

aktiv.



Raudbergvegen 24, 3895 EDLAND

Lekker fritidsbolig på Vågslid | Rett ved skitrekket | 2 bad | Kjellerstue | Hems | Muligheter for annek



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sjørgård

Mobil 401 00 736

E-post lars.erik.sorgard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 140,-
Total ink omk.: Kr 4 706 140,-
Selger: Øystein Hovland
Anita Saue Hovland

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 97/101 kvm
Tomtstr.: 935.8 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 564
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1509250266

Velkommen inn!

Velkommen til Raudbergvegen 24 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sjørgård v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En lekker fritidsbolig beliggende i vakre omgivelser på Vågslid, Haukelifjell med sol fra morgen til kveld. Hytten er del av en duo-hytte og byr på en romslig, åpen stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt et stilrent kjøkken med moderne og funksjonell innredning. I tillegg kan boligen by på blant annet to bad, tre soverom, kjellerstue (sov 3), badstue, vaskeromsløsning og en praktisk hems med flere soveplasser.

Denne hytta ligger på et veletablert hyttefelt, med umiddelbar nærhet til skitrekket. Området byr på vakre turmuligheter året rundt, med majestetiske fjell, klare elver og stille vann i nærheten.

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 45 |
| Tilstandsrapport | 47 |
| Nabolagsprofil | 72 |
| Budskjema | 108 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 101 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 47 kvm Gang, bad, badstu soverom/kjellerstue og 2 soverom.

BRA-e: 4 kvm Bod med utvendig inngang.

1. etasje

BRA-i: 50 kvm Stue/kjøkken, entre og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hemsen har et gulvareal på 25 m². Det er for lav himlingshøyde til at dette regnes som bruksareal etter NS3940.

Boligen har fellesareal med inngang og bod på rundt 11 m² til sammen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

935.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i etablert hyttefelt. Tomten er delvis opparbeidet med gruslagt gårdsrom, trapper til ulike nivåer og steingjerder og beplantning. Forøvrig er det naturtomt.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Vinje kommune.

Beliggenhet

Denne hytta ligger idyllisk til i naturskjønne omgivelser på Vågslid, med umiddelbar nærhet til skitrekket – nesten ski inn/ski ut – men uten forstyrrelser fra støy og aktivitet rett utenfor døren. Her får du det beste fra begge verdener: enkel tilgang til alpint og samtidig fredelig atmosfære.

Området byr på vakre turmuligheter året rundt, med majestetiske fjell, klare elver og stille vann i nærheten. Vinterstid kan du nyte flotte, preparerte langrennsløyper, skiheis og fantastiske skiturer i variert terreng.

Det er ca 20 minutters kjøring til Haukeligrend hvor du finner et utvalg av dagligvare, butikker, boder og spisesteder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Hytten ligger i et område hovedsakelig bestående av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kenneth Tveit

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Boligen er oppført i 2009 og er en del av en tomannsbolig. Boligen er oppført med tradisjonelt bindingsverk i vegger og takkonstruksjon av tre. Utvendig har boligen stående kledning av tre. Boligen har grunnmur av betong med trevegg i fronten. Ringmur av betong.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja
Takstmann fann litt fukt i taket i den uisolerte ytterboda, i ei søyle der terrassen møter ytterbod. Ytterbod er under terrassen. Sjå rapport frå takstmann.

Drenering, fukt og lekkasje:

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

Det er oppdaget litt vanninntrengning i uisolert ytterbod under balkong.

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

Vi har fanget 3 mus i musefelle i løpet av 16 år.

Tekniske installasjoner:

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

Takstmann meinar at sotluke i kjellar er for nærme vegg. Ved inspeksjon av feier 10/3-26 blei det ikkje påvist avik i samband med ildsted og pipe.

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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rauland Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Sikring til varmekabel i vatnrøyr blei flytta frå vårt sikringskap til felles skap (mellommålar) i fellesgong.

Generelt:

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:

Hovedetasje/2.etasje:

Stue/kjøkken, bad og entrè.

Hems.

Underetasje/1.etasje:

Gang, bad, badstu, kjellerstue og 2 soverom.

Utvendig bod.

Standard

Hovedetasje/2.etasje:

Stuen er romslig og innbydende, med god plass til både spisestue og sofakrok. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og vakker utsikt mot de naturskjønne omgivelsene. En stemningsfull peis skaper lun hygge, og deler av stuen har ekstra takhøyde som gir en luftig og eksklusiv atmosfære.

Lekkert kjøkken i åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplate av laminat. Av hvitevarer er det integrert stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin (disse medfølger i handelen). Rommet er godt utnyttet med god skap og benkeplass. Detaljer som spotter i tak og stekeovn i arbeidshøyde gir kjøkkenet et stilrent preg.

Flislagt bad med trepanel i himlingen, vegghengt toalett, servantskap med servant og høyskap for ekstra oppbevaring. Stilig dusjnise gir badet et moderne og delikat uttrykk. Badet har varmekabler i gulv.

Innbydende entré med skiferfliser og praktisk, åpen garderobeløsning – perfekt for organisert oppbevaring av yttertøy og sko.

Hems:

Hems med vinduer ned til hovedetasjen. Vinduene gjør at rommet oppleves romslig da en får godt lysinnslipp. Hemsene gir ekstra areal med mange muligheter – i dag brukt som lekerom/tv-stue og soveplass i eget rom med brannstige ned fra vinduet. Kan enkelt tilpasses etter behov.

Underetasje/1.etasje:

Lys og luftig kjellerstue (soverom 1) med TV-krok i den ene enden og sovekrok i den andre – et perfekt ekstra oppholdsrom med mulighet for gjesteseng eller avslapning. Dette rommet er godkjent som soverom.

Moderne bad med helflislagte vegger og lyse flater som gir et elegant uttrykk. Rommet er innredet med badekar og dusjnise med mosaikkfliser, vegghengt toalett og stor servantseksjon med skuffer. Det er opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulv. Fra badet er det inngang til badstue – perfekt for avslapning og velvære etter en lang dag.

Soverom 2 og 3 er også romslige – det ene praktisk innredet med to enkeltsenger, og det andre med dobbeltseng og vegger malt i en lun, mørk beis som skaper en koselig atmosfære.

Luftig gang med trapp opp til hovedetasjen.

Overflater: Boligen er i hovedsak innredet med parkett/laminat på gulv og trepanel på

vegger og himlinh.

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:

- 1.3 Drenering

Avvik: Fallet på terreng tilfredsstillende ikke helt anbefalinger i byggforsk, For å oppnå tilstandsgrad 0 må gjelde følgende anbefalinger: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig. Kan alternative tiltak være fall langs veggen og lignende. Dette vil minimere vann inn mot grunnmuren og redusere faren for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det er ikke synlig fuktsikring utvendig på muren i området ved den utvendige terrassen. Utvendig fuktsikring skal være synlig med tetteliste i øvre kant.

- 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Avvik: Deler av kledningen står nærme terreng dette vil kunne gi forkortet levetid på kledningen. Det er observert sprekke i en vindskie.

- 3.1 Vinduer og ytterdører

Avvik: Dørene har passert over halve tiden av forventet levetid. Ytterdørenes alder tilsier at det på generelt grunnlag må forventes noe reparasjon/utskifting og vedlikehold i tiden som kommer. Boddøren står utsatt for vær og vind og har en del slitasje.

- 4.3 Renner, nedløp og beslag

Avvik: Over halve tiden av forventet levetiden er passert på takrenner og nedløp.

- 10.1 Bad - 10.1.1 Overflate vegger og himling

Avvik: Det er vindu i våtsonen for vasken som er av uegnet materiale. Utover hensynsfull bruk er det ikke behov for tiltak. Våtzone for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Det er registrert litt manglende masse i noen fuger i dusjen. Over halve tiden av forventet levetid på overflate vegg er passert.

- 10.1 Bad - 10.1.2 Overflate gulv

Avvik: Badet har ikke tilfredsstillende fall etter Tek 97 som badet er vurdert ut fra. Badet har fall mot sluk i dusjen og kan fungere med dette avviket. Gulvet utenfor dusjen har ikke tilgang til sluk. Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet vil vann renne inn i konstruksjonen ved dørterskelen.

- 10.1 Bad - 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller

feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen. Membran kan være lagt men for å oppnå TG1 må dette dokumenteres.

- 10.2 Bad underetasje - 10.2.1 Overflate vegger og himling

Avvik: Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer. Badstudøren er plassert i våtsonen for dusjen. Her er det fare for at vannsøl kan trenge inn i konstruksjonen ved døren. Det er registrert noen små skader på fliser/fuger. Over halve tiden av forventet levetid på overflate vegg er passert.

- 10.2 Bad underetasje - 10.2.2 Overflate gulv

Avvik: Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Badegulvet utenfor dusjen er relativt flatt, Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet er det fare for vann i konstruksjonen ved dørterskelen.

- 10.2 Bad underetasje - 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen. Membran kan være lagt men for å oppnå TG1 må dette dokumenteres.

- 12.1 Andre rom

Avvik: Det er observert innvendige dører som har behov for justering. Dette gjelder også i underetasjen.

- 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC. Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring. Det meste av vann og avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Kun synlige deler er besiktige. Øvrig vurdering vurderes ut fra alder. Det er ikke påvist stakeluke på boligen. Det er en luke til å inspisere avløpet og forenkle fjerning av eventuell blokkering av avløpet. Lufting til avløpsrør er avsluttet under oppvaskkummen. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne på toalettene. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- 13.5 Ventilasjon

Avvik: Baderommene har ikke spalte ved dørterskel eller lignende for å slippe inn luft. Dette vil begrense ventileringen av baderommet.

Forhold som har fått TG3:

- 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Avvik: Det er påvist skader i tettesjiktet. Rekkverk på trappen mangler. Det er fuktskjolder i boden under terrassen, dette er mest synlig under søylen på hjørnet av terrassen.

- 7.1 Piper og ildsteder

Avvik: Sotluken er for nærme brennbart materiale. Det skal være 30 cm fra sotluke til brennbart materiale. 10 cm kan være nok dersom det benyttes sotlukestein. Det er litt fuktskjolder ved sotluken.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Av hvitevarer er det integrert stekeovn, platetopp, kjøøl/frys og oppvaskmaskin. Disse medfølger i handelen.

Parkering

Parkering i felles gårdsrom. Brøyting av 60 kvm parkering utenfor hytte er inkludert i brøyte og velforeningsavgiften på samlet 15. 450,-

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg, polisenummer 6428659

Radonmåling

Boligen ligger i et område med høy forekomst av radon i følge NGU. Det anbefales å få utført målinger. Dersom du har målt radonverdier over 100 Bq/m³, anbefales det å gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³, som er fastsatt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

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.

Forenklet sameie:

Sameiet er et forenklet sameie, og det foreligger ikke vedtekter, årsregnskap etc. Sameiet består av 2 seksjoner, hvor sameierne i utgangspunktet har et felles ansvar for bygningsmassen/tomten og vedlikehold av dette. Hver enkelt sameier vedlikeholder sin egen seksjon (eks. vinduer, terrasse, uteområde). Varmekabler og lys i felles gang samt stikk utvendig til kantklipper o.l avregnes med nabo 1 gang i året.

ANNEKS: Denne seksjonen (Seksjon 2) har eksklusiv bruksrett til å anlegge anneks på eiendommen. Seksjon 1 kan ikke benekte dette ifølge vedtektene. Se vedlagte vedtekter i salgsoppgave. Se vedlagte tegninger i salgsoppgaven rundt plassering av et evt anneks.

Det er felles inngangsparti til begge seksjonene med egne ytterdører til seksjonene i gangen. Det er også en felles bod i felles gang som per i dag disponeres av seksjon 1.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgssystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på begge bad og gang samt hele underetasjen.

Vedovn i stue.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 590 000

Omkostninger kjøper

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

116 140 (Omkostninger totalt)

133 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 706 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 723 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 725 840 (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.

Kommunale avgifter

Kr 14 389 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 5 994,-

Feiing: Kr. 343

Renovasjon: Kr. 2 946,-

Vannavgift: Faktureres fra Tyrvelid Vassverk og utgjør kr. 5 106,- per år (2024).

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

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Årlig velforeningsavgift

Kr 11 850

Velforening

Det er pliktig medlemskap i hytteeierforening:

Velforeningsavgiften dekker bom, vedlikehold av bom, brøytestikker, veg, vedlikehold av veg samt brøyting av felles veg. Ekstra brøytekostnad for brøyting av 60 kvm i eget gårdsrom kr. 3.600,- i året.

Vannavgift

Kr 5 106 for år 2025

Informasjon om vannavgift

Vannavgiften vil bli rimeligere i 2026 da mva på vannavgiften skal ned etter tlf samtale med Tyrveli Vassverk.

Årlig betaling.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 564, seksjonsnummer 2 i Vinje kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4036/99/564/2:

18.04.2007 - Dokumentnr: 332528 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Feilaktig registrert

Rettet etter tingl. §18

17.01.2018. Arkivref. 18/02300-2

Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2011 - Dokumentnr: 302430 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 116/228

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nye bygg og anlegg - frittliggende datert 17.07.2010.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.07.2010.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg (felles for feltet).

Tilknytning vann: Privat Tyrvelid vassverk AS

Tilknytning avløp: Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til utleiehytter. Det er søkt om dispensasjon for bruksendring til ordinær fritidsbolig. Kfr. megler for mer info.

Følger reguleringsplan 99/24 Raudberg Sameige (plan-ID 20050003), som er en detaljregulering. Eiendommen er regulert til utleiehytter (932 kvm) og annen veggrunn - grøntareal (3 kvm).. 10.05.2012

Følger Kommunedelplan Vågslid, ikrafttredelse 14.11.2019. 936 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende med områdenavn F/FT1.

Eiendommen er omfattet av hensynssone for kulturmiljø og båndlegging etter lov om kulturminne, som vist i reguleringsplankartet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Se pkt. regulerings- og arealplaner.

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgjøret . Beregnet provisjon er Kr. 60 000,- til Kr. 77 000,- (basert på prisantydning: 5000 000 kr. - 6000 000 kr.).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 3 500,- Digital annonsering.

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

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

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt mellom kr: 119 505 - Kr: 131 505,-.

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Erik Sjørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler bistås av

Lars Erik Sjørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

13.03.2026







































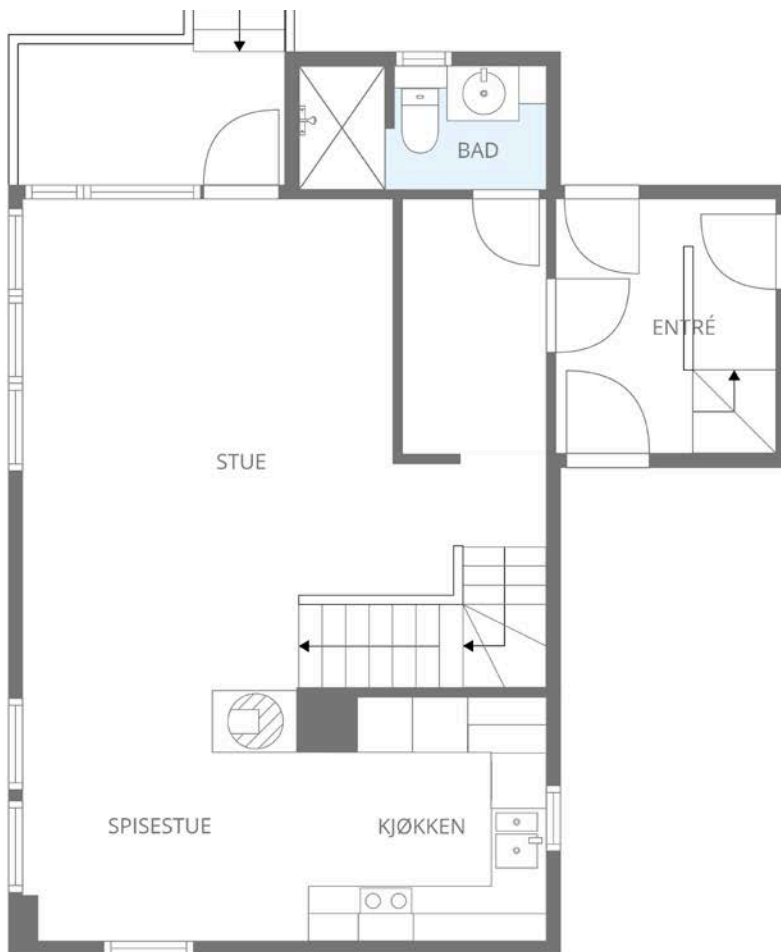
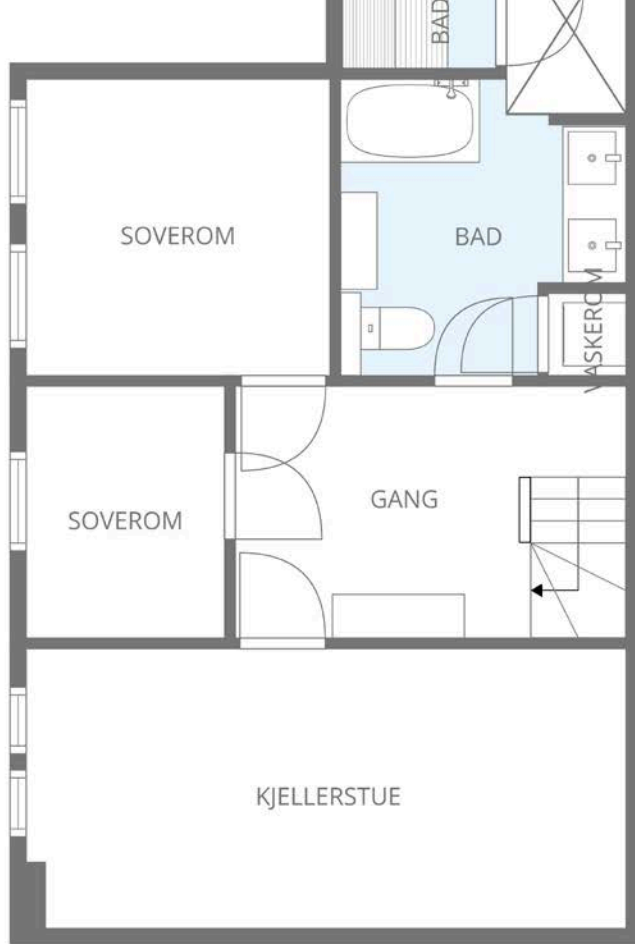








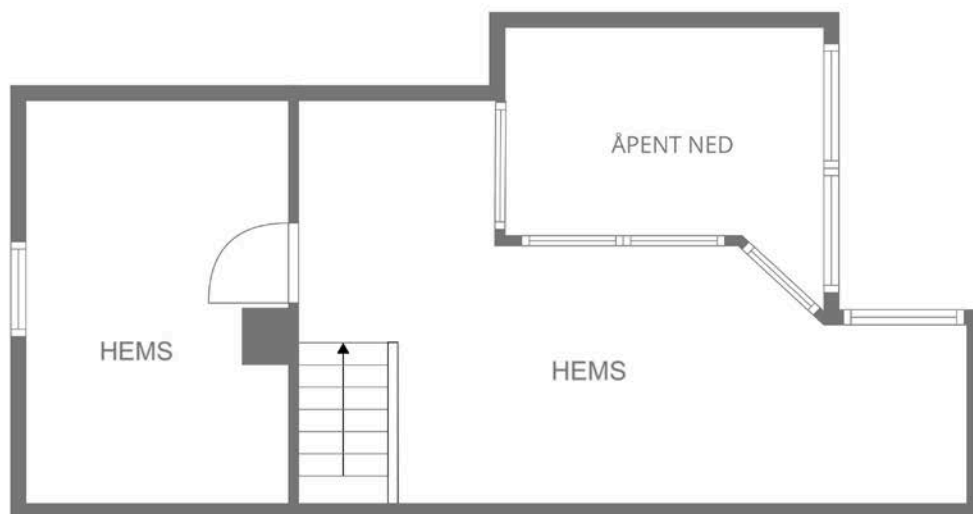




Plantegning



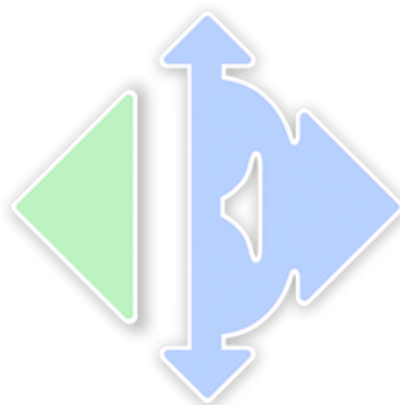
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbart, og kan inneholde feil.



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

Vedlegg

Fritidsbolig
Raudbergvegen 24
3895 Edland



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|----|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 10 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 13 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 2 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Kenneth Tveit

Dato: 14/09/2025

Suldalsvegen 4776

Nesflaten 4244

99244985

kenneth.tveit@gmail.com

Byggmester & Takstmann

Kenneth Tveit AS



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

| | |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 0 | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader. |
| TG 1 | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p> |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

EIENDOMSDATA:

| | |
|------------------------------|------------------------------------------------------|
| Matrikkeldata: | Gnr:99, Bnr: 564 |
| Hjemmelshaver: | Øystein Hovland Anita Saue Hovland |
| Tomt: | Fellestomt 935 m ² |
| Konsesjonsplikt: | |
| Adkomst: | Privat vegnett |
| Vann: | Privat Tyrvelid vassverk AS |
| Avløp: | Offentlig via private stikkledninger. |
| Regulering: | Kombinert fritidsbustader / fritids og turistformål. |
| Offentl. avg. pr. år: | |
| Forsikringsforhold: | |
| Ligningsverdi: | |
| Byggeår: | 2009 |
| Fnr: | 2 |

BEFARINGEN:

| | |
|-----------------------|-----------|
| Befaringsdato: | 26/8 2025 |
|-----------------------|-----------|

Forutsetninger (hindringer):

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Befaringen ble utført etter langvarig fint vær eventuelle lekkasjer og punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage ved slike værforhold.

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Oppdragsgiver: | Øystein Hovland |
| Tilstede under befaringen: | Anita Saue Hovland |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter |

OM TOMTEN:

Tomten er skrånende med gruslagt parkering i front av boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2009 og er en del av en tomannsbolig. Boligen har grunnmur av betong med trevegg i fronten, Boligen og er oppført med tradisjonelt bindingsverk i vegger og takkonstruksjon av tre . Utvendig har boligen stående kledning av tre. Yttertaket er tekket med torvtak..

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Kjøkken:

Kjøkkenet med slette fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet innehar:

Kjøleskap med frys, vask med ett-greps blandebatteri, oppvaskmaskin, stekeovn, og platetopp med avtrekksvifte over.

Bad:

Hovedetasje:

Badet innehar:

Innredning med slette fronter og vask, veggmontert toalett og dusjnise med forheng.

Underetasje:

Badet innehar:

Innredning med to vasker, veggmontert toalett, badekar, dusj og tilgang til badstue.

Vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannfordelerskap er også plassert i badet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt byggetegninger. Det er i tillegg innhentet opplysninger fra matrikkelen. Kjøper anbefales å besiktige grunnbok og annen relevant informasjon om eiendommen. Megler vil normalt fremskaffe slike dokumenter

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

Hovedetasje:

Gulv:

Stue/kjøkken har gulv av parkett. badet har flislagt gulv entreen har gulv av steinflis/skifer.

Vegger:

Badet har flislagte vegger øvrige vegger er kledd med trepanel.

Himlinger:

Himlinger er kledd med trepanel.

Underetasje:

Gulv:

Bad og badstue har gulv av flis øvrige rom har gulv av parkett/laminat.

Vegger:

Badet har flislagte vegger øvrige rom har trepanel på vegg.

Himling:

Himlinger er kledd med trepanel.

Hems:

Hemsen har tregulv. Vegger og himlinger er kledd med trepanel

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Hovedetasje | 50 | | | 4 | 50 | |
| Underetasje | 47 | 4 | | | 47 | 4 |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 97 | 4 | | 4 | 97 | 4 |
| SUM BRA | 101 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

AREAL UTHUS/ANNEKS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

BRA-i:

Hovedetasje:

Stue/kjøkken, entre og bad.

Underetasje:

Gang, bad, badstu soverom/kjellerstue og 2 soverom.

BRA-e:

Bod med utvendig inngang.

MERKNADER OM AREAL:

Hemsen har et gulvareal på 25 m². Det er for lav himlingshøyde til at dette regnes som bruksareal etter NS3940.

Boligen har fellesareal med inngang og bod på rundt 11 m² til sammen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

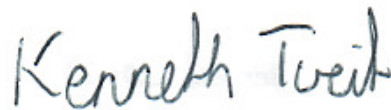
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Tveit

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

14/09/2025



Kenneth Tveit

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Boligen har ringmur av betong,

Store deler av grunnmuren er var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen kun synlige deler er vurdert.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Fallet på terreng tilfredsstillende ikke helt anbefalinger i byggforsk, For å oppnå tilstandsgrad 0 må gjelde følgende anbefalinger:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig. Kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Dette vil minimere vann inn mot grunnmuren og redusere faren for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det er ikke synlig fuktsikring utvendig på muren i området ved den utvendige terrassen. Utvendig fuktsikring skal være synlig med tettelist i øvre kant.



Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

Veggkonstruksjon av bindingsverk i tre kledd med stående kledning utvendig.

Merknader: Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Deler av kledningen står nærme terreng dette vil kunne gi forkortet levetid på kledningen.

Det er observert sprekk i en vindskie.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er 40-60 år.

Forventet levetid på vindski/vannbord i tre er 15-25 år

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

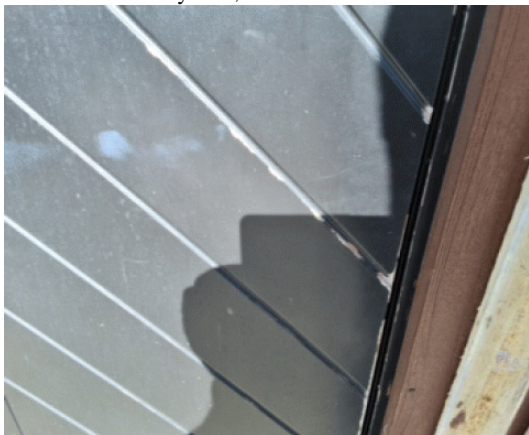
Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer av dobbel isolerglass med karm av tre. Boligen har en terrassedør og en utvendig boddør.

Merknader: Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Forventet levetid på vinduer er 20-60 år.

Forventet levetid ytterdører er 20-40 år.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

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

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2009

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket er av torvtak.

Merknader: Forventet levetid på underliggende tekning for torvtak er 30-50 år.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast med avrenning til terreng/drensrør.

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

Over halve tiden av forventet levetiden er passert på takrenner og nedløp.

Forventet levetid på takrenner og nedløp av plast er 20-30 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Kneloftet er inspisert fra loftsluken.

Selve konstruksjonen er lukket og ikke inspisert.

Merknader: Det er observert noe muselort på kneloftet.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

Boligen har treterrasse med spaltegulv og underliggende tettesjikt.

Merknader: Rekkverk på terrassen tilfredsstillende ikke dagens krav.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0m

Rekkverk på trappen mangler.

Det er fuktskjolder i boden under terrassen, dette er mest synlig under søylen på hjørnet av terrassen.



7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har vedovn med elementpipe.

Merknader: Sotluken er for nærme brennbart materiale. Det skal være 30 cm fra sotluke til brennbart materiale. 10 cm kan være nok dersom det benyttes sotlukestein
Det er litt fuktskjolder ved sotluken.



8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Boligen har etasjeskiller av tre,

Merknader: Det er målt totalavvik på under 15 mm på etasjeskillere. Det er tatt stikkprøver av av planhet på gulv. Det er ikke flyttet på store møbler, senger ol for å utføre målinger.
Større avvik kan forekomme.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflatene har normal bruksslitasje ut i fra alderen.

Merknader: Overflater på vegg og himling er generelt kommentert. Disse er er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvets overflater har normal bruksslitasje. Det presiseres at det må forventes noe slitasje spesielt på gulv etter over 15 års bruk.

Merknader: Overflater på gulv er generelt kommentert. Disse er er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Kjelleren har naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes. Det er ikke registrert vesentlige avvik fra gjeldende byggeforskrift for når boligen ble oppført.

Merknader: Det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved måling i vegg mot terreng. Målingen viste fuktinnhold på 14 vektprosent i bunnsvill. Hullboring/måling ble utført fra soverom/kjellerstue,

10. Våtrom**10.1 Bad****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene på vegger er flislagte. Himlingen er kledd med trepanel.

Merknader: Det er vindu i våtsonen for vasken som er av uegnet materiale. Utover hensynsfull bruk er det ikke behov for tiltak. Våtzone for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv.

Det er registrert litt manglende masse i noen fuger i dusjen.

Over halve tiden av forventet levetid på overflate vegg er passert.

Forventet levetid på keramiske fliser på lettvegg er 10-20 år.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Baderomsgulvet er flislagt

Merknader: Badet har ikke tilfredsstillende fall etter Tek 97 som badet er vurdert ut fra. Badet har fall mot sluk i dusjen og kan fungere med dette avviket.

Gulvet utenfor dusjen har ikke tilgang til sluk. Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet vil vann renne inn i konstruksjonen ved dørterskelen.

Forventet levetid på keramiske fliser direkte på membran 10-30 år

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen. Membran kan være lagt men for å oppnå TG1 må dette dokumenteres.

Det er foretatt hullboring/fuktmåling fra naborom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vektprosent.

10.2 Bad underetasje**TG 2** 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene på vegger er flislagte. Himlingen er kledd med trepanel.

Merknader: Badstudøren er plassert i våtsonen for dusjen. Her er det fare for at vannsøl kan trenge inn i konstruksjonen ved døren.

Det er registrert noen små skader på fliser/fuger

Over halve tiden av forventet levetid på overflate vegg er passert.

Forventet levetid på keramiske fliser på lettvegg er 10-20 år



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Baderomsgulvet er flislagt

Merknader: Badegulvet utenfor dusjen er relativt flatt, Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet er det fare for vann i konstruksjonen ved dørterskelen.

Forventet levetid på keramiske fliser direkte på membran 10-30 år



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen. Membran kan være lagt men for å oppnå TG1 må dette dokumenteres.

Det er foretatt hullboring/fuktmåling fra naborom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vektprosent i luken til badstuveggen og bak toalettet.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca.

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

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

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

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

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

Merknader: Kjøkkenet fremstår som i normal stand sett i forhold til kjøkkenets alder.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom er en felles beskrivelse av overflater i Stue ganger, hems og soverom.

Merknader: Innvendig er overflatene i hovedsak fra byggeår og har normal bruksslitasje. Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.

Det er observert innvendige dører som har behov for justering.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2010

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Merknader: Det meste av vann og avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Kun synlige deler er besiktiga. Øvrig vurdering vurderes ut fra alder

Det er ikke påvist stakeluke på boligen. Det er en luke til å inspisere avløpet og forenkle fjerning av eventuell blokkering av avløpet.

Lufting til avløpsrør er avsluttet under oppvaskkummen. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene på toalettene. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereider er fra ca. 2010
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

Oso varmtvannsbereider på 200l.

Merknader: Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk slik at ved eventuell lekkasje kan vann ledes inn i konstruksjonen ved dørterskelen.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Merknader: Baderommene har ikke spalte ved dørterskel eller lignende for å slippe inn luft. Dette vil begrense ventileringen av baderommet.

Utover dette er det ikke registrert vesentlige avvik fra gjeldende byggeforskrift for når boligen ble oppført.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.

Merknader: Det er over 5 år siden det er utført kontroll på det elektriske anlegget.
Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en kontroll av en registrert elektroinstallatør.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Boligen ligger i et område med høy forekomst av radon i følge NGU. Det anbefales å få utført målinger.

Dersom du har målt radonverdier over 100 Bq/m³, anbefales det å gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³, som er fastsatt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Det er noe usikkerhet om rettighetene til boden ved fellesinngangen. eier vil ha opplysninger om dette.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales ytterlige undersøkelser på lekkasjen i boden.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3 | Drenering |
| | Fallet på terreng tilfredsstillende ikke helt anbefalinger i byggforsk, For å oppnå tilstandsgrad 0 må gjelde følgende anbefalinger: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig. Kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Dette vil minimere vann inn mot grunnmuren og redusere faren for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det er ikke synlig fuktsikring utvendig på muren i området ved den utvendige terrassen. Utvendig fuktsikring skal være synlig med tettelist i øvre kant. |
| 2.1 | Yttervegger og veggkonstruksjon |
| | Det er observert sprekk i en vindskie. Over halvparten av forventet levetid på vindskier og vannbord er passert det må på generelt grunnlag forventes noe vedlikehold og reparasjon/utskifting i tiden som kommer. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | Dørene har passert over halve tiden av forventet levetid. Ytterdørens alder tilsier at det på generelt grunnlag må forventes noe reparasjon/utskifting og vedlikehold i tiden som kommer. Boddøren står utsatt for vær og vind og har en del slitasje. |
| 4.3 | Renner, nedløp og beslag |
| | Over halve tiden av forventet levetiden er passert på takrenner og nedløp. Forventet levetid på takrenner og nedløp av plast er 20-30 år. |
| 10.1.1 | Bad Overflate vegger og himling |
| | Det er vindu i våtsonen for vasken som er av uegnet materiale. Utover hensynsfull bruk er det ikke behov for tiltak. Våtzone for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Det er registrert litt manglende masse i noen fuger i dusjen. Over halve tiden av forventet levetid på overflate vegg er passert. Forventet levetid på keramiske fliser på lettvegg er 10-20 år. |
| 10.1.2 | Bad Overflate gulv |
| | Badet har ikke tilfredsstillende fall etter Tek 97 som badet er vurdert ut fra. Badet har fall mot sluk i dusjen og kan fungere med dette avviket. Gulvet utenfor dusjen har ikke tilgang til sluk. Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet vil vann renne inn i konstruksjonen ved dørterskelen. |
| 10.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen. Membran kan være lagt men for å oppnå TG1 må dette dokumenteres. Det er foretatt hullboring/fuktmåling fra naborom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vektprosent. |
| 10.2.1 | Bad underetasje Overflate vegger og himling |

| | |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Badstudøren er plassert i våtsonen for dusjen. Her er det fare for at vannsøl kan trenge inn i konstruksjonen ved døren.</p> <p>Det er registrert noen små skader på fliser/fuger</p> <p>Over halve tiden av forventet levetid på overflate vegg er passert.</p> <p>Forventet levetid på keramiske fliser på lettvegg er 10-20 år</p> |
| 10.2.2 | Bad underetasje Overflate gulv |
| | Badegulvet utenfor dusjen er relativt flatt, Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet er det fare for vann i konstruksjonen ved dørterskelen. |
| 10.2.3 | Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | <p>Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen. Membran kan være lagt men for å oppnå TG1 må dette dokumenteres.</p> <p>Det er foretatt hullboring/fuktmåling fra naborom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vektprosent i luken til badstuveggen og bak toalettet.</p> |
| 12.1 | Andre rom |
| | Det er observert innvendige dører som har behov for justering. Dette gjelder også i underetasjen. |
| 13.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | <p>Det meste av vann og avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Kun synlige deler er besiktiga. Øvrig vurdering vurderes ut fra alder</p> <p>Det er ikke påvist stakeluke på boligen. Det er en luke til å inspisere avløpet og forenkle fjerning av eventuell blokkering av avløpet.</p> <p>Lufting til avløpsrør er avsluttet under oppvaskkummen. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak.</p> <p>Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner på toalettene. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.</p> |
| 13.5 | Ventilasjon |
| | Baderommene har ikke spalte ved dørterskel eller lignende for å slippe inn luft. Dette vil begrense ventileringen av baderommet. |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | Terrasser, balkonger, trapper o.l. |
| | Rekkverk på trappen mangler. Det er fuktskjolder i boden under terrassen, dette er mest synlig under søylen på hjørnet av terrassen. Det må tettes bedre rundt søylen der hvor tettesjiktet ligger rundt søylen. Utover dette var ikke tettesjiktet tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen andre avvik kan forekomme. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.- |
| 7.1 | Piper og ildsteder |
| | Sotluken er for nærme brennbart materiale. Det skal være 30 cm fra sotluke til brennbart materiale. 10 cm kan være nok dersom det benyttes sotlukestein |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000 |



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Øystein Hovland

Anita Saue Hovland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Raudbergvegen 24

3895 Edland

4036-99/564/0/2



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Takstmann fann litt fukt i taket i den uisolerte ytterboda, i ei søyle der terrassen møter ytterbod. Ytterbod er under terrassen. Sjå rapport frå takstmann.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Det er oppdaget litt vanninntrengning i uisolert ytterbod under balkong.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vi har fanget 3 mus i musefelle i løpet av 16 år.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Takstmann meiner at sotluke i kjellar er for nærme vegg. Ved inspeksjon av feier 10/3-26 blei det ikkje påvist avik i samband med ildsted og pipe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rauland Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Sikring til varmekabel i vatnrør blei flytta frå vårt sikringskap til felles skap (mellommålar) i fellesgong.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Raudbergvegen 24

Høyde over havet

861 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland 129.7 km

🚗 Haukelifjell skisenter 10 min 🚶
Linje NW180 0.9 km

Avstand til byer

Odda 1 t 8 min 🚗

Stavanger 3 t 42 min 🚗

Oslo 3 t 44 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

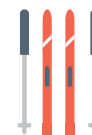
🚗 Recharge Haukeliseter Fjellstue 10 min 🚗

🚗 Spar Haukeli 17 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 160 m
- 36 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sundflaten skianlegg
- Kjøretid: 19 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Haukeliseter fjellstue 10 min 🚗

Haukeli Husky 24 min 🚗

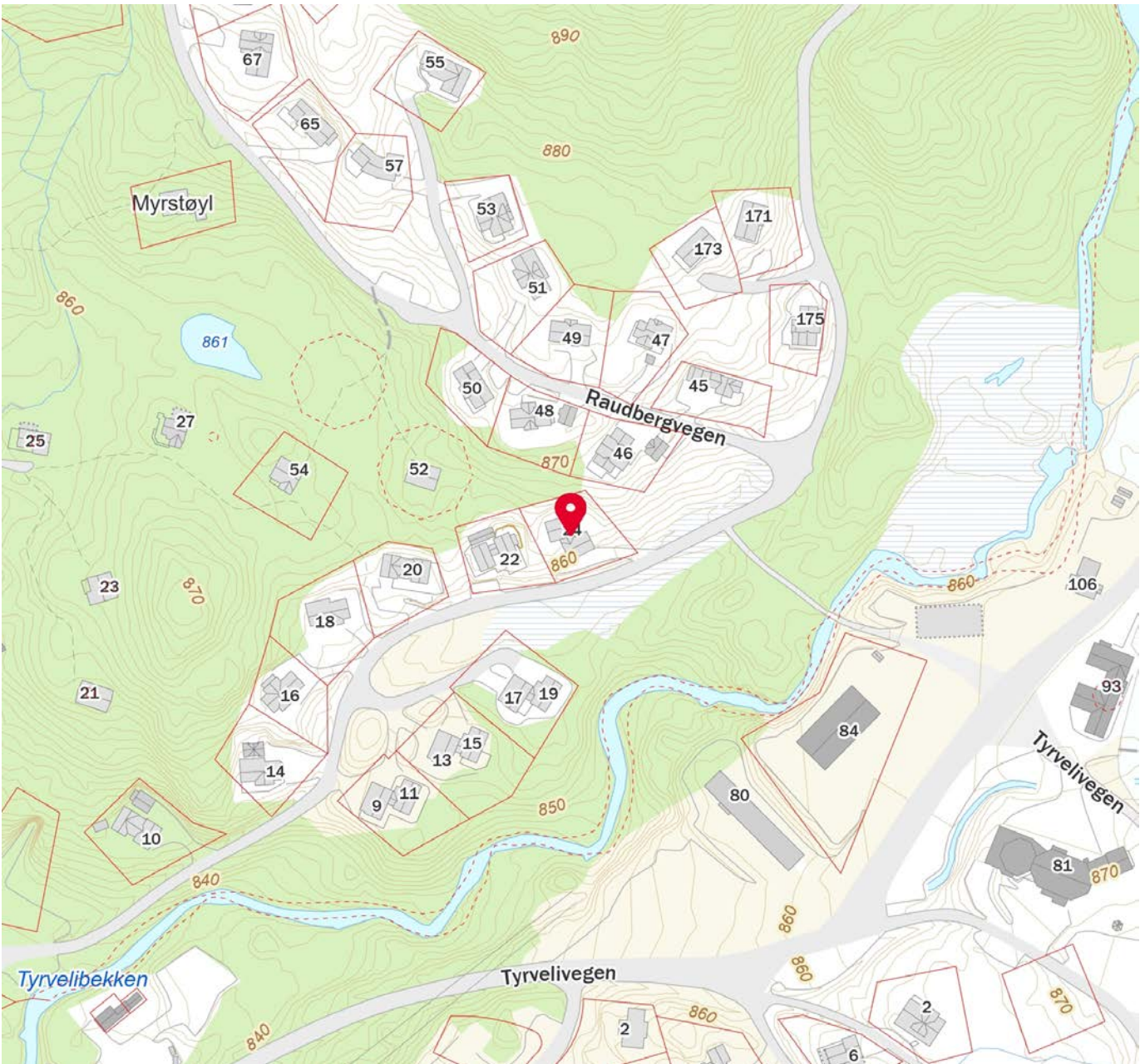
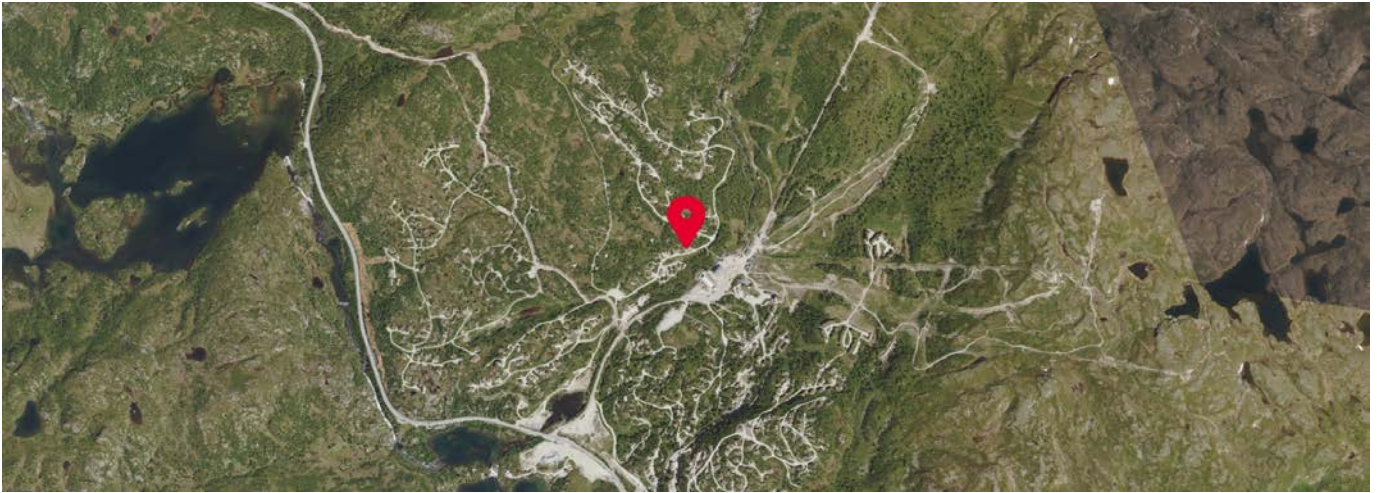
Sport

⚽ Edland idrettsbane 19 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball 20.8 km

Dagligvare

Joker Haukeligrend 16 min 🚗
Søndagsåpent 18 km

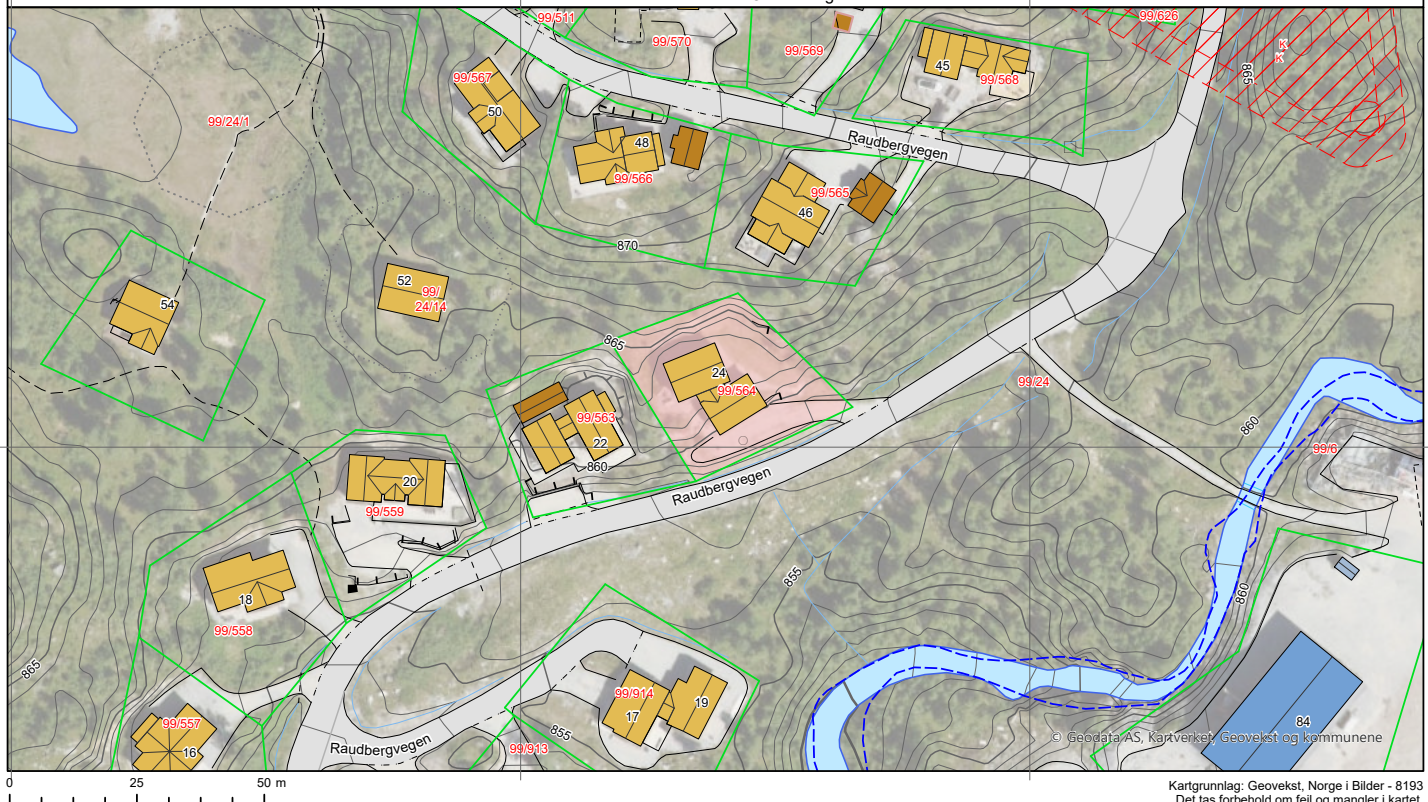
Spar Haukeli 17 min 🚗
Post i butikk, PostNord 19 km



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Eiendomsgrenser

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



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

ambita

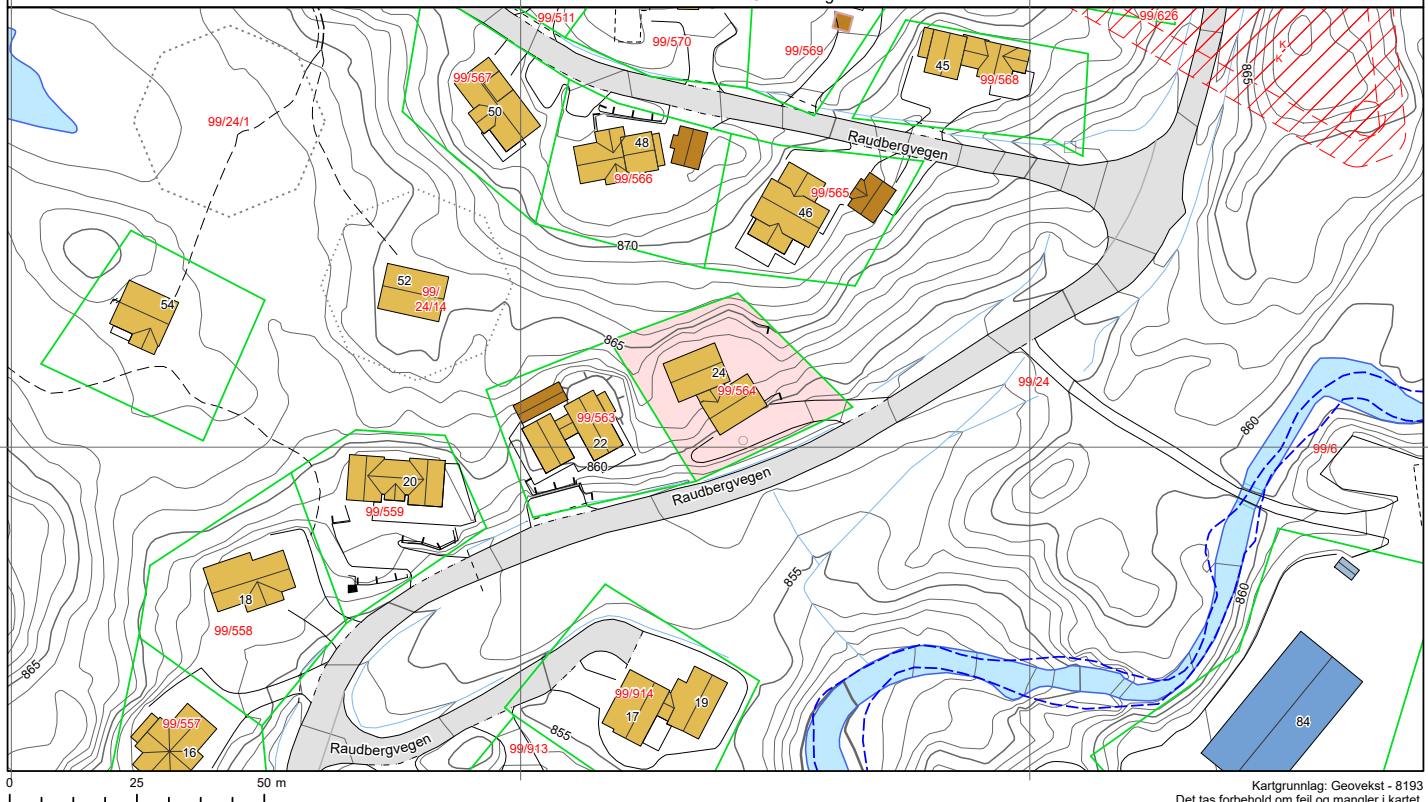
Kommune: 4036 Vinje
Eiendom: 4036/99/564/0/2

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
Dato: 24.9.2025









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







Tegnforklaring

-  Adressepunkt
 -  Kulturminne - punkt
 -  Naturvernområde - punkt
 -  Kulturminne - flate
 -  Naturvernområde - flate
 -  Bygningslinjer
 -  Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
 -  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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



Vinje kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/564/0/2
Adresse: Raudbergvegen 24
Utskriftsdato: 23.09.2025
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 - frittliggjande
-  Utleiehytter
-  Industri
-  Angitte byggje- og anleggsformål kombinert

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

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

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Naturområde
-  Friområde




Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frit

-  Friluftsmål



Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Bandlegging etter lov om kulturminne

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Bandleggingsgrense noverande

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eidedomsgrense som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengarfelt
-  Strandlinje vassdrag
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealmål
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



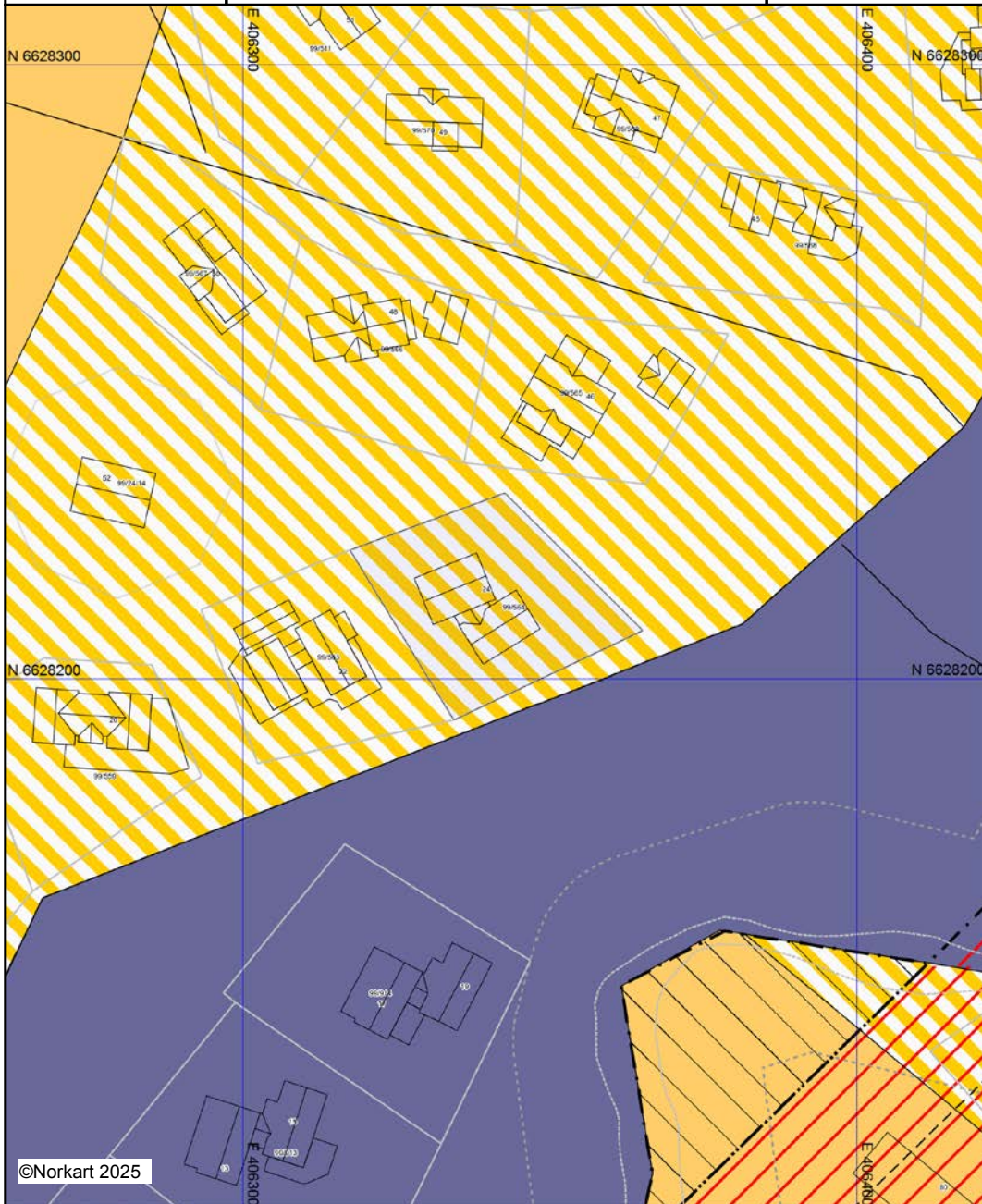
Vinje kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/564/0/2
Adresse: Raudbergvegen 24
Utskriftsdato: 23.09.2025
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




Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL201

-  Fritidsbusetnad - noverande
-  Fritids- og turistformål - framtidig
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - novera






Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft

-  Landbruks-, natur- og friluftformål samt reir
-  LNFR-areal - noverande
-  LNFR-areal - framtidig





Kommuneplan - Ormsynsone (PBL2008 §11:

-  Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspæ
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

-  Faresonegrense
-  Sikringsonegrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Byggegrense
-  Vatn - noverande
-  Kraftledning - noverande

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Tilkomstveg - noverande



Vinje kommune
Tenestetorg

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Tiltakshavar

Geir Arne Rosvold
Salmakervegen 3
5517-Haugesund

Tiltaksart og -adresse

Nye bygg og anlegg - frittliggende
Vågsliid
3895-EDLAND

Søknadsdato
26.05.2008

| Sakshands. | Saksnr. | Løpenr. | Arkiv | Dato |
|------------|-----------|------------|--------|------------|
| GEV | 2008/1644 | 11296/2010 | 99/564 | 16.07.2010 |

| Spesifikasjon | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Gnr 99 | Bnr 564 | Festenr | Seksjonsnr |
| BYA 160m ² | BRA (hovuddel) 165,8m ² | BTA m ² | Byggnr 300 016 580 / 300 016 584 |
| Utvalg saksnr 2008/1644 | Vedtaks dato 07.09.2008 | Vedtaks Løve til tiltak (ramme- og igangsetningsløyve) Rammeløyve Igangsetningsløyve Delegert sak, Halvor Vasshus | Kontrollerklæring / Dato |
| Suttkontroll / Ansvarleg Dommersnes & Larsen AS / Karsten Bjelland AS Svein Tore Kåsa | | | Suttkontroll / Dato 25.02.2010 / 25.02.2010 05.03.2010 |

Merknader

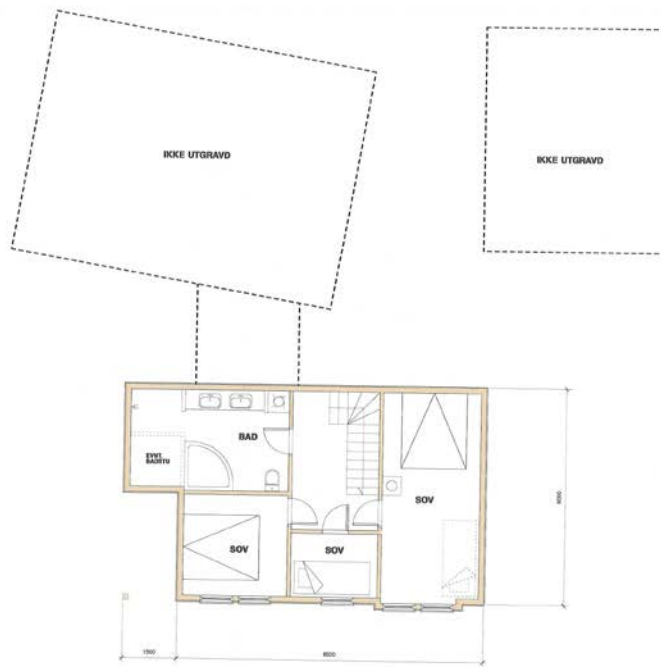
- Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av kontrollerklæring og ut i frå oppfordring frå Ark Brekke Helgeland Brekke AS, datert 10.03.2010.

Vinje - 16.07.2010

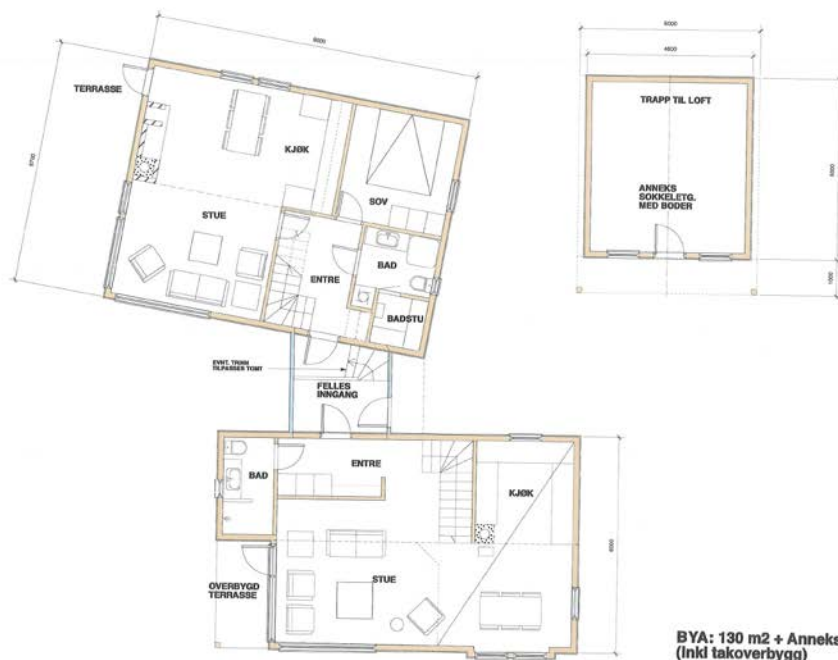
Geir Versto
Byggesakshandsamar.

Kopi til

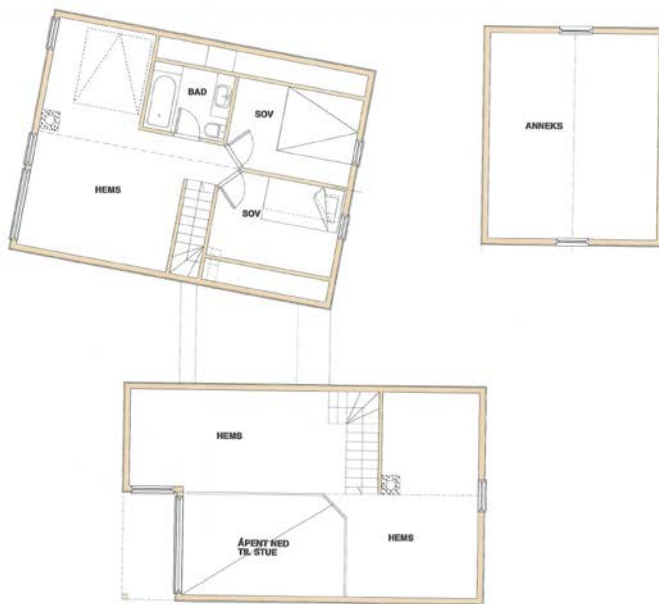
Ansvarlig søkjar Arkitektkontoret Brekke Helgeland Postboks 29, 5501 Haugesund
Annan myndigheit/instans Brekke AS



ROSVOLD/LARSEN - HYTTE RAUBERG - PLAN 1. ETG - 14.04.08



ROSVOLD/LARSEN - HYTTE RAUBERG - PLAN 2. ETG - 14.04.08

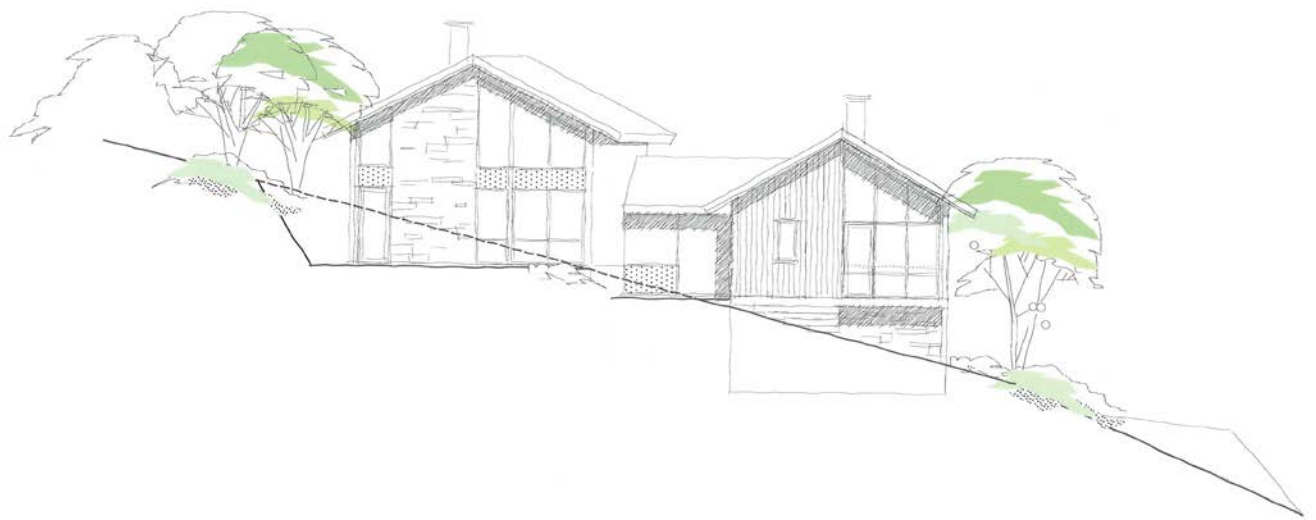


ROSVOLD/LARSEN - HYTTE RAUBERG - PLAN LOFT - 14.04.08



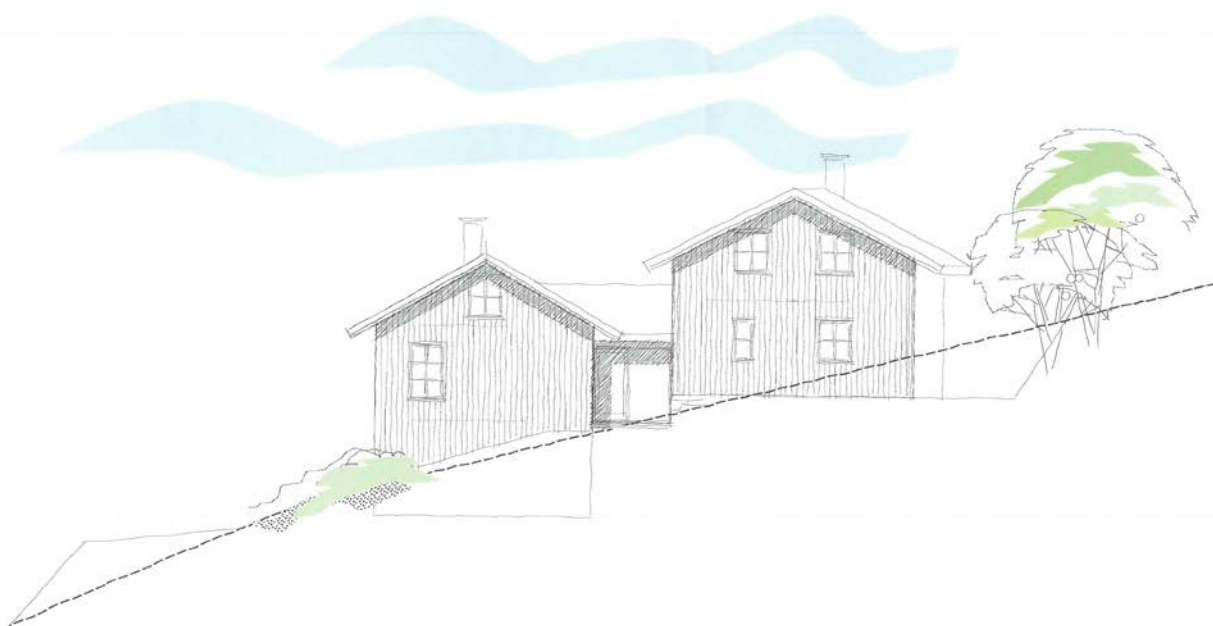
ROSVOLD/LARSEN - HYTTE RAUBERG - FASADE SØR - 03.03.08


Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS



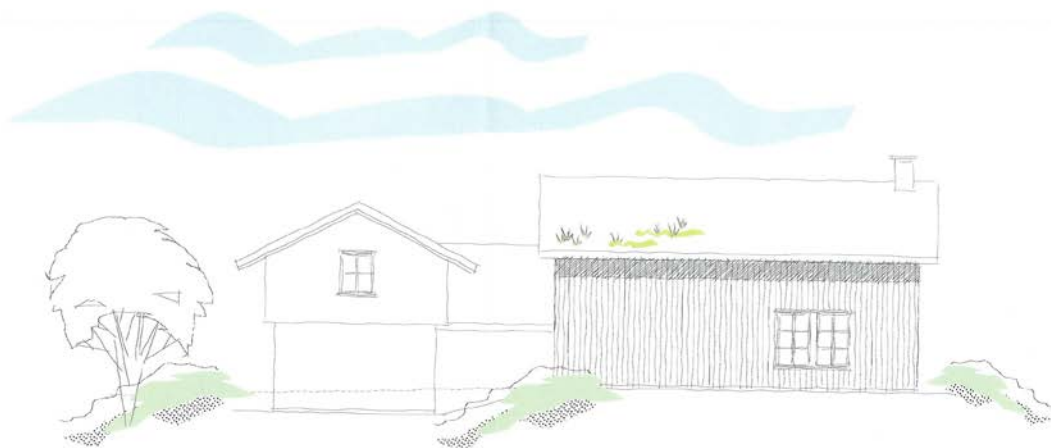
ROSVOLD/LARSEN - HYTTE RAUBERG - FASADE VEST - 14.04.08


Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS



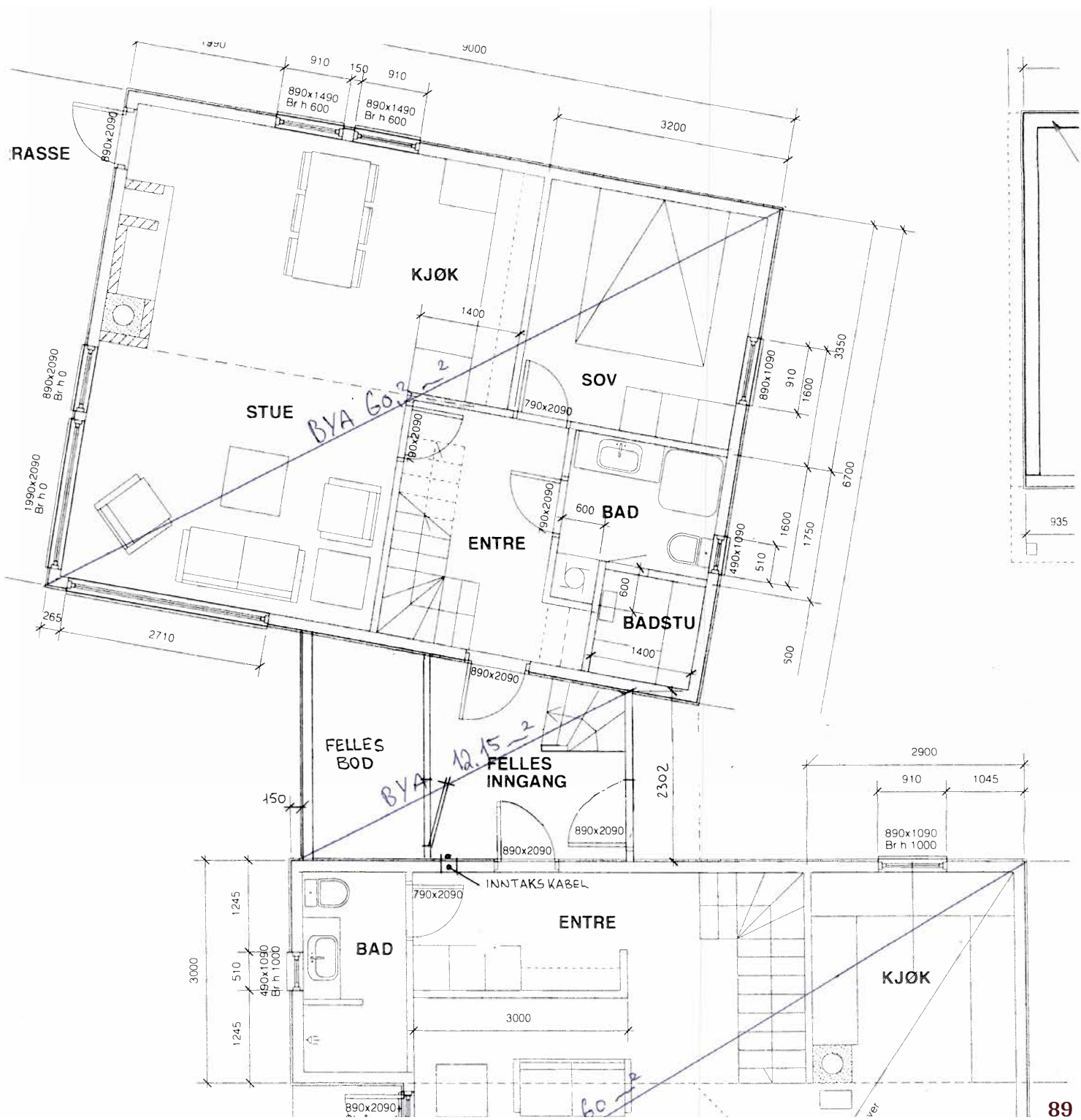
ROSVOLD/LARSEN - HYTTE RAUBERG - FASADE ØST - 03.03.08


Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS

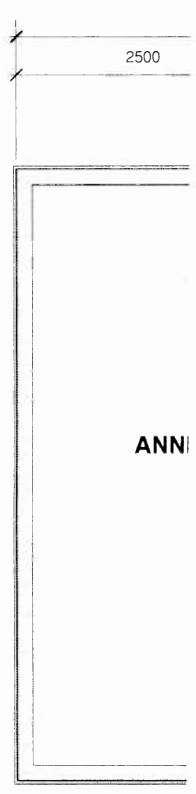
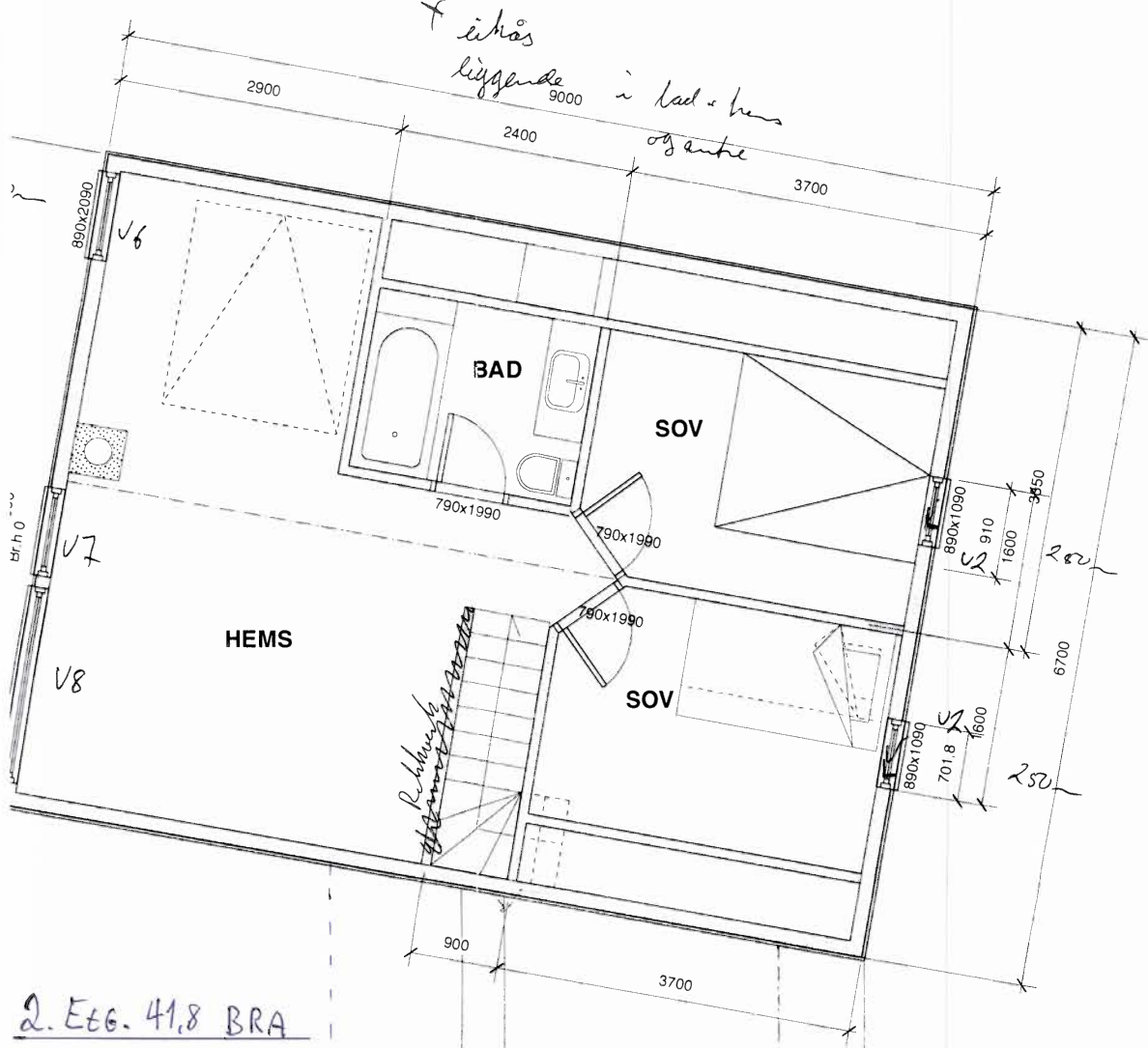


ROSVOLD/LARSEN - HYTTE RAUBERG - FASADE NORD - 03.03.08

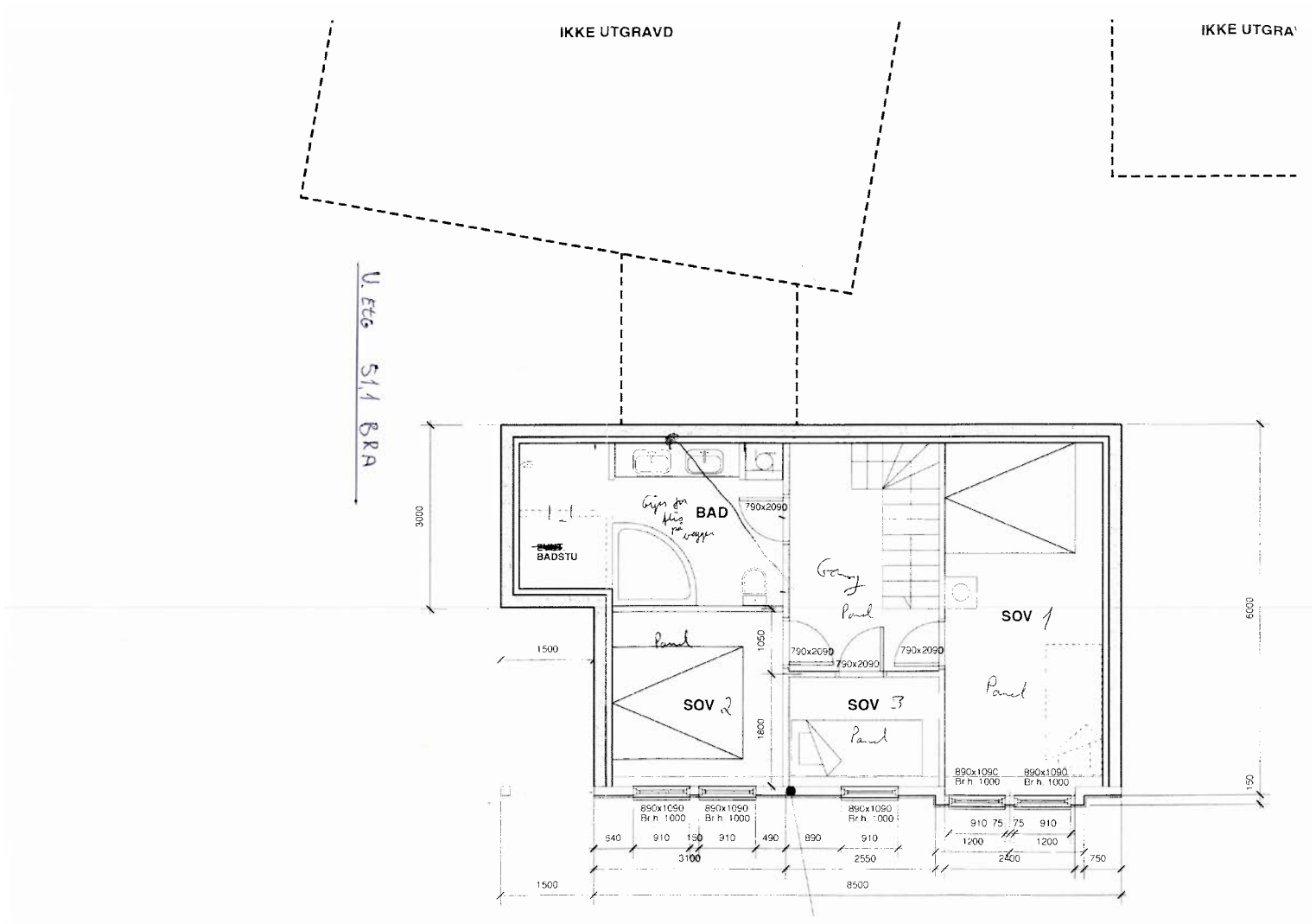

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS



** ihus
liggende i bad + bems
og antre*



2. EGG. 41,8 BRA





Vinje kommune Tenestetorg

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Tiltakshavar

Geir Arne Rosvold
Salmakervegen 3
5517-Haugesund

Tiltaksart og -adresse

Nye bygg og anlegg - frittliggende
Våglid
3895-EDLAND

Søknadsdato
26.05.2008

| | | | | |
|------------|-----------|------------|--------|------------|
| Sakshands. | Saksnr. | Løpenr. | Arkiv | Dato |
| GEV | 2008/1644 | 11296/2010 | 99/564 | 16.07.2010 |

Spesifikasjon

| | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Gnr 99 | Bnr 564 | Festenr | Seksjonsnr |
| BYA 160m ² | BRA (hovuddel) 165,8m ² | BTA m ² | Byggnr 300 016 580 / 300 016 584 |
| Utvalg saksnr 2008/1644 | Vedtaks dato 07.09.2008 | Vedtaks Løyve til tiltak (ramme- og igangsettingsløyve) Rammeløyve Igangsettingsløyve Delegert sak, Halvor Vasshus | Kontrollerklæring / Dato |
| Sluttkontroll / Ansvarleg Dommersnes & Larsen AS / Karsten Bjelland AS Svein Tore Kåsa | | | Sluttkontroll / Dato 25.02.2010 / 25.02.2010 05.03.2010 |

Merknader

- Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av kontrollerklæring og ut i frå oppfordring frå Ark Brekke Helgeland Brekke AS, datert 10.03.2010.

Vinje - 16.07.2010

Begjæring om ¹⁾ oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

| | |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Rekvirentens navn SPAREBANKMEGLEREN | Plass for tinglyingsstempel |
| Adresse HARALDSGATA 115 | |
| Postnr. Poststed 5527 HAUGESUND | |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr. 879 647 282 | |

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen | | | |
|--------------------|-------------------------|------------|-------------|
| Kommunenr. 0834 | Kommunens navn VINJE | Gnr. 99 | Bnr. 564 |
| | | Festenr. | Snr. |

| 2. Hjemmelshaver(e) | | |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 310373 31107 | Navn GEIR ARNE ROSVOLD | Ideell andel 3) 1/1 |

| 3. Begjæring | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|-----------------|--------|---------|---------------|-----------------|--------|-----------|---------------|-----------------|--------|---------|---------------|-----------------|--------|---------|---------------|-----------------|--|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | |
| | 4) | 5) | 6) | | 4) | 5) | 6) | | 4) | 5) | 6) | | 4) | 5) | 6) | | 4) | 5) | 6) | |
| 1 | B | 112 | | 13 | | | | 25 | | | | | | | | 37 | | | 49 | |
| 2 | B | 116 | | 14 | | | | 26 | | | | | | | | 38 | | | 50 | |
| 3 | | | | 15 | | | | 27 | | | | | | | | 39 | | | 51 | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | | | | | 40 | | | 52 | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | | | | | 41 | | | 53 | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | | | | | 42 | | | 54 | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | | | | | 43 | | | 55 | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | | | | | 44 | | | 56 | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | | | | | 45 | | | 57 | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | | | | | 46 | | | 58 | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | | | | | 47 | | | 59 | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | | | | | 48 | | | 60 | |
| Sum tellere: | | | | | | | | 228 | = nevner: | | | | 228 | | | | | | | |

| 4. Supplerende tekst 7) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |

| | |
|------------------|----------------------------------------|
| Dato 15/12-18 | Rekvirentens Underskrift OK Rosvold |
|------------------|----------------------------------------|

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

| | | |
|------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres) |
| | | |

Dato 15/12-10 | Rekvirentens underskrift 

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8) | |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) | |
| Sted, dato | Underskrift |

| | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|------------------------|---------|
| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering | | | | |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt | | | | |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for: | | | | |
| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. | Kommune |
| Dato | | | Stempel og underskrift | |

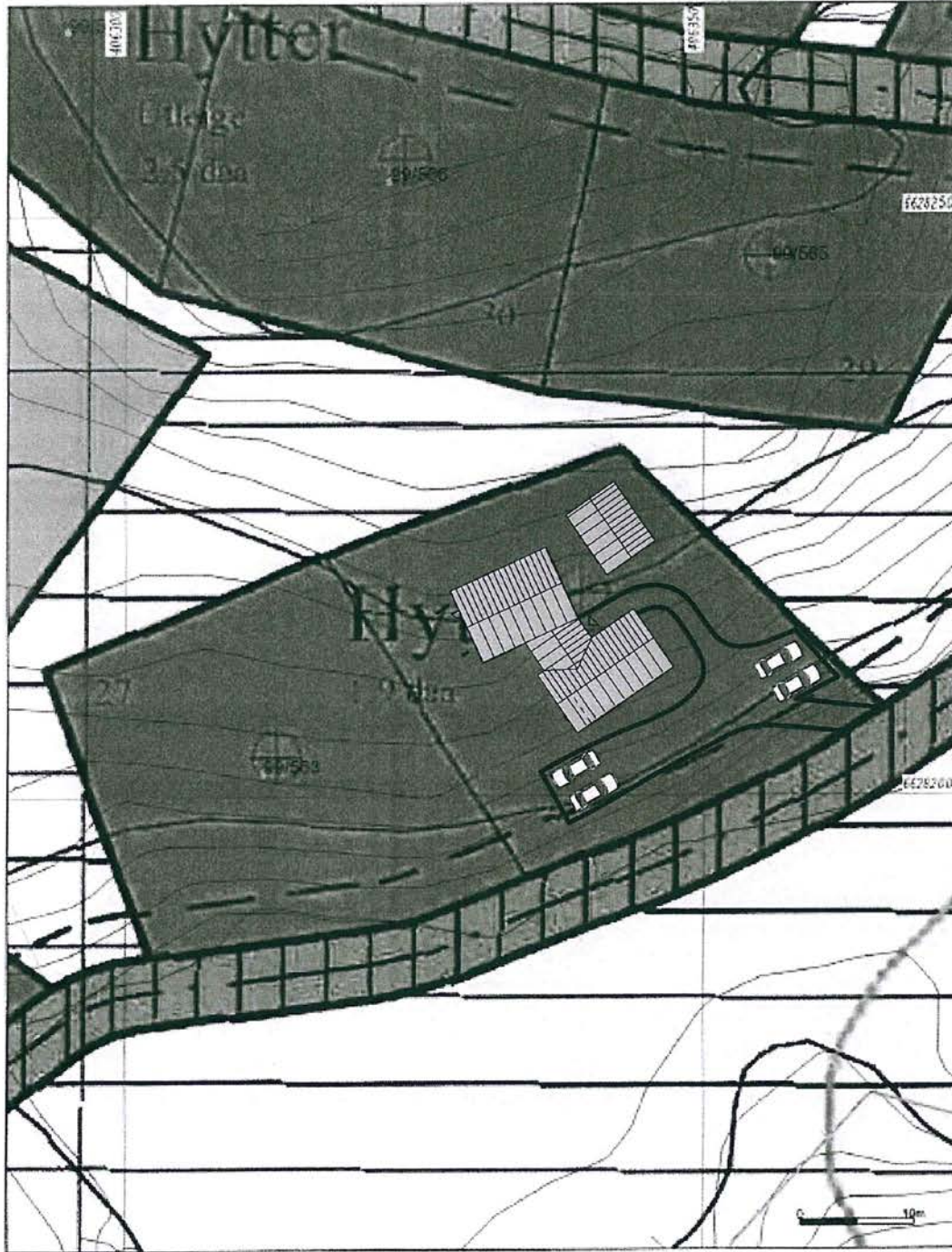
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

| | |
|----------|--------------------------|
| Dato | Rekvirentens underskrift |
| 15/12-10 | |

Kartutsnitt frå Vinje kommune



rev 23.08.10
ROSVOLD/LARSEN - HYTTE RAUBERG - SITUASJONSPLAN - 03.03.08

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS



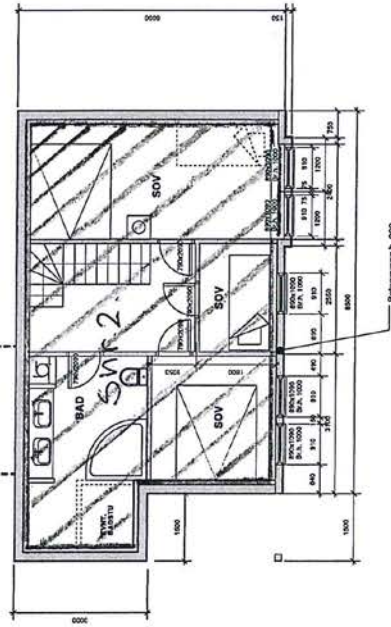
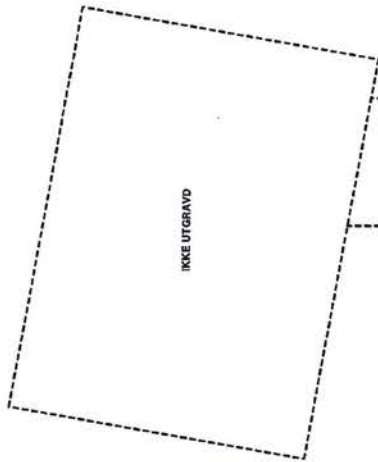
VINJE KOMMUNE Gnr. 99, bnr 564 Kartmålestokk
TENESTETORGET 1 : 500

Tilrettelegging og Utsjånad: GIF-stoga, Vinje kommune

Dato: 2008 02 04



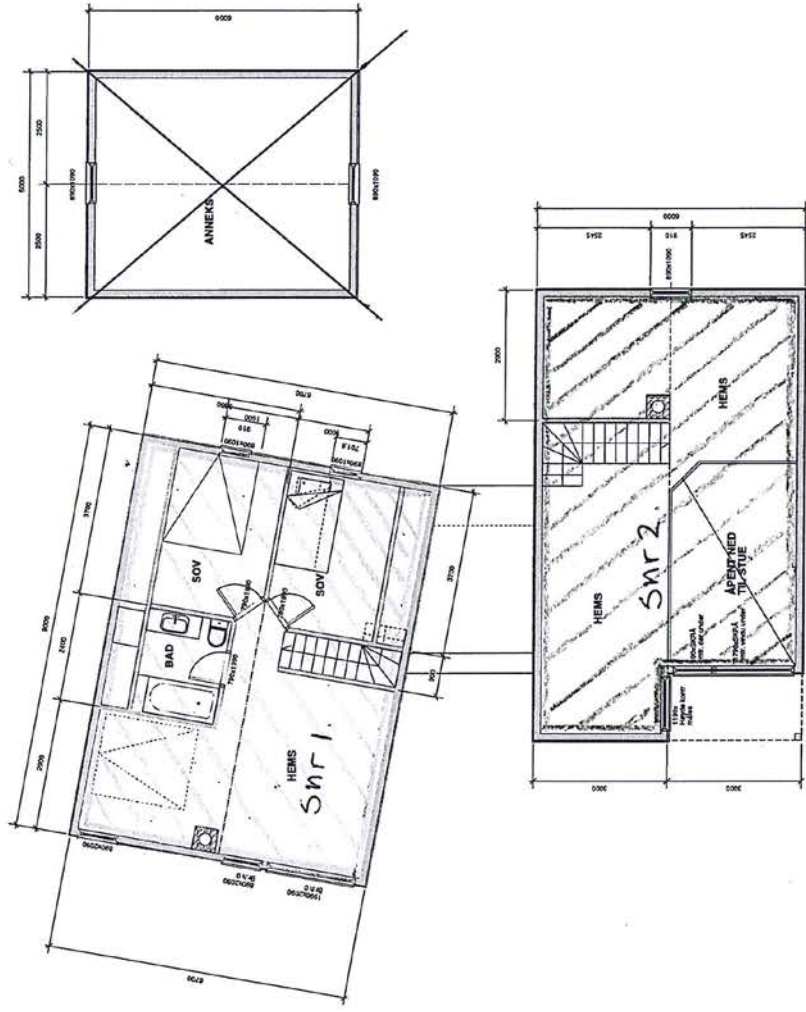
— SWR 2



6nr 99, bnr 564 i Vinje

| | | | |
|-----------------------------------|--|--------|--|
| ANSØKER/UTVEIER | | BYGGER | |
| A. ANSØKER/UTVEIER: UALETTA TREST | | | |
| BYGGER: ROSVOLD/LARSEN | | | |
| BYGGENAVN: HYTTE RAUBERG | | | |
| BYGGENUMMER: HELGELAND BREKKE AS | | | |
| BYGGENUMMER: 10274 01 A | | | |
| BYGGETID: 14.04.08 | | | |
| BYGGETID: 1:50 | | | |
| BYGGETID: PLAN U. ETG | | | |
| BYGGETID: 10274 01 A | | | |

— Snr 1.
 — Snr. 2



6nr. 99, bnr 564 i Ving

| | | | |
|---------------------------------|--|-----------|--|
| A. ANSØGningen gælder følgende: | | 2. udgave | |
| A. ROSVOLD/LARSEN | | 11.04.08 | |
| HYTTE RAUBERG | | 150 | |
| ARBEJDSLOSER | | 10274 03 | |
| HELGELAND | | A | |
| BREKKE AS | | | |
| PLAN LOFT | | | |

Vedtekter

For

Sameiet Vågslid

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Eiendommen

Bebyggelsen på tomten gnr. 99, bnr. 564 i Vinje kommune ligger i sameie mellom de 2 eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er i utgangspunktet fellesarealer. Det er dog enighet om deler av tomten skal seksjonseierne ha eksklusiv bruksrett på. Se punkt 3 og situasjonskart som er vedlagt disse vedtektene. .

2. Rettslig råderett over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ved utleie eller utlån av seksjonen er seksjonseier forpliktet til å gjøre leietaker kjent med vedtektene og eventuelle husordensregler. Seksjonseier har det fulle ansvar for leietakers forhold til overholdelse av disse reglene.

3. Bruken av bruksenheter og fellesareal.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesareal må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en sameiers eller husstandsmedlemmers funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. Godkjenning av slike nødvendige tiltak kan imidlertid ikke nektes uten saklig grunn, jfr. Eierseksjonsloven §21.

De er enighet mellom sameierne om fordeling av uteareal som hver enkelt seksjon skal ha eksklusiv bruksrett på. Seksjonene skal ha eksklusiv bruksrett på uteareal i front (mot sør vest) i midtlinje mellom byggene fra felles inngangsparti og til byggets bakside i ytterkant for seksjon 1 og til ventil ved dør til utebod for seksjon 2 slik som anvist i vedlegg. Seksjon 2 skal dog ha eksklusiv bruksrett til areal som er avsatt til anneks. Øvrig areal skal da være fellesareal.

Ønsker eiere av seksjon 2 resekjonering som følge av fremtidig bygging av anneks, kan ikke eiere av seksjon 1 nekte dette. Kostnader forbundet med eventuell resekjonering skal eiere av seksjon 2's stå for.

4. Vedlikehold og omkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheter og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameierne har også vedlikeholdsansvar for vann-, avløpsledninger og strøm/fiber fra enheten og til forgreiningspunktet.



Derfra og ut er sameierne i fellesskap ansvarlige. Sameierne har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene, andre bruksenheter eller til ulempe for andre sameiere. Utelys, varmekabler, varmekabler i rør belastes på seksjon 2. Brukt beløp avregnes årlig.

Vedlikehold av uteareal påhviler den enkelte i henhold til fordelingsplanen. Fellesareal i fellesskap.

5. Felleskostnader

Sameiet etablerer felles forsikring av bygningen som betales av sameierne i fellesskap. Det er per dags dato ikke avtalt å avsette et fast beløp for fremtidig vedlikehold. Felleskostnader fordeles etter sameiebrøken. Styre kan på et senere tidspunkt fastsette et fast beløp som skal gå til avsetning til vedlikeholdsfond. Selges en av seksjonene vil innbetalt beløp bli stående på konto og tilhøre seksjonen.

6. Lovbestemt panterett.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

7. Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år. Ekstraordinært sameiemøte holdes når det finnes nødvendig. I sameiemøte regnes stemmer etter antall seksjon, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemme likt, avgjøres saken ved loddrekning. Styreleder skal ikke ha dobbeltstemme. Ved beslutninger som overstiger 1/2 g (folketrygdens grunnbeløp) skal det være full enighet mellom eierne.

Sameiermøte skal av styreleder innkalles med 3 ukers varsel.

8. Styre

Sameiet skal ha et styre som består av to personer, en fra hver seksjon.

9. Eierseksjonsloven

Forhold som ikke er omtalt i disse vedtektene reguleres av Lov om eierseksjoner.

Haugesund, 04.11.2010



Geir Arne Rosvold

Som hjemmelshaver

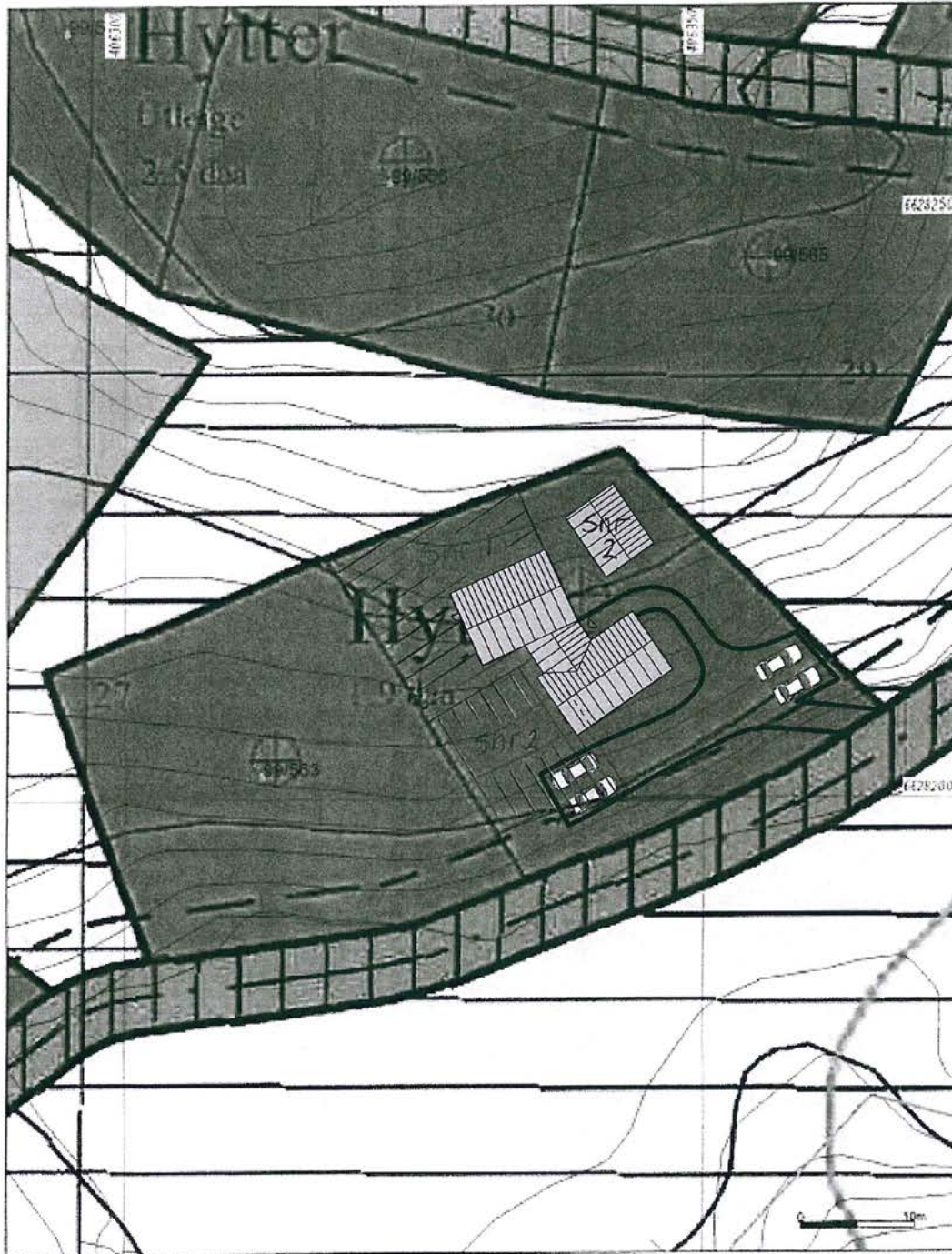


Øystein Hovland - Anita Saue Hovland

Som kjøpere av seksjon 2.

Vedlegg: Kart over uteareal.

Kartutsnitt frå Vinje kommune



rev 23.08.10
ROSVOLD/LARSEN - HYTTE RAUBERG - SITUASJONSPLAN - 03.03.08

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS



VINJE KOMMUNE
TENESTETORGET

Tilrettelegging og Utsjånad: GIT-stoga, Vinje kommune

Kartmålestokk
1 : 500

Dato: 2008.02.04





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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.

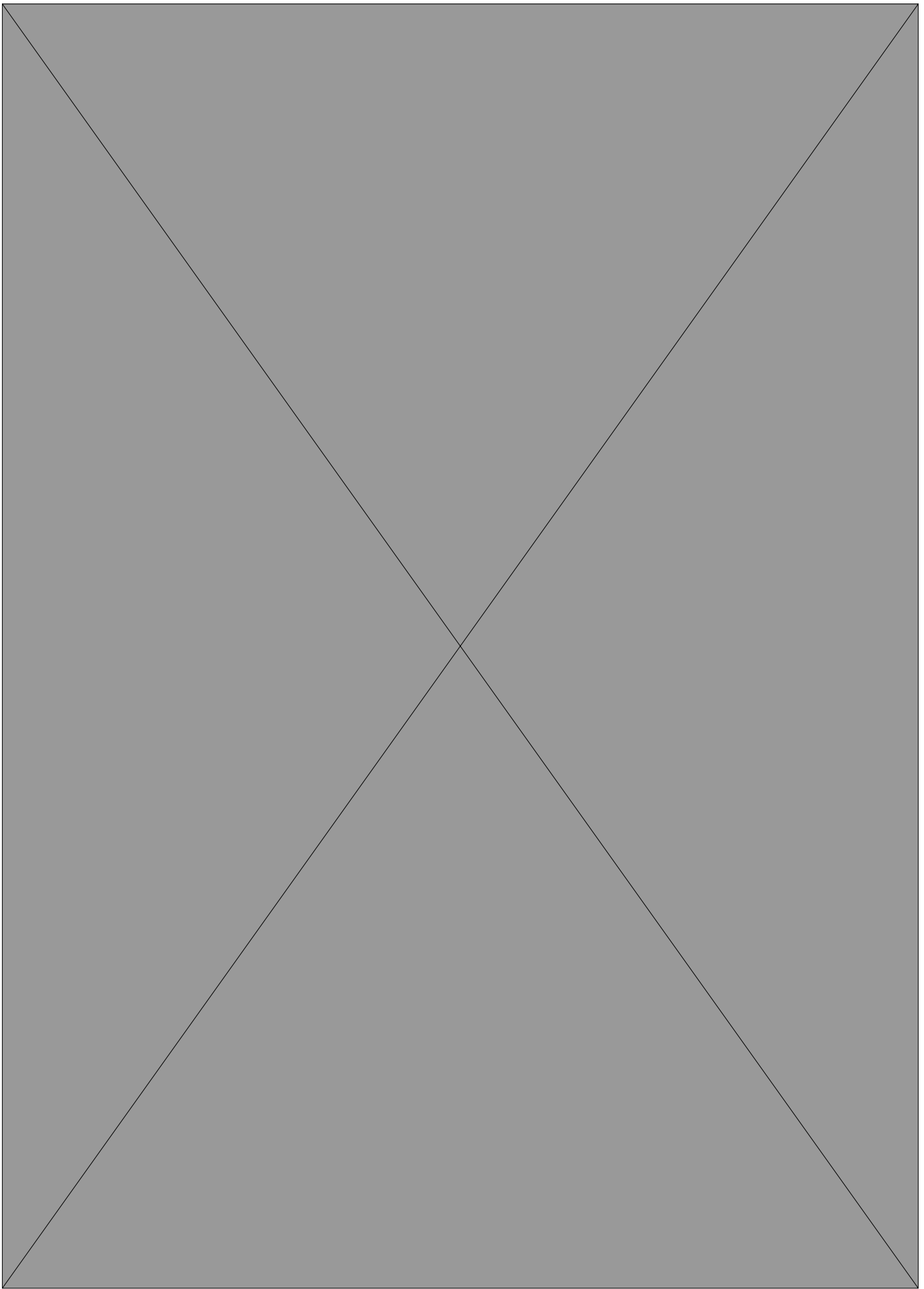
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.


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.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Raudbergvegen 24
3895 EDLAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sørsgård

Telefon: 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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