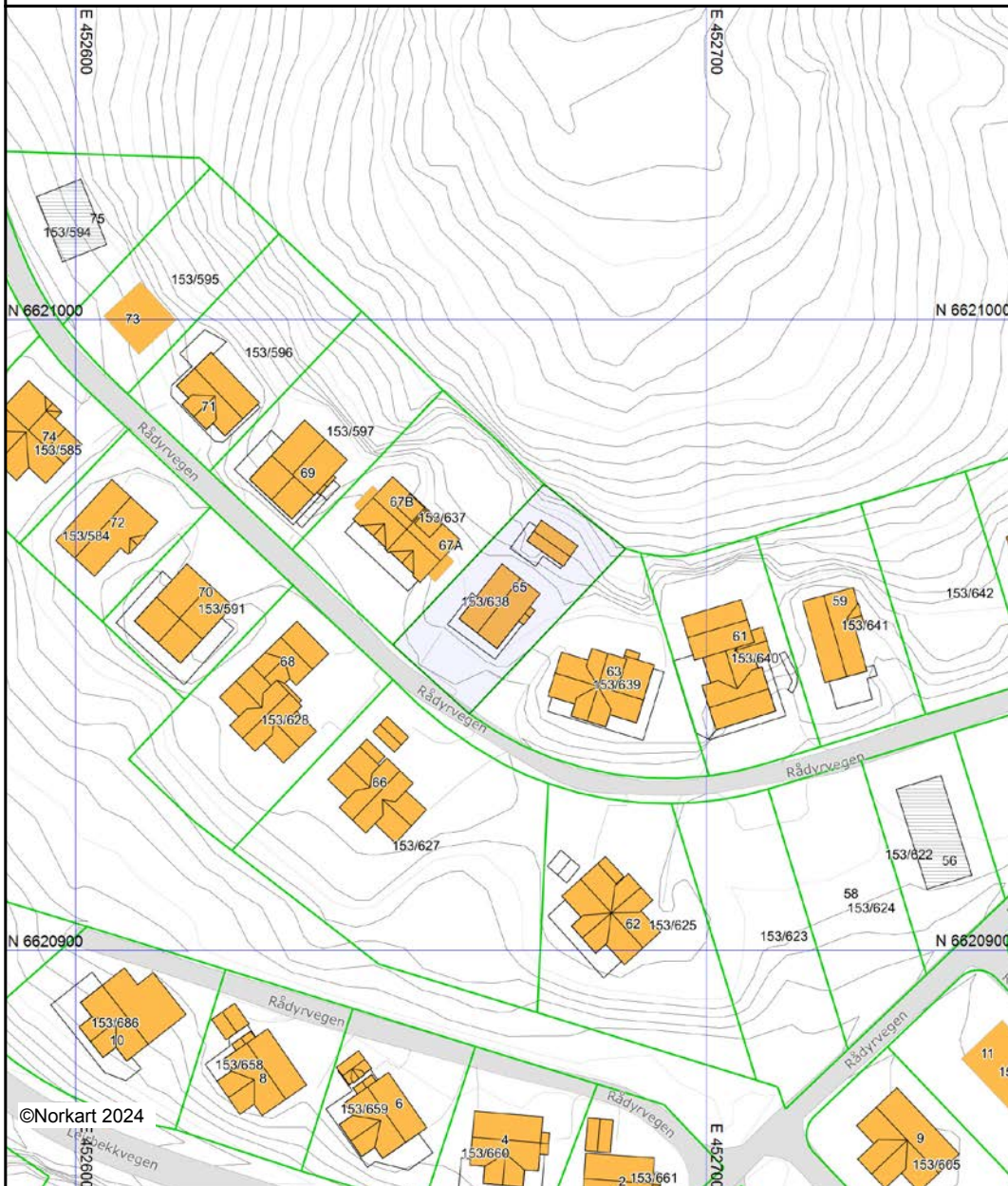
## Grunnkart

Eiendom: 153/638  
Adresse: Rådyrvegen 65  
Dato: 20.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfestet	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



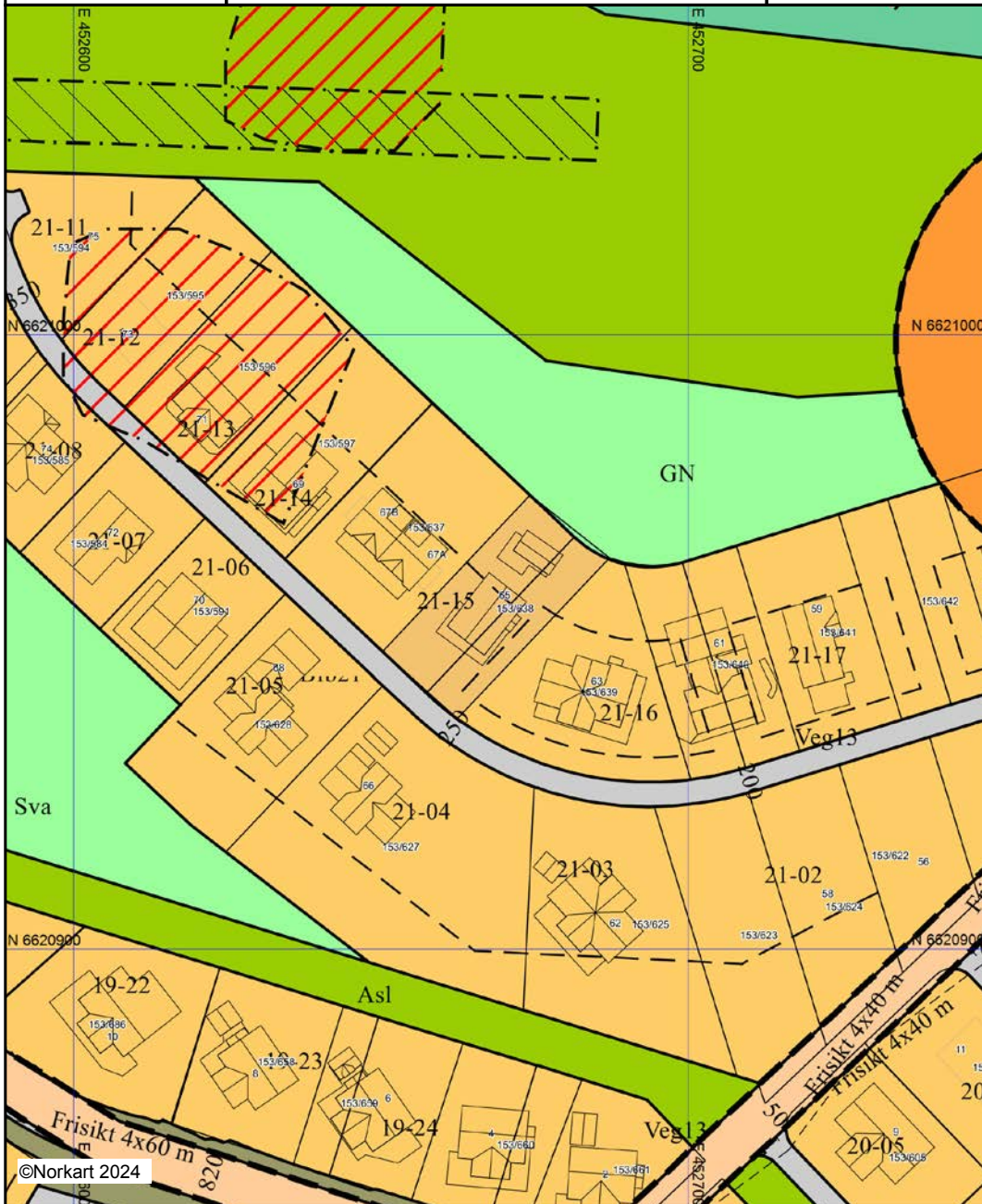
Vinje kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 153/638  
Adresse: Rådyrvegen 65  
Utskriftsdato: 20.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



## Tegnforklaring


### Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbusetnad - konsentret
-  Skianlegg
-  Skiløypetrasé
-  Vassforsyningsanlegg
-  Leikeplass




### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Vass- og avløpsnett



### Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Friområde

### Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angittomsynsone - Omsyn friluftsliv

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Angittomsyngrense

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eidedomsgrense som skal opphevast
-  Byggjēgrense
-  Frisiktslinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål

### Føresegner

I medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008, nr. 71, § 12, er det utarbeidd detaljreguleringsplan for Holtardalen, PlanID 20120005, Vinje kommune, Telemark.

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet «Detaljreguleringsplan for Holtardalen, PlanID 20120005», Vinje kommune, Målestokk 1:2000, datert 23. august 2013. Innafor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådelling og byggje- og anleggsverksemd innan planområdet. Detaljreguleringa blei vedteken i kommunestyret 22.05.14, sak 14/36. Føresegnene er endra i vedtak om mindre endring i plan- og miljøutvalet 27.04.16, sak 16/55, og i plan- og miljøutvalet 22.03.17, sak 17/58.

### 7.1 Felles føresegner

- a) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal førast tilbake til opphavleg utsjånad innan 1 år. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.
- b) Anleggsarbeid, inkl. anleggstrafikk og masseuttak, skal skje måndag – fredag mellom kl. 08.00 og 19.00, men ikkje i juleferie og nyttårshelg, vinterferie, påskeuka (skjærtorsdag - 2.påskedag), eller pinse (pinseaftan – 2.pinsedag).
- c) Det skal ikkje setjast opp gjerde i planområdet. Gjerde til sikring av utsette stadar eller langs hovudveggar skal vurderast av Vinje kommune.
- d) For grøntanlegg og område som det er stilla krav om tilsåing, skal stadeigen plantemateriale i størst mogeleg grad nyttast..
- e) Vassleidningar og straumkablar skal i størst mogeleg grad leggest i vegtraseane.
- f) Murar skal sikrast i samsvar med offentlege reglar.
- g) Dersom ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, må ein straks stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jf § 8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.
- h) Fellesanlegg og felles uteområde skal utformast etter prinsippa om universell utforming
- i) Det er høve til å føre opp mellombels byggverk til lagring og produksjon i anleggsperioden. Desse kan etter søknad lokaliserast på regulerte tomter eller i regulert trafikkområde. Det er høve til å nytte plastmateriale på tak og vegger.

### 7.2 Rekkjefølgjeføresegner

- a) Det skal vere gjennomført tiltak mot ras- og skredfaren som er prosjektert og utført av kvalifisert fagkyndig føre igangsetjingsløyve kan gjevast for bygg innanfor fareområde ras- og skredfare.
- b) På tomter med køyretilkomst som går igjennom fareområde ras- og skredfare skal det vere gjennomført tiltak mot ras- og skredfaren i vegen som er prosjektert og utført av kvalifisert fagkyndig føre mellombels bruksløyve kan gjevast.
- c) Føre heisen i H190\_3 kan byggjemeldast skal det føreliggje ein reguleringsplan for tilstøytande område, som syner heile heistraséen og toppstasjonen.



- d) Veg2 skal vere ferdig bygd innan fire år etter at planen er godkjend.
- e) Før gjennomføring av det planlagde tiltaket langs Leirbekken (masseuttak, etablering av nedfart og skiløype) skal det utarbeidast byggeplan som skal godkjennast av kommunen. Byggeplanen skal m.a. vise korleis ein skal sikre Leirgravbekken m/kantsone i anleggsfasen. Dersom det skal utarbeidast driftsplan etter minerallova, skal dei to planane koordinerast.
- f) Før byggeløyve blir gitt, skal det utarbeidast plan for lokal handtering av overvatn. Planen skal godkjennast av kommunen v/TDV.

### 7.3 Sikringssoner PBL §11-8 a.1)

#### 7.3.1 Sikringszone skitrekk og -heis, H190\_

- a) Innanfor omsynssona skal det ikkje etablerast busetnad

### 7.4 Faresoner PBL 11-8 a.3)

#### 7.4.1 Ras- og skredfare, H310\_

- a) Det er høve til å oppføre bygg innanfor fareområdet dersom tiltakshavar kan dokumentere tiltak som nøytraliserer ras- og skredfaren. Tiltak skal godkjennast av kommunen.
- b) Det skal gjerast ein faglig vurdering om behov for fysiske tiltak for å unngå at alpinnedfartar innanfor fareområdet blir utsett for snøskred. Det skal utarbeidast ein plan for alpinområdet som omfattar fysiske og organisatoriske tiltak for å hindre skade eller redusere konsekvensane av skred, og ein beredskapsplan for faresituasjonar. Planen skal godkjennast av kommunen.
- c) All trevegetasjon innanfor skredfarleg område skal sjåast på som verneskog og skal bevarast. Ved vanleg tynning skal avstanden mellom tre med minst 12 cm diameter i brysthøgde vere maksimum 3 m.

#### 7.4.2 Høgspenningsanlegg, H370\_

*Ingen føresegner*

### 7.5 Infrastruktursoner PBL 11-8 b)

#### 7.5.1 Rekkjefølgje infrastruktur, H430\_

- a) I barmarksesongen skal føremålet innanfor regulert streksymbol for køyrebane nyttast til køyreveg.
- b) Arealet utanfor regulert streksymbol for køyrebane nyttast til grøft og annan veggrunn.
- c) I vintersesongen brukast arealet innanfor føremålet slik underliggjande føremål syner.
- d) Veg 2 skal vere bygd ferdig innan fire år etter at planen er godkjend.

## 7.6 Soner med oppgjeve særlege omsyn, PBL § 11-8 c)

### 7.6.1 Friluftsliv, H530\_

- a) Det er høve til å gjennomføre terrengtiltak for løypeframføring.
- b) Det kan gjennomførast oppmerkingstiltak for langrennsløyper.
- c) Det skal gjennomførast sikringstiltak på regulert areal for *busetnad og anlegg, skianlegg*. Sikringstiltaka skal hindre samblending av alpint- og langrennsutøvarar.

### 7.6.2 Bevaring kulturmiljø (Løyningstaulen), H570\_

- a) Det er høve til å skjømte området som gamal støylsvoll. Det er høve til beitedyr.
- b) Det er høve til å byggje opp att støylsbua på den attverande grunnmuren. Oppattbygging skal vere i samsvar med den nedraste bygningsmassen.
- c) Ein kan i tillegg føre opp bygningar, som stend i stil med støylsbusetnad.

2

## 7.7 Bandleggingssoner, PBL § 11-8 d)

### 7.7.1 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730\_

- a) Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på nokon måte utilbørlig skjemme dei automatisk freda kulturminna med id 96902, 96908 og 96915, eller framkalle fare for at dette kan skje.
- b) Hogst og skjøtsel i område avsett til bevaring av kulturminne, må skje i samråd med dei regionale kulturminnemyndigheitene (Telemark fylkeskommune).

### 7.7.2 Bandlegging etter vannressursloven, H740\_

- a) Tiltak innanfor føremålsteigen som regulert i vannressursloven kan ikkje gjennomførast før dei er godkjende gjennom sakshandsaming i høve til vannressursloven.

## 7.8 Busetnad og anlegg

### 7.8.1 Generelle føresegner for byggje- og anleggsområde

- a) Bygningar og anlegg skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- b) I byggje- og anleggsområde kan det gravast ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg. Slike anlegg skal i størst mogleg grad følgje stiar og løypetrasear. Utbyggjar pliktar å utføre arbeida skånsamt slik at terrenget ikkje blir påført unødige inngrep
- c) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar, som syner detaljert dei tiltak som skal setjast i verk. Teikningar skal vere ferdige før utbygging tar til, og skal leggjast fram for kommunen for godkjenning. For kvar enkelt byggjesøknad skal det utarbeidast situasjonsplan med kotar som viser plassering av bygningar, parkering, tilkomst/tilknytning til bilveg, eksisterande og nytt terreng, og terrengsnitt gjennom bygning og tilkomst.
- d) % BYA reknast ut frå areal regulert til reguleringsformålet.
- e) I bratt terreng er det høve til å lage støttemurar av naturstein til terrassering. Murhøgda skal ikkje overstige 3,0 m og bør ikkje overstige 2,0 m.
- f) Ikkje utbygde delar av tomta/byggeområdet skal gjevast ei tiltalende utforming.



- g) Ved planlegging av busetnad i planområdet skal ein vurdere alternative oppvarmingsløyisingar til straum og olje, dvs fornybare energikjelder.
- h) Tiltak inntil 20 m frå Leirbekken skal sendast NVE til uttale i samband med nabovarsel. Slike tiltak skal dokumentere at dei ikkje påverkar vassdraget og grøntbeltet inntil det.
- i) Det er høve til å etablere totalt inntil 1000 bueiningar innanfor planområdet.
- j) For alle tiltak i byggeområda skal det dokumenterast at stabiliteten er tilstrekkeleg både for anleggsfasen og i permanent samanheng. Eventuelle sikringsbehov skal være dokumentert av geoteknikar. Der det er trong for skredsikring (utsette stader), skal tiltak for å redusere eller eliminere fare for skred setjast i gang for anleggsarbeid eller bygging tek til.

### 7.8.2 Fritidsbusetnad, inkludert fritidsbusetnad - konsentrert, Bfb

- a) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- b) Der dei spesielle føresegnene for enkelte felt ikkje seier anna kan bygningane oppførast i 1 hovudetasje og 1 etasje under saltak. Der terrenget tillet det, kan ein bygge sokkeletasje.
- c) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 9,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 7,8 meter.
- d) Det er høve til å slå saman fleire tomter til ei eining, eller å dele ein tomt til fleire einingar. Såleis vil maksimal storleik for hovudbygg og anneks auke eller reduserast tilsvarande.
- e) Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar for kvar eining på tomta.
- f) Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA i samsvar med tabellen nedanfor:

Teigar	Tomter	%BYA
Bfb13	13-04 – 13-11	25%
Bfb15	15-14 – 15-25	
Bfb16	16-07 – 16-08 + 16-17	
Bfb18	18-17	
Bfb19	19-01 – 19-07 + 19-11 – 19-12 + 19-21	
Bfb21	21-11 – 21-18	
Bfb22	22-01 – 22-02 + 22-10 – 22-13	
Bfb23	23-01 – 23-05	
Bfb26	26-01 – 26-03	
Bfb28	28-02 – 28-14	
Bfb1-3 Bfb5-10	Alle	28%
Bfb13	13-01 – 13-03 + 13-12 – 13-23	30%
Bfb14	Alle	
Bfb15	15-01 – 15-13 + 15-26	
Bfb16	16-01 – 16-06 + 16-09 – 16-16 + 16-18 – 16-19	
Bfb17	Alle	
Bfb18	18-01 – 18-16	
Bfb19	19-08 – 19-10 + 19-13 – 19-16 + 19-22 – 19-25	
Bfb20	Alle	
Bfb21	21-01 – 21-10	
Bfb22	22-03 – 22-09 + 22-14 – 22-15	
Bfb23	23-06	
Bfb24	Alle	
Bfb25	Alle	
Bfb26	26-04 – 26-10	
Bfb27	Alle	

<b>Bfb28</b> <b>Bfb29</b>	28-01 + 28-15 – 28-29 Alle	
<b>Bfb4a-e</b> <b>Bfb11</b>	Alle	33%

- g) På tomter med %BYA=25% skal maksimal breidde på bygg på tvers av høgdekotene ikkje overstige 8 m.
- h) Føremålet F/U er kombinert føremål fritidsbustad/utleige.

4

### 7.8.3 Fritidsbusetnad - husvære, Bfh

- Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 11,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 9,8 meter.
- Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA=38%.
- Det skal opparbeidast minst 1 parkeringsplass for kvar seksjon på tomta.

### 7.8.4 Kyrkje/annan religionsutøving, BK

- Framtidig fjellkyrkje kan etablerast i området med ei utforming som landemerke, som underordnar seg landskapet. Det er høve til å bruke eit moderne, sakralt formspråk i utforminga.
- Møne-/gesimshøgda skal ikkje overstige 15,0 meter.
- Det er høve til å byggje spir, tårn eller på annan måte elevert bygningsdel. Denne kan få ei høgde på maks 2 gonger mønehøgde på bygget elles, men ikkje høgare enn 25,0 m.
- Utnyttingsgraden på tomta setjast til %BYA=20%.
- Det kan etablerast høgdebasseng i føremålet. Bassenget skal vere tilbaketrekt i landskapet og ikkje til visuell sjenanse for fjellkyrkja. Høgdebassenget inngår ikkje i BYA.

### 7.8.5 Utleigehytter, Buh

- Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- Der dei spesielle føresegnene for enkelte felt ikkje seier anna kan bygningane oppførast i 1 hovudetasje og 1 etasje under saltak. Der terrenget tillet det, kan ein bygge sokkeletasje.
- Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 9,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 7,8 meter. For Buh3 gjeld mønehøgde maks. 11,8 og gesimshøgde maks. 9,8.
- Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA=33%. For Buh3 gjeld %BYA=38%.
- Det er høve til å slå saman fleire tomter til ei eining, eller å dele ein tomt til fleire einingar. Såleis vil maksimal storleik for hovudbygg og anneks auke eller reduserast tilsvarande
- Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar for kvar eining over 80 m<sup>2</sup> og 1,5 plassar per eining under 80 m<sup>2</sup> på tomta.
- 20% av alle einingar innanfor føremålet skal vere universelt utforma.



### 7.8.6 Hotell, overnatting, BHO

- a) Det er høve til å etablere kommersielt utleigeanlegg som hotell, leirstad eller ungdomsherberge.
- b) Formspråket til busetnaden i føremålet skal vere bindeledd mellom formspråket til fritidsbusetnaden og fjellkyrkja i BK.
- c) Busetnaden skal organiserast i tunformasjon, der evt. parkerings- og andre trafikkanlegg skjulast mest mogleg av ulike bygningsfløyer.
- d) Det skal setjast av 1 bussparkeringsplass per 40 utleigesenger. Det skal setjast av 5 parkeringsplassar for personbil per 100 utleigesenger.
- e) Det skal etablerast snuplass for buss som del av trafikkanlegget.
- f) Møne-/gesimshøgda skal ikkje overstige 9,5 m.
- g) Utnyttingsgraden skal ikkje overstige %BYA=25%.

5

### 7.8.7 Bevertning, Bbv

- a) Det er høve til å etablere serveringsanlegg og tekniske bygg til drift av skiheiser.
- b) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- c) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 9,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 7,8 meter.
- d) Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA=25%.
- e) Utomhusområdet kan opparbeidast med leikeapparat, sitjefasilitetar og vegetasjon.
- f) Det er høve til uteservering. Det er høve til å setje opp mellombels anlegg til dette (paviljong, telt, etc.).

### 7.8.8 Lager, BI

- a) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- b) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 9,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 7,8 meter.
- c) Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA=25%.

### 7.8.9 Skianlegg, Asa

- a) Det er høve til å etablere tekniske bygg og anlegg i samband med trekk og heis, snoproduksjon, ljossjetjing.
- b) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- c) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 7,0 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 4,5 meter.
- d) Bygg skal ikkje vere større enn BYA=30 m<sup>2</sup>.

#### 7.8.10 Skiløypetrasé, Asl

- a) Det er høve til å etablere stiar med dekke av grus eller bark i ei breidde på inntil 1,5 m.
- b) Det er høve til å etablere ljosanlegg.

#### 7.8.11 Nærmiljøanlegg, Anm

- a) Det er høve til å reetablere gamal støylsbu i tråd med føresegner for **bevaringsområde kulturmiljø**. For bygningsmassen innan Anm gjeld maksimal %BYA=10% av arealet innan føremålet.
- b) Området skal skjøttast som kulturmark. Det skal leggjast til rette for utandørs møteplass med sitjearrangement, bål plass og naturleg leikeområde.
- c) Bål plassen skal utformast brannsikkert som fast anlegg. Det er høve til å bruke steinsetjing til dette.
- d) Det er høve til å bruke føremålet til akebakke om vinteren.
- e) Området skal vere universelt tilgjengeleg frå parkeringsplass

6

#### 7.8.12 Renovasjonsanlegg, Ara

*Ingen føresegner*

#### 7.8.13 Øvrige kommunaltekniske anlegg, Aka

- a) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- b) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 4,5 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 3,0 meter.
- c) Bygg skal ikkje vere større enn BYA=20 m<sup>2</sup>.

#### 7.8.14 Leikeplass, Ale

- a) Teigane Ale4, 5, 6, 7, 8 skal tilretteleggjast som akebakke i vintersesongen. Terrenget kan arronderast med omsyn til optimal, trygg akebakke. Evt. farlege element skal fjernast. Evt. skal bakke markerast med flyttbare gjerder i sesongen. I barmaksesonngen skal desse teigane framstå som graskledde bakkar.
- b) Teig Ale3 skal opparbeidast som naturleg nærrekreasjonspark. Stiar kan gruast, benkar, informasjonstavlar og bål plass setjast opp. Naturleg vegetasjon skal skjøttast med omsyn til utsikt og oppleving. Naturleg vegetasjonspreg skal ikkje fjernast.
- c) Teigane Ale er leikeplassar med høve til oppsetjing av leikeapparat.

#### 7.8.15 Uteoppfallsareal, Auo

*Ingen føresegner*



## 7.9 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

### 7.9.1 Køyreveg, SK

- Køyrebana kan asfalterast eller på annan måte leggjast fast dekke på.
- Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet.
- Alle SK-teigar skal vere private vegar.

### 7.9.2 Gangveg/gangareal, SG

- Gangstien SG1 kan opparbeidast på inntil 5 m i breidde. Minstebreidde er 1,8 m. Gangstien SG2 skal opparbeidast med ei breidde på inntil 3,0 m. Stigning/fall skal ikkje overstige 1:15. Føremålet kan få eit dekke av grus eller asfalterast.
- Føremålet skal vere privat.
- Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet.

### 7.9.3 Annan veggrunn – grøntareal, Sav

- Arealet innanfor føremålet kan brukast til terrenginngrep som er naudsynt til etablering av trafikkanlegg i SK, SG, SP.
- Det skal ikkje leggjast til rette for bilparkering.
- Terrenget skal revegeterast innan eitt år etter at trafikkanlegget inntil er ferdigstilt.
- Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet.

### 7.9.4 Parkering på grunnen, SP

- Parkeringsplassen kan asfalterast eller på annan måte leggjast fast dekke på.
- Føremålet skal vere privat.
- Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet.

### 7.9.5 Vass- og avlaupsleidning

*Ingen føresegner*

## 7.10 Grøntstruktur

### 7.10.1 Grøntstruktur, GN

*Ingen føresegner*

### 7.10.2 Turveg, Gt

- Teigen Gt skal vere gangsambandet mellom Tverrlivegen og Tverrliheisen (dalstasjon).
- Det er høve til å tilretteleggje tilkomsten som køyrbar gangveg. Køyring skal berre vere mogleg for køyrety involvert i drift og vedlikehald av heisen/bakken.
- Terrenget kan endrast slik at funksjonen kan oppretthaldast. I barmarksesongen skal føremålet ha eit grønt preg.

### 7.10.3 Friområde, GF

- a) Teigane skal vere grøne område til visuell oppdeling av byggjeområdet med lett friluftsfunksjon.
- b) Terrenget kan endrast dersom naturpreget gjenopprettast i etterkant av endringane.
- c) Det er høve til å gruse opp stiar, setje ut benkar.
- d) Det er høve til å leggje VA-grøfter, straum- og fiberkablar ned i bakken.



## 7.11 Bruk og vern av sjø og vassdrag

### 7.11.1 Naturområde i sjø og vassdrag, VN

- a) Det er ikkje høve til å gjennomføre inngrep i Leirbekken ut over eksisterande kulvert.

### 7.11.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VF

- a) Det er høve til å etablere anlegg og sette i gong tiltak, som gagnar bruken av bekkefarete i Holtarbakken som friluftarena, blant anna bygging av kloppar og bruar.
- b) Køyrevegar kan først i fylling over røyrlagde bekkestrekningar i Holtarbakken.
- c) Sedimenteringskulp kan opprettast i det bekken renner inn i kulvert under veg Sk2.

### 7.11.3 Badeområde, VB

- a) Omlegging av Holtarbakken skal utformast som vassrenne tilrettelagd for vassaktivitetar.
- b) Dimensjonering skal take høgde for vårflaum, inkludert avrenning frå Holtarbakken.

### 7.11.4 Vassreservoar til snoproduksjon, Vr

- a) Det er høve til å gjennomføre tiltak innanfor føremålet, som regulerer vasshøgda til ein HRV, som vert fastsett gjennom sakshandsaming i høve til vannressursloven.
- b) Tiltak kan ikkje gjennomførast før dei er godkjende gjennom sakshandsaming i høve til vannressursloven (jf. teig H740\_).

Vinje, den 23. august 2013

**Revisjon A, 24. oktober 2013**

**Revisjon B, 02. desember 2013**

**Revisjon C, 02. juni 2014**

**Revisjon D, 08. april 2015**

**Revisjon E, 23. september 2015**

For Plankontoret Hallvard Homme AS

  
**Alexander Stettin**  
Landskapsarkitekt M.N.L.A.

Varsel om oppstart av planarbeid:	01.10.2012
1. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	16.10.2013
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsromet:	06.01. – 01.03.2014
2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	23.04.2014
Eigengodkjent i kommunestyret den:	22.05.2014

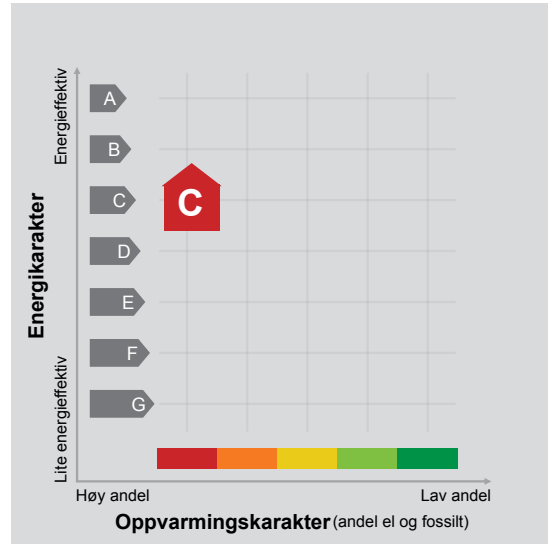
Stad, Dato

Sign.

Stempel

# ENERGIATTEST

Adresse	Rådyrvegen 65
Postnummer	3864
Sted	RAULAND
Kommunenavn	Vinje
Gårdsnummer	153
Bruksnummer	638
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300539660
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30818
Dato	26.09.2024



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

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

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

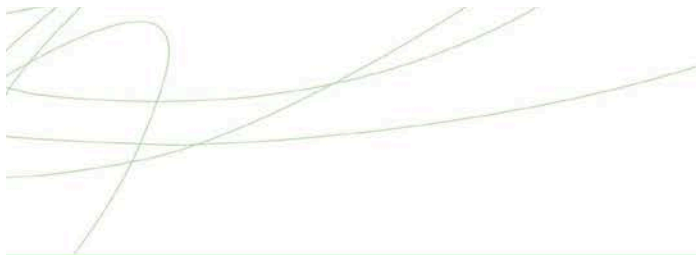
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

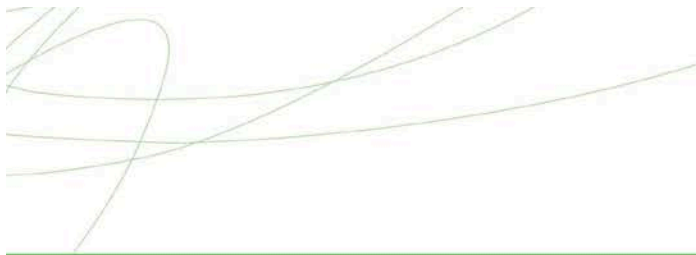
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2016
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	114
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk







**Vinje kommune**  
Tenestetorget

**Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshavar :

Carl August Poppe  
Sandvikveien 98  
4816 KOLBJØRNSVIK

Tiltaksart og -adresse:

Nye bygg og anlegg - frittliggende  
fritidsbustad  
Rådyrvegen 65, 3864 Rauland

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
KJELLNE	2015/3594	24179/2016	153/638	20.12.2016

**Spesifikasjon**

Gnr: 153	Bnr: 638	Festenr:	Seksjonsnr:
BYA 73 m <sup>2</sup>	BRA(hovuddel) 122,9 m <sup>2</sup>	BTA m <sup>2</sup>	Byggnr: 300539660
Utval saksnr: 16/9	Vedtak dato: 14.01.2016	Vedtak: Delegert sak Vedtak fatta av: Kjell Negarden	

Sluttkontroll / dato:

**I tråd med oppdatert gjennomføringsplan datert 19.12.2016.**

Sluttkontroll ansvarleg:

**RGS Utvikling AS**

**Merknader**

- Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av oppdatert gjennomføringsplan og ut i frå oppfordring frå **RGS Utvikling AS**, datert **19.12.2016**.
- Handsamingsgebyr reknast etter regulativ:  
Ferdigattest: kr. **1.200,-**  
Jf. gebyrregulativ 01.07.2010 (sist oppdatert 01.01.2015) for byggesakshandsaming i kommunen.  
Faktura vert ettersendt.

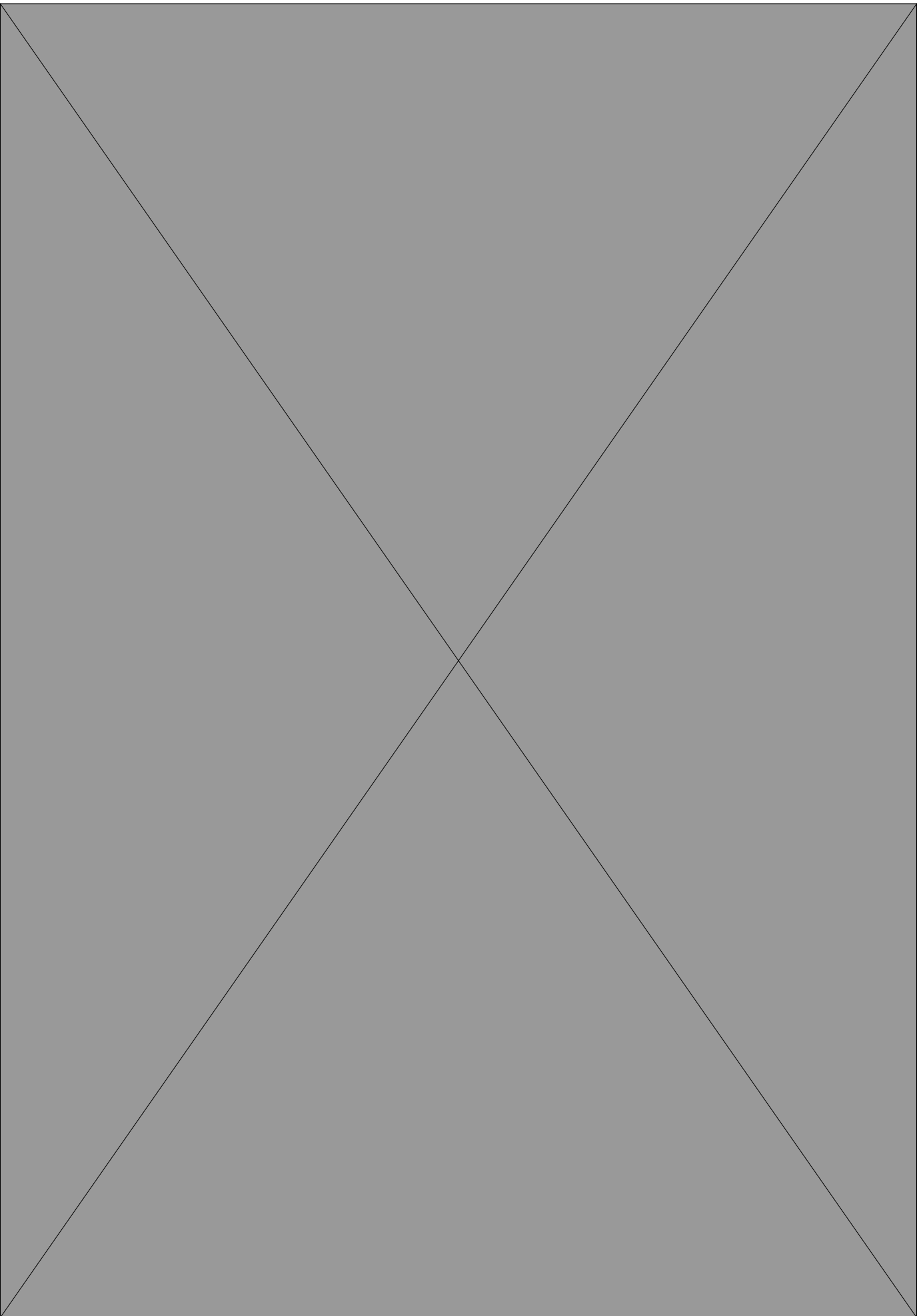
**Med helsing**

Kjell Negarden  
Byggesakshandsamar

*Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.*

**Kopi til**

Ansvarlig søkjar Ans PRO og UTF	Namn: RGS UTVIKLING AS	Adresse: Signalvegen 8, 3734 Skien
------------------------------------	---------------------------	---------------------------------------









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



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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 utearrangemeter 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Rådyrvegen 65  
3864 RAULAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Leif Christian de Presno

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 472 01 274  
**E-post:** leif.christian.depresno@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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