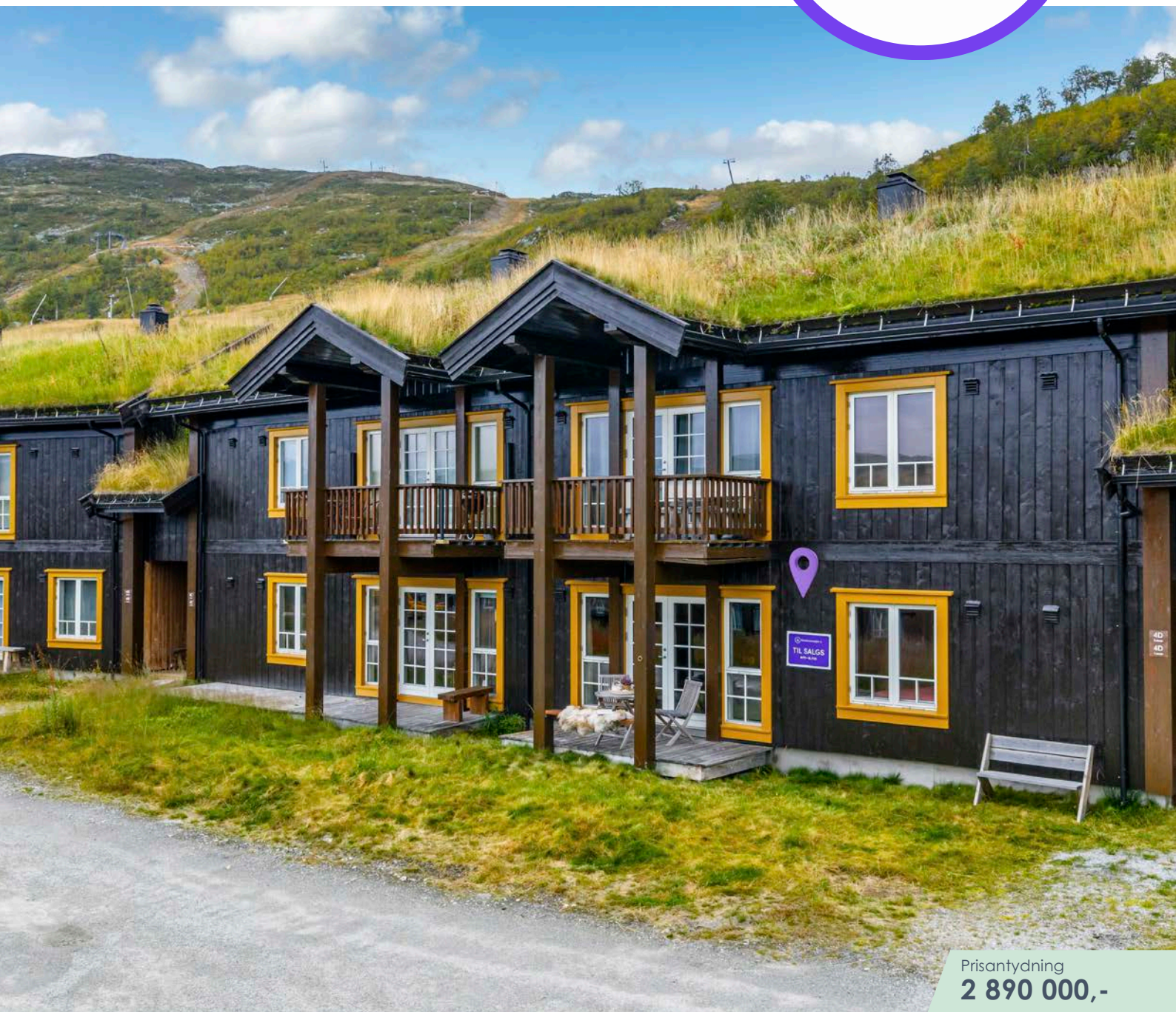


Råsalivegen 4D, 3895 EDLAND



Prisantydning
2 890 000,-

EDLAND

VÅGSLID - Lekker familieleilighet midt i skibakken med innendørs parkering!

BRA-i/BRA Total: 68/68 m² / Tomt: 13307m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 2007



Romslig stue med gjennomgående lys og god plass til hele familien



Nøkkelinfo

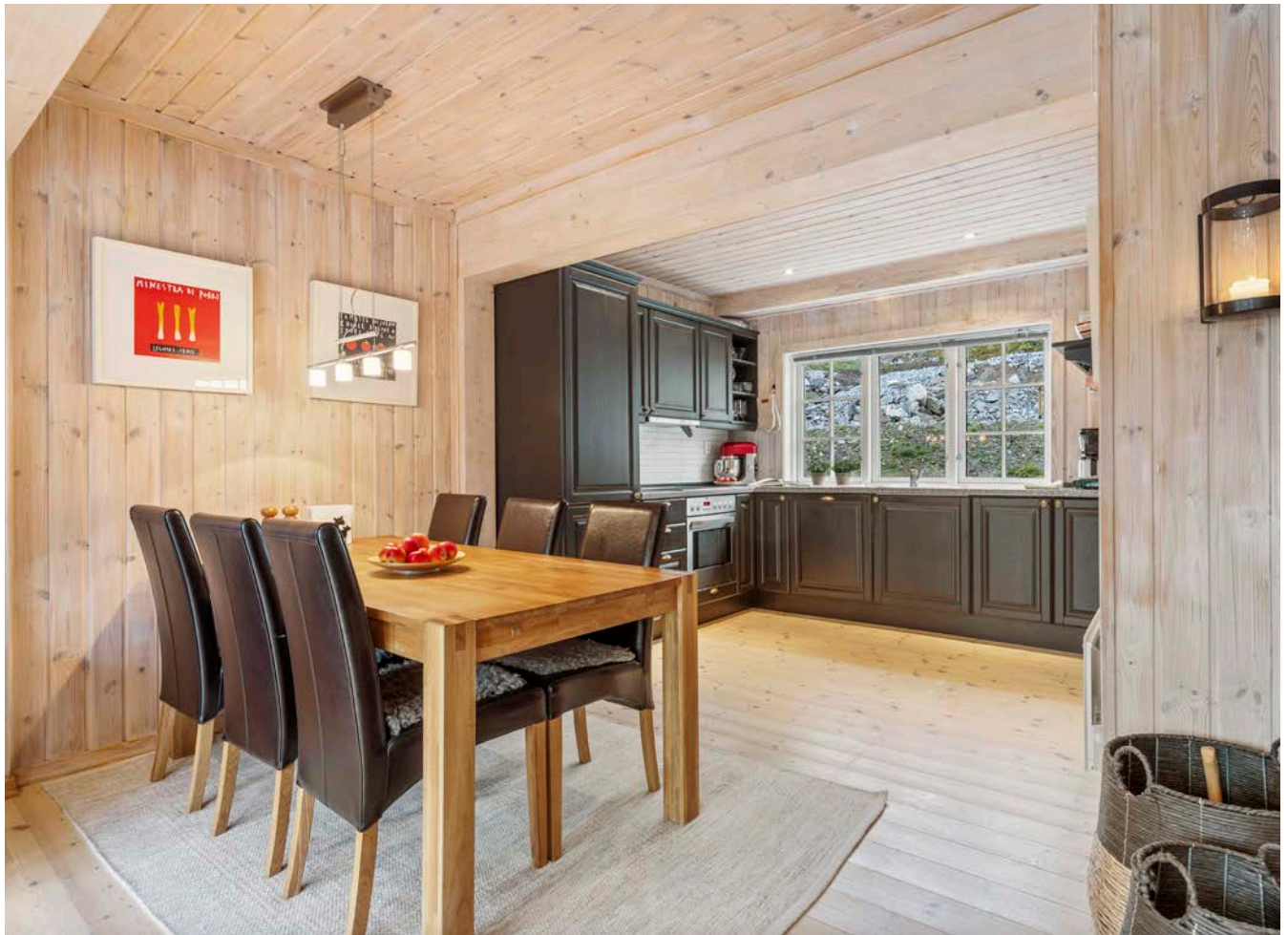
Adresse: Råsalivegen 4D, 3895 EDLAND
Nåværende eier: Inge Skaar og Anne Birgitte Gjerstad Stenberg
Matrikkelnummer: Gnr. 99, bnr. 661, snr. 47 i Vinje kommune.
Oppdragsnummer: 01250269
Oppdragsansvarlig/ Hege Stange
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2007
Bra total: 68m²
BRA-i: 68 m²
Antall soverom: 2
Etasje: 1
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 13307m²
Eierform: Eierseksjon

Parkering:

Fast parkeringsplass i fjellhall/tunell. Ellers gjesteparkering på sameiets grunn.





Kjøkken med integrerte hvitevarer

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 890 000

Omkostninger

Kr 85 090

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 11.500,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 2 975 090

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 699

Felleskostnader inkluderer

brøyting, noe vedlikehold, felles byggforsikring, løypeavgift og drift av sameiet. Felleskostnader faktureres to ganger i året med kr 10 194,-.

Kommunale avgifter

Kr 9 433 per 2025

Kommunale avgifter betales månedlig og dekker avløp, renovasjon og feiing. Vannavgift til Tyrvelid vassverk kommer i tillegg.

Vannavgift

Kr 5 106 per 2024

per

Info vannavgift

Faktureres av Tyrvelid Vassverk.





Beskrivelse av bolig

VÅGSLID - Lekker familieeilighet
midt i skibakken med innendørs
parkering!

Beskrivelse

Velkommen til Råsalivegen 4D!

Denne fjelleiligheten byr på to romslige soverom, et pent bad med badstue, bod med kreativ løsning som gir to ekstra sengeplasser. Stuen har åpen kjøkkenløsning med svart innredning og hvitevarer, samt plass til spisebord for hyggelige kvelder. Peisovnen gir både varme og stemning. Perfekt til både avslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Til leiligheten følger utebod som deles med nabo, samt innendørs parkering.

Beliggende midt i skibakken på Vågslid, tilbyr denne leiligheten ski-in, ski-out og er nær høyfjellsløyper. Haukeli byr på flotte turmuligheter året rundt – stier, fiskevann og bærplukking om sommeren, langrenn og toppturer på ski om vinteren, med Hardangervidda rett i nærheten.

Ta kontakt for visning!

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m²

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 28.05.2008.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Vedovn i stue. Varmekabler i gulv på gang og bad. Ellers elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.



Området

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13307 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig kloakk. Vann fra Tyrvelid vassverk.

Regulering

Regulert område til fritidsformål.

Øvrige kjøpsforhold

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Det er lovbestemt panterett til sameiet for forfalt fellesutgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kun er anledning til å erverve to seksjoner i sameiet iht. Lov om eierseksjoner § 23.

Kommentar konsesjon

Ved overdragelse av denne eiendom (kommune med nedsatt konsesjonsgrense) kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Kjøper bærer ansvaret for at han blir gitt konsesjonsfrihet til kjøp av eiendommen. Skulle kjøper mot formodning ikke oppnå dette, vil selger være skadesløs og vil utstede blancoskjøte til kjøper mot oppgjør som planlagt. Kjøper forplikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning og risiko.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

16.01.2008 - Dokumentnr: 43414- Bestemmelse iflg. skjøte
Utleieplikt i 70 % av årets dager i inntil 8 år
- Denne plikt er innfridd

16.01.2008 - Dokumentnr: 43414 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser

23.10.2007 - Dokumentnr: 853592 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 47
Formål: Næring
Sameiebrøk: 68/3944

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn

bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaringsrapport av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

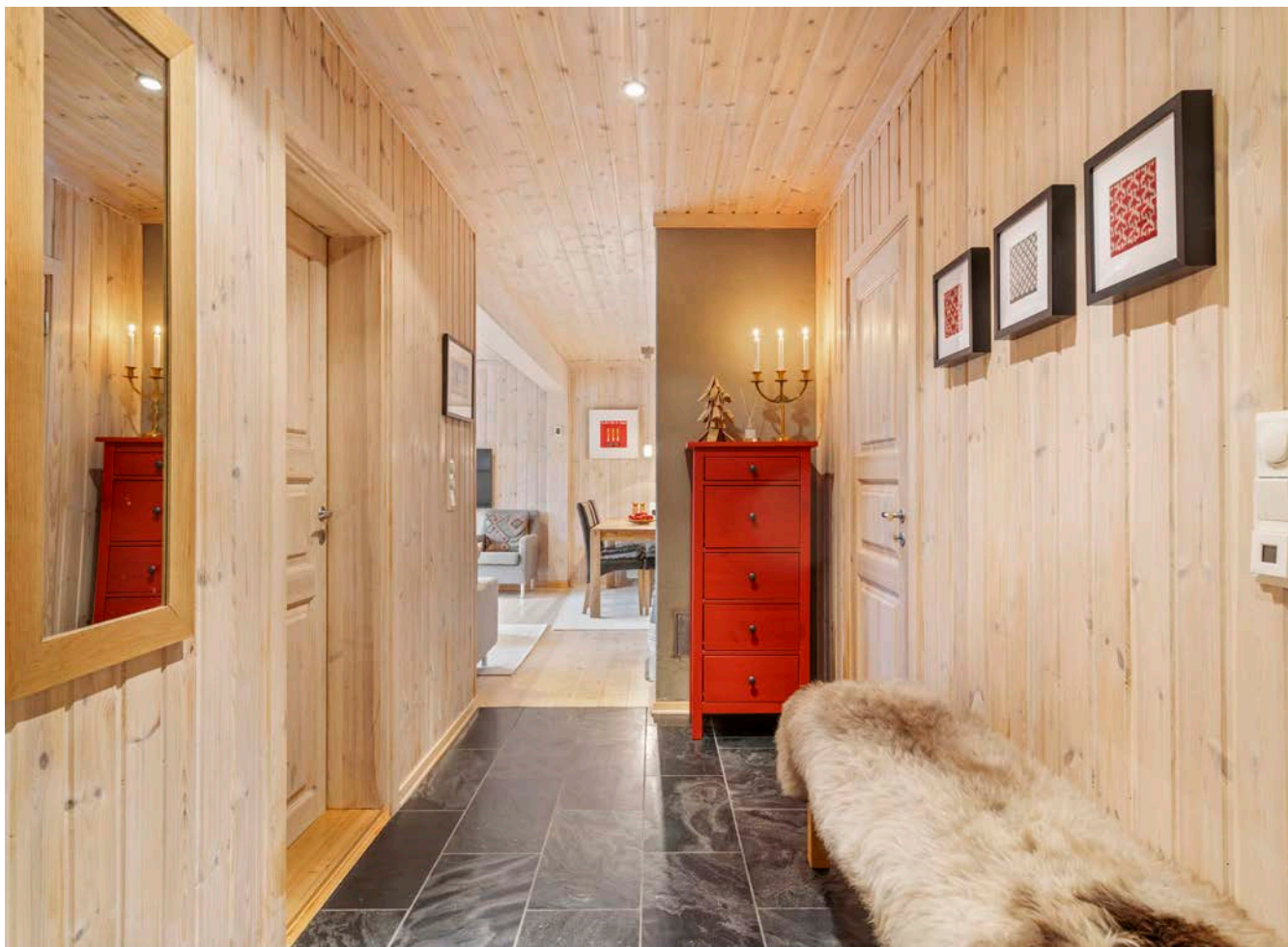
Kontaktperson

Hege Stange
Fagansvarlig/Partner
hege@em-a.no
Tlf: 928 06 412

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 11.09.2025





Romslig gang med varmekabler i gulv



Boden er praktisk innredet med oppbevaring under seng. Sengen kan dras ut og bli til en dobbelseng i rommet(150 cm).



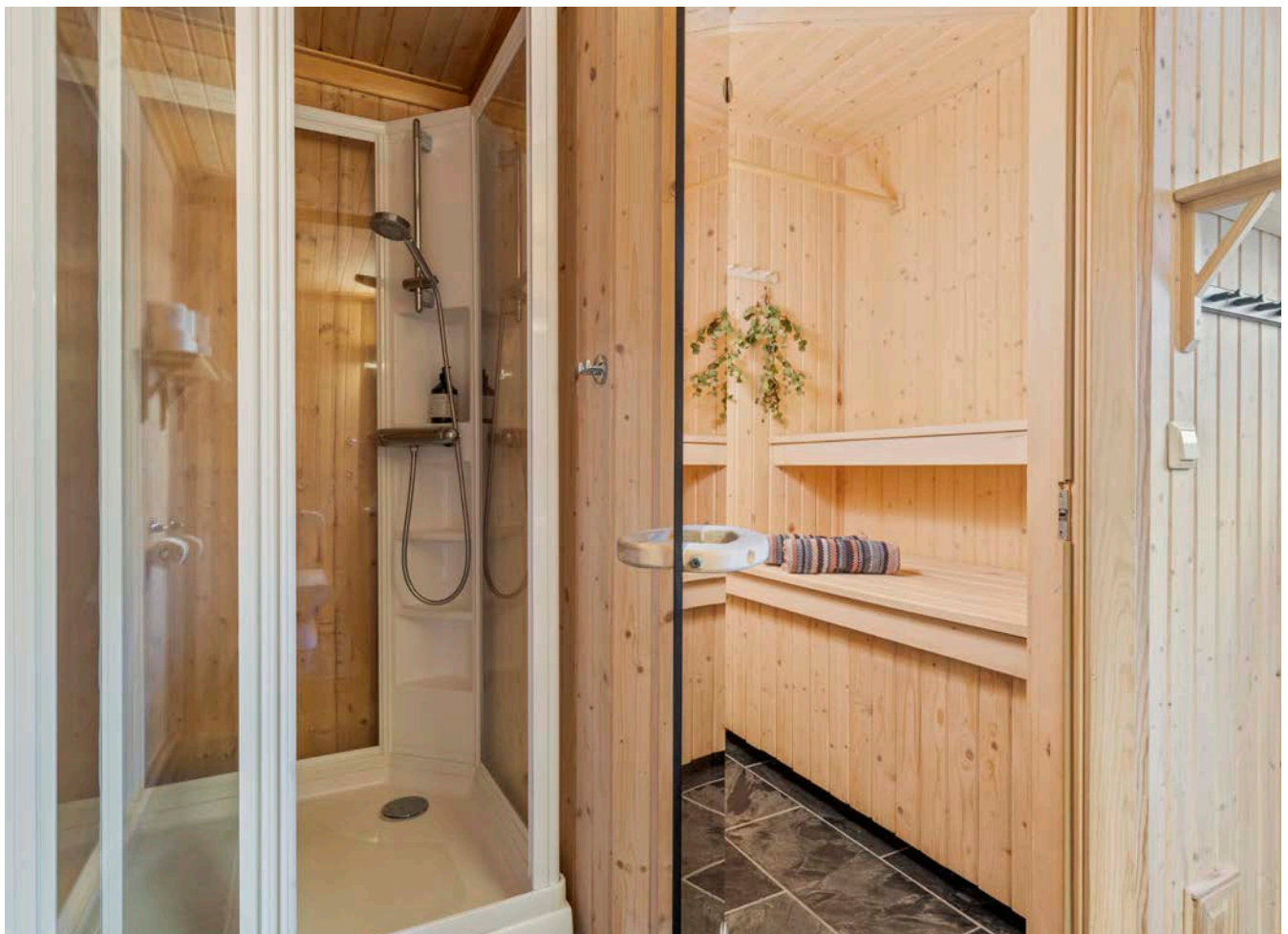
Hovedsoverom med plass til kommoder for oppbevaring

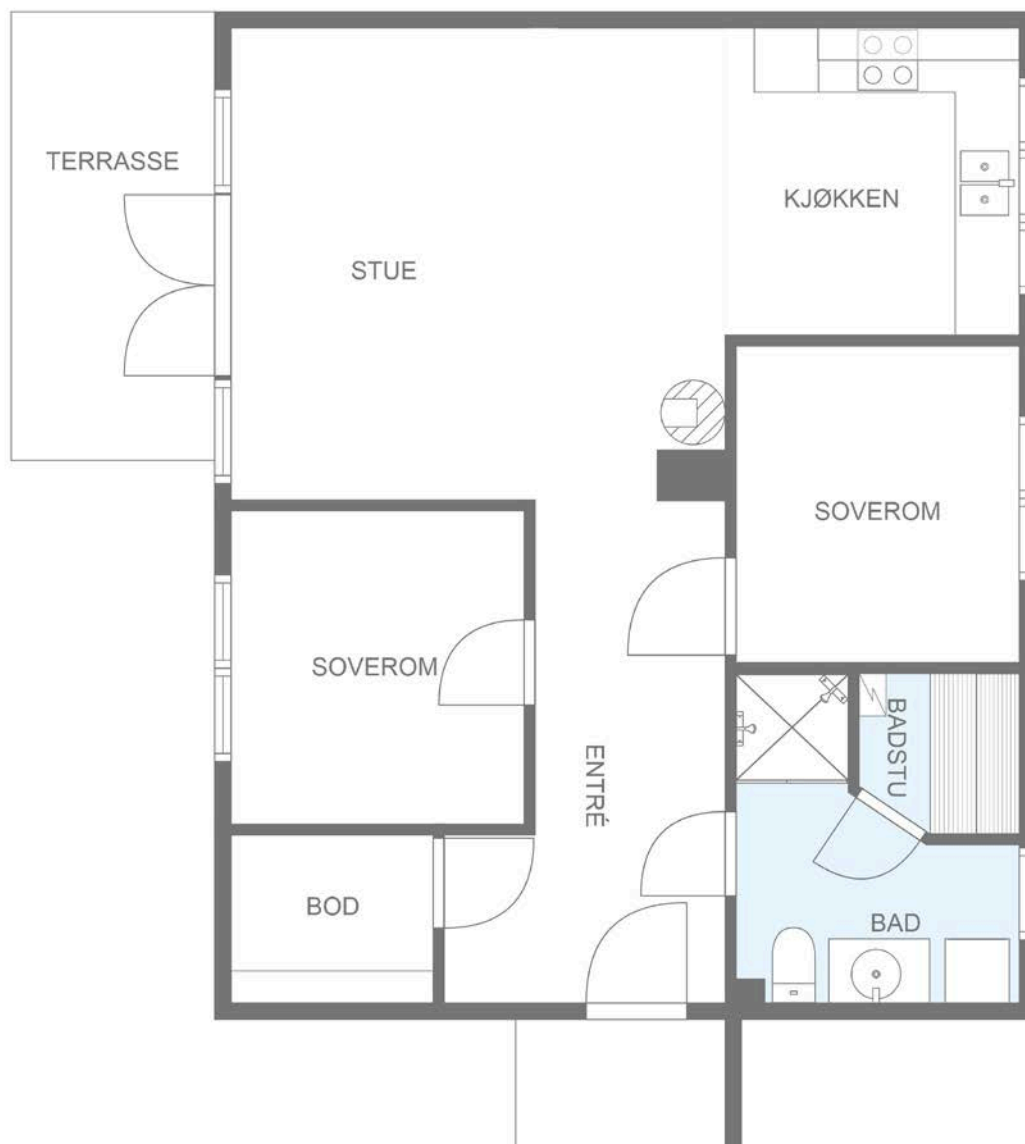


Soverom hvor en enten kan ha dobbelseng slik som nå, eller 2 stk køyesenger for flere sengeplasser. Her finnes mange kreative

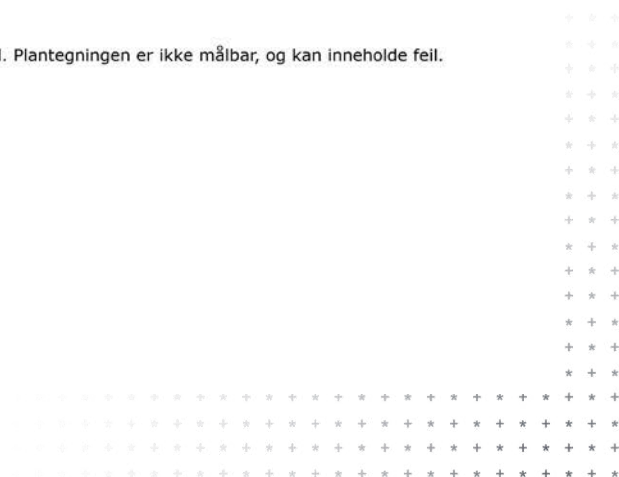


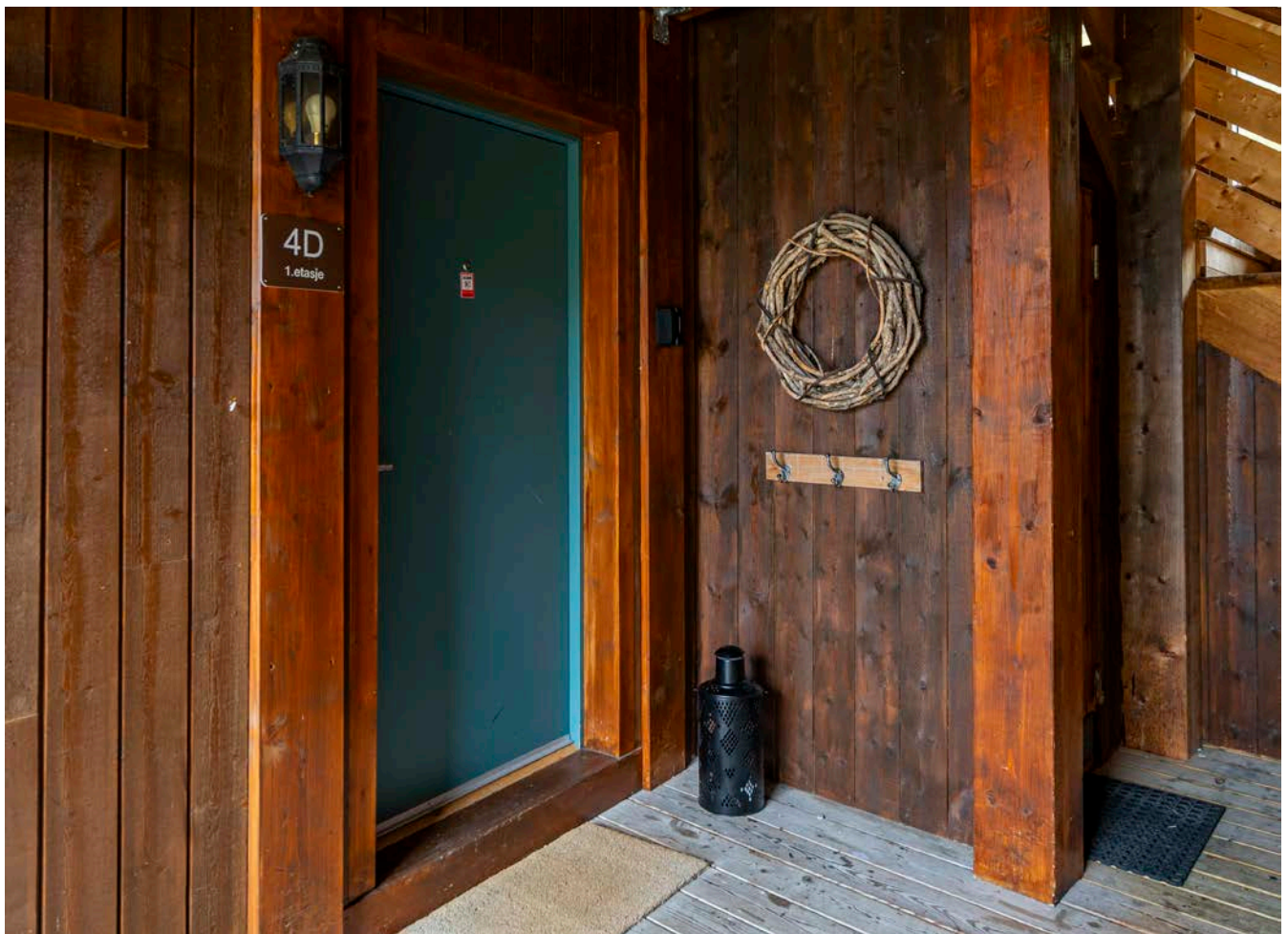
Bad med inngang til badstu





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





Overbygget inngangsparti med bod under trapp(felles med nabo)



Ski-in/ Ski-out



God gjesteparkering bak bygningen

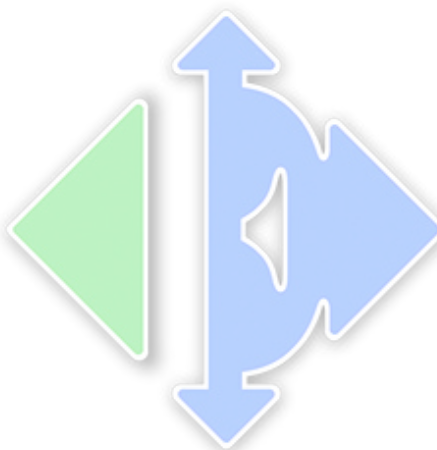






TILSTANDSRAPPORT

Råsali 4D, 1 etasje
3895 EDLAND



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 04/09/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



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 gjenværende levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:99, Bnr: 661
Hjemmelshaver:	Inge Skaar
Seksjonsnummer:	47
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2008
Tomt:	m ²
Kommune:	VINJE

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Inge Skaar
Befaringsdato:	1.9.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Leiligheten ligger opp i høyden ved skitrekk. Tilkomst via tunnel

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg som er satt opp på støpt såle.
Bindingsverk og ytterkledning i. Saltakskonstruksjon med torvtak

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i bra stand uten avvik som krever umiddelbar utbedring.

ANNET:

Oppvarming:

- vedovn
- elektrisk
- varmekabler

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

Leiligheten har beiset trepanel på vegger og i tak.
Flis og heltre plank på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

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 måleverdige.

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 målereglene, 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 m²	S-Rom m²
1 etg	68			3	68	
SUM BYGNING	68			3	68	
SUM BRA	68					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue/kjøkken/gang, 2 soverom, bod, bad og badstue

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Utstyrsbod på utside av leiligheten under trapp er ikke oppmålt, pga manglende tilkomst
Utvendig markterrasse er tatt med i areal(TBA)

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Baderom har beiset panel på vegg og i tak og fliser på gulv.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Vindstille og regn på befaringstidspunkt.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

04/09/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har trepanel på vegger og i tak.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, toalett på sokkel og seksjon med vask.

Rommet er ventilert via avtrekksvifte i yttervegg og spalte i dør.

Merknader: Panel på vegger og tak fremsto i bra stand.

Noe tørkesprekk i panel på vegg.

Trepanel er ikke et optimalt egnet produkt på vegg i et baderom, men blir brukt mye på hyttebad i området

Det er her montert tett dusjkabinett og rommet fungerer greit med avviket.

Tilstandsvurdert utifra mindre avvik og alder på bygningsdel.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv.

Gulvfliser er gjennomgående inn i badstu.

Merknader: Flisegulv ser helt og bra ut, men det registreres endel bom/hulrom under flis.

Beskrevet avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran antatt fra byggeår synlig ved dørterskel

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Det er ikke mulig å inspisere sluk, pga plassering av tett dusjkabinett.

Det er fuktmålt i tilstøtende konstruksjoner. Ingen avvik registreres.

Tilstandsvurdert utifra alder på bygningsdel.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2008

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning har profilerte mørk lakkerte fronter med benkeplate i laminat.

Våtromspanel mellom benk og overskap.

Integrerte hvitevarer.

Servant med blandebatteri

Mekanisk avtrekk i ventilator

Merknader: Kjøkkeninnredning fremsto som hel og i bra stand med normale bruksmerker.

Noe knirk i gulv registreres.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder

Merknader: Det registreres noe knirk i tregulv og noe bom/hulrom i fliser i gang.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører i tre med 2 lags glass.

Merknader: Vinduer og dører fremsto i bra stand.

Utvalgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik registreres.

Normalt vedlikehold og oppsmøring må påregnes.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Leiligheten har markterrasse i tre oppført i materiell av normal solid kvalitet.

Tilkomst fra gårdstun og stue

Merknader: Terrassen fremstår som solid og i bra stand.

Normalt vedlikehold og utskiftninger må påregnes

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.
Hovedstoppekran lokalisert i benk i badstue.

Merknader: Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Det registreres ingen avvik eller pågående lekkasjer.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannstank lokalisert under benk i badstue

Merknader: Varmtvannstank fremsto som hel og bra og fungerte som tiltenkt på befaringstidspunkt. Ingen avvik
Alder på bygningsdel ihht forventet levetid lagt til grunn for vurdering.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Leilighet er ventilert via klaffventil i yttervegg.
Mekanisk avtrekk på kjøkken.
Elektrisk vifte i bad.
Luftemuligheter i vinduer

Merknader: Inneklima fremsto som bra og leiligheten som tilstrekkelig ventilert.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2008
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Bolig har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringstavle

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.
Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidspunkt.
Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.
Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det opplyses om at varmekabel på vanninntak er koblet fra og har vært det i ca 8 år.
Termostat for varmekabel i bad er i ustand. Forsøkt utbedret av elektriker, men virker fortsatt ikke.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men må påregnes på sikt.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men må påregnes på sikt.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må overvåkes.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra at forventet levetid på varmtvannstank er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250269	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Birgitte Gjerstad Stenberg	Inge Skaar
Gateadresse	
Råsalivegen 4D	
Poststed	Postnr
EDLAND	3895
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	35127

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Varmekabel i rør til vanninntak er koblet i fra pga jordfeil. Denne kabelen er sameiet sitt ansvar. Sammeiet ved formann har blitt varslet flere ganger. (kan dokumenteres) Termostat i baderomsgulv er demontert. Varme i gulv styres med % av tiden på/av i løpet av en time og ikke termostat. F. eks 100% på hele tiden. 50% på en 1/2 time av en 1/2 time på. Normalt bruker vi 35% som instilling etter at gulvet er varmet opp med 100% et par timer.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Birgitte Stenberg	a96e46bd6b30827aa7c6f f4043c5b5797a04819c	01.09.2025 09:17:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inge Skaar	85bab7b8357cfdb8cee1b 5d9e846b7c6c4dfc2e7	31.08.2025 16:48:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250269

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



Sameiet Råsali Appartments

Org. Nr 994 037 897

Årsmøte 2025

Årsberetning, årsregnskap m/noter &
revisjonsberetning.

Styrets årsberetning 2024

Styrets medlemmer for 2024 har vært

Oscar Wee – Styreleder

Johan Helgø – Styremedlem

Ole Schiefloe – Styremedlem

Leif Ove Skår – Varamedlem

Utvalgets virksomhet og hvordan det drives

Råsali Appartments er et sameie av eierleiligheter på Vågslid i Vinje kommune. Selskapet ledes av det valgte styret. Utvalget har i 2024 både avholdt fysiske og digitale styremøter gjennom året.

Stilling og resultat

Selskapet har hatt en driftskostnad på 915 000,- i 2024. Dette dekker en del felleskostnader som for eksempel brøyting, forsikring, løypepreparering, vedlikehold, stell av torv etc. Brøytekostnader blir delvis fakturert etter at arbeidet er utført (Våren 2024) og vil derfor belaste 2025-regnskapet.

Fortsatt drift

Årsregnskap for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes at forutsetningene for fortsatt drift er til stede men at regnskapet ikke er fullført til årsmøtet.

Aktiviteter 2024

I 2024 har sameiet hatt et år med normal drift, samtidig som det har vært en innsats for å finne mulighet for etablering av ladeanlegg i tunnelen. Styret har samarbeidet med Råsaallet for å finne en løsning som tar hensyn til alles interesser. Prosessen med om mulig overtakelse av tunnelen har vært omfattende og tidkrevende. Det er viktig for styret å opprettholde en god dialog med Råsaallet, spesielt med tanke på fremtidig drift av tunnelen og garasjeanlegget i samarbeid med Haukelifjell Utvikling. Fullføringen av det tredje tunnelløpet ble gjennomført som planlagt sommeren 2023, noe som vil bane vei for økt bruk av tunnelen som igjen gir oss et samarbeidsgrunnlag med de nye hyttene som etableres i området rundt og mellom Råsali og Råsaallet.

Nye skilt med korrekte gateadresser er montert på alle leiligheter, trappeoppganger og parkeringsplasser. Det er også utført gravearbeid og etablert nytt fundament for bommen på øvre tun ved Råsali/Listøylvegen. I tillegg er det gjennomført diverse mindre vedlikeholdsoppgaver.

Våren og sommeren førte med seg mer arbeid for styret enn først antatt i forbindelse med Tyrvelivegen veglag. Veglaget gjennomførte sin første sesong og fikk anledning til å asfaltere Tyrvelivegen i august, da asfalteringsutstyr allerede var i området i forbindelse med arbeid på E134. Alle hytteforeningene ble invitert til å stemme over forslaget, og både Råsali og Råsaallet stemte nei grunnet de høye kostnadene som ble fordelt på sameiene.

Styret vurderte saken slik at siden sameiet hadde stemt nei til asfaltering, og veglaget likevel ønsket å kreve inn kostnadene, måtte veglaget selv forholde seg til hver enkelt hytteeier. Sameiet anså seg ikke som part i saken, da det ikke har noen formell tilknytning til veien.

Etter sommeren tok styret, i samarbeid med Listøyl og deres leder Claus Kolloen, initiativ til å etablere et felles forum for alle hytteforeningene på nordsiden av europaveien. I romjulen ble det arrangert et informasjonsmøte på Haukeliseter, der målet var å samle styrene i velforeningene samt hytterepresentantene fra vassverket, løypelaget og veglaget. Innledningsvis var responsen positiv, men ingen av de andre foreningene valgte å møte opp eller engasjere seg videre i arbeidet med å opprette et felles forum. Dette opplevde både styret og Listøyl som skuffende, særlig fordi flere tidligere har uttrykt ønske om å ha en kanal for dialog uten at grunneier er involvert i e-postutvekslinger eller felleskommunikasjon.

Ut over dette er sameiet fremdeles godt vedlikeholdt, bygnadsmassen ser bra ut og malingsarbeidet holder seg godt. Veldikehold i garasjeanlegg og tunnelen bør tas tak i.

Arbeidsmiljø

Det valgte styret har hatt et godt samarbeid i 2024.

Likestilling

Styret består av fire menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Ytre miljø

Styret mener at sameiets virksomhet ikke forsurer det ytre miljø.

Budsjett 2025

BUDSJETTUNDERLAG	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekter		
Felleskostnader	1 174 013,00	1 174 013,00
Sum inntekter	1 174 013,00	1 174 013,00
Utgifter		
Løypepreparering	78 300,00	78 300,00
Brøyting	250 000,00	250 000,00
Forsikring	135 000,00	130 000,00
Øvrige utgifter		
Styrehonorar m arb.avgift	45 640,00	45 640,00
Revisjon og regnskap	65 000,00	65 000,00
Torvtak	70 000,00	65 000,00
Vedlikehold	20 000,00	20 000,00
Tunneldrift	100 000,00	100 000,00
Spesifisert vedlikehold	0,00	0,00
Infrastruktur Elbil		
Tyrveli Veilag	31 860,00	86 000,00
Div. drift	7 000,00	7 000,00
Sum øvrige utgifter	339 500,00	388 640,00
Sum driftskostnader	802 800,00	846 940,00
Resultat	371 213,00	327 073,00
Total sum	371 213	327 073
Til egenkapital	-371 213	-327 073

Kommentar til budsjett

Fordeling av utgifter er delvis basert på nytteverdi og delvis sameierbrøk. Betaling for løypepreparering er 1450,- pr leilighet, vegavgift fra Tyrvelid Veglag på 590 kr pr leilighet.

Utgifter for brøyting er fordelt slik at leilighetene f.o.m 81m² betaler 500,- mer (sannsynlig med mer enn en bil pr leilighet). Utgifter for forsikring og øvrige utgifter er delt etter sameierbrøk.

Styret ser at kostnadene for å drive sameiet øker. Det pågår et kontinuerlig arbeid for å se hvor og når vi kan redusere utgifter. Samtidig legger styret opp til installasjon av elbil-ladere i sameiet.

Fordelte fellesutgifter for 2025 blir da som følger:

Type leilighet (m2)	45	47	61	68	81	98	114
Brøyting	4 407	4 407	4 407	4 407	5 130	5 130	5 130
Løypepreparering	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450
Tyrveli Veglag veiavgift	470	470	470	470	470	470	470
Forsikring	1 312	1 370	1 779	1 983	2 362	2 858	3 324
Øvrige utgifter	7 987	8 342	10 827	12 069	14 376	17 394	20 233
Tot	15 626	16 040	18 933	20 379	23 788	27 301	30 607

Oversikt over leiligheter med uttak for varmekabler til vannrør:

Nr.	Råsalivegen	Seksjons-nummer (99.661.0.x)	Kabler?
Råsal R17/b	2A - 1.etasje	54	Ja
Råsal R17/a	2A - 2.etasje	53	
Råsal R15/b	2B - 1.etasje	52	Ja
Råsal R15/a	2B - 2.etasje	51	
Råsal R15/b	4A	49	Ja
Råsal R15/c	4B - 1.etasje	50	Ja
Råsal R15/a	4B - 2.etasje	48	
Råsal R14/c	4C - 1.etasje	46	Ja
Råsal R14/a	4C - 2.etasje	44	
Råsal R14/d	4D - 1.etasje	47	Ja
Råsal R14/b	4D - 2.etasje	45	
Råsal R13/b	4E - 1.etasje	42	Ja
Råsal R13/a	4E - 2.etasje	41	
Råsal R13/c	4F	43	Ja
Råsal R12/b	6A - 1.etasje	40	Ja
Råsal R12/a	6A - 2.etasje	39	
Råsal R11/b	6B - 1.etasje	38	Ja
Råsal R11/a	6B - 2.etasje	37	
Råsal R10/c	8A	36	Ja
Råsal R10/b	8B - 1.etasje	35	Ja
Råsal R10/a	8B - 2.etasje	34	
Råsal R9/d	8C - 1.etasje	33	Ja
Råsal R9/b	8C - 2.etasje	31	
Råsal R9/c	8D - 1.etasje	32	Ja
Råsal R9/a	8D - 2.etasje	30	
Råsal R8/c	8E - 1.etasje	29	Ja
Råsal R8/a	8E - 2.etasje	27	
Råsal R8/b	8F	28	Ja
Råsal R1/b	9A	2	Ja
Råsal R1/c	9B - 1.etasje	3	Ja
Råsal R1/a	9B - 2.etasje	1	
Råsal R2/c	9C - 1.etasje	6	
Råsal R2/a	9C - 2.etasje	4	
Råsal R2/d	9D - 1.etasje	7	
Råsal R2/b	9D - 2.etasje	5	
Råsal R2/e	9D - u-etasje	8	Ja
Råsal R3/b	9E - 1.etasje	10	
Råsal R3/a	9E - 2.etasje	9	
Råsal R3/c	9E - u-etasje	11	Ja
Råsal R3/d	9F	12	Ja
Råsal R7/b	10A - 1.etasje	26	Ja
Råsal R7/a	10A - 2.etasje	25	
Råsal R6A/b	10B - 1.etasje	24	Ja
Råsal R6A/a	10B - 2.etasje	23	
Råsal R6/b	10C - 1.etasje	22	Ja
Råsal R6/a	10C - 2.etasje	21	
Råsal R4/c	11A	15	Ja
Råsal R4/b	11B - 1.etasje	14	
Råsal R4/a	11B - 2.etasje	13	
Råsal R4/d	11B - u-etasje	16	Ja
Råsal R5/d	11C	20	Ja
Råsal R5/b	11C - 1.etasje	18	
Råsal R5/a	11C - 2.etasje	17	
Råsal R5/c	11C - u-etasje	19	Ja

Fradraget for varmekabel er 1131,- pr år pr leilighet(2022)



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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 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.



BUDSKJEMA

RÅSALIVEGEN 4D, 3895 EDLAND

Gnr. 99, Bnr. 661, Snr. 47 i Vinje kommune.
Oppdragsnr: 01250269 Hege Stange, +47 928 06 412

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter