



Råsalivegen 4E, 3895 EDLAND



Prisantydning
2 200 000,-

EDLAND

VÅGSLID - Lys og tiltalende leilighet
med 1 (2) soverom. Fullt møblert.
Midt i skibakken. Innendørs parkering

BRA-i/BRA Total: 47/47 m² / Tomt: 13307m²
Antall soverom: 1 (2) / Byggeår: 2008



Dobbel fløydør ut til egen terrasse



Åpen stue - kjøkkenløsning. Lyst og luftig med vinduer på 2 sider

Nøkkelinfo

Adresse: Råsalivegen 4E, 3895 EDLAND
Nåværende eier: Øystein Jensen og Karin Iren Vormestrand Jensen
Matrikkelnummer: Gnr. 99, bnr. 661, snr. 42 i Vinje kommune.
Oppdragsnummer: 01260077
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Fred Lippens
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Eierseksjon Næring
Byggeår: 2008
Bra total: 47m²
BRA-i: 47 m²
Antall soverom: 2
Etasje: 1
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 13307m²
Eierform: Eierseksjon

Parkering: Fast parkeringsplass øverst i fjellhall. Ellers gjesteparkering på sameiets grunn.





Hyggelig sosial sørvendt uteplass gode solforhold



Lunt og godt med en praktisk peisovn

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 200 000

Omkostninger

Kr 68 490

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 11.900,-

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 2 268 490

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 243

Felleskostnader inkluderer

Brøyting, felles bygningsforsikring, løypeavgift, drift av tunell og avsetning til fremtidig vedlikehold. Betales 2 ganger i året(regnestykket er kr. 8 020,- per regning minus kr 1 131,- for varmekabel i felles vannrør på faktura 2. halvår).

Kommunale avgifter

Kr 8 280 per 2025

Det er 12 terminer pr år. Avgifter varierer etter forbruk.

Vannavgift kommer i tillegg.

Vannavgift

Kr 4 698 per 2026

Info vannavgift

Vannavgiften er ikke beregnet av vannverket enda, slik at oppgitte beløp er et estimat.





Beskrivelse av bolig

VÅGSLID - Lys og tiltalende leilighet med 1 (2) soverom. Fullt møblert. Midt i skibakken. Innendørs parkering

Innhold

Velkommen til Råsalivegen 4 E, en lys og tiltalende leilighet beliggende på bakkeplan. Denne leiligheten skiller seg ut med at du har vindu på kjøkken som gir gjennomlys. Ute i trapperom er det en praktisk bod som disponeres sammen med nabo. Denne er ypperlig til å lagre ved, ski etc. Utenfor leiligheten er det et praktisk oppheng for ski slik at disse ikke ligger strødd utover. Det er egen separat inngang til leiligheten og denne består av entre/gang med skiferfliser og varmekabler på gulv. Praktisk når en kommer inn med snø på beina. God garderobeplass i gang og praktisk lagringshylle oppe langs tak. Hovedsoverom har god plass for dobbeltseng og det er montert låsbare skap langs ene vegg. Praktisk med låsbare skap slik at en kan stue bort sine private ting når en leier ut leiligheten. Soverom 2 er en bod med vindu, denne er innredet med skap og en køyeseng med 3 soveplasser. Romslig bad/wc med fliser på gulv, varmekabler, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og bred vaskeseksjon med skuffer. Det er åpen stue - kjøkkenløsning med vinduer i begge sider, dette gjør leiligheten meget lys og lettlig. Kjøkken har et tidsriktig sort kjøkken med rikelig av skap og benkeplass. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og platetopp. Matchende frittstående kjøle/frysesskap. Spiseplass. En pen peisovn er praktisk plassert midt i leiligheten. I stuedelen er det en stor sovesofa og doble fløydører ut til en sørvendt solrik terrasse. Leiligheten selges med nesten alt av møbler - inventar slik at en kan ta i bruk leiligheten umiddelbart.

Bygningsinformasjon

Bygningen er trolig oppført med grunnmur av støpt såle. Bindingsverk veggkonstruksjon. Tak med torv.

Takstmann har i sin rapport ikke gitt TG3 på noen bygningselementer, dog gitt TG2 på følgende:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling. Baderommet vurderes til TG2 på grunn av trepanel i våtrom, manglende moderne membranløsning og økt risiko for fuktpåvirkning, selv om dusjkabinett og ventilasjon reduserer belastningen.

1.1.2 Bad Overflate gulv. TG2- Baderomsgulvet vurderes til TG2 på grunn av manglende membranoppkant ved terskel og registrert bom i fliser, selv om gulvet har tilfredsstillende fall og flisene ikke fremstår som løse.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk. TG2- Sluk- og membranforholdene vurderes til TG2 på grunn av manglende synlig membran, fravær av membranduk opp på vegg, utilgjengelig sluk og usikker membranalder, selv om fuktmåling i tilstøtende rom ikke viser avvik.

4.1 Vinduer og ytterdører TG2- Vinduer og dører vurderes til TG2 på grunn av alder og normal slitasje for bygningsdeler fra 2008, samt begrenset isolasjonsevne i 2 lags glass, selv om det ikke er registrert konkrete skader.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør. TG2- Vann- og avløpsrør vurderes til TG2 på grunn av manglende fordelerskap og risiko for skjulte lekkasjer, selv om anlegget består av moderne plastrør og det ikke er registrert avvik.



Areal

BRA - i: 47 m²

BRA totalt: 47 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m²

Antall bad

1

Hvitevarer

Frittstående og integrerte hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin på bad, som står i boligen ved visning medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.05.2008.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Råsali Apartments

Organisasjonsnummer
994037897

Eierbrøk
47/3944



Området

Tomt/beskaffenhhet

Felles tomt for sameiet som for det meste er naturtomt. Gruset vei og parkeringsareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13307 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig kloakk. Vann fra Tyrvelid vassverk.

Beliggenhet

Ski inn og ut, Haukelifjell skisenter, samt preparerte høyfjellsløyper i umiddelbar nærhet. Vågslid er et fantastisk sted å tilbringe helger og ferier, uansett årstid! Midt i bakken med alt du trenger rett utenfor døren. 25 minutter kjøring til Edland med matbutikk. Ved bart føre er det kun 2,5 timers kjøring fra Haugesund.

Adkomst

Kjør opp til Haukeli skisenter og følg veien opp bakke på høyre side av stort bygg rett ved inngangen til parkeringsplass. Følg denne veien og hold venstre i kryss i tunnel. Følg skilting opp til Råsali. Leiligheten ligger på venstre side i innerste bygg.

Regulering

Regulert område til fritidsformål. Det er regulert inn 3 tomter øst for Råsali som vil bebygges.

Seksjonen er registrert som en næringsseksjon.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Den tinglyste utleieplikten utløp i 2015.

Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Eierskifterapport

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.

Kommentar konsesjon

Ved overdragelse av denne eiendom 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

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

4036/99/661/42:

12.12.2007 - Dokumentnr: 1025037 - Bestemmelse iflg. skjøte

Utleieplikt i 70 % av årets dager i inntil 8 år. Utløp i 2015 men er ikke slettet.

Med flere bestemmelser

12.12.2007 - Dokumentnr: 1025037 - 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: 42

Formål: Næring

Sameiebrøk: 47/3944

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, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum

Markedsføringspakke kr 21 900,-

Oppgjørsgebyr kr 9 900,-

Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-

Fotopakke kr 8 500,-

Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Fred Lippens

Eiendomsmegler

fred@em-a.no

Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 27.03.2026



Spiseplass og rikelig med skap - benkeplass på kjøkken





Bad/wc med fliser på gulv, varmekabler, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin





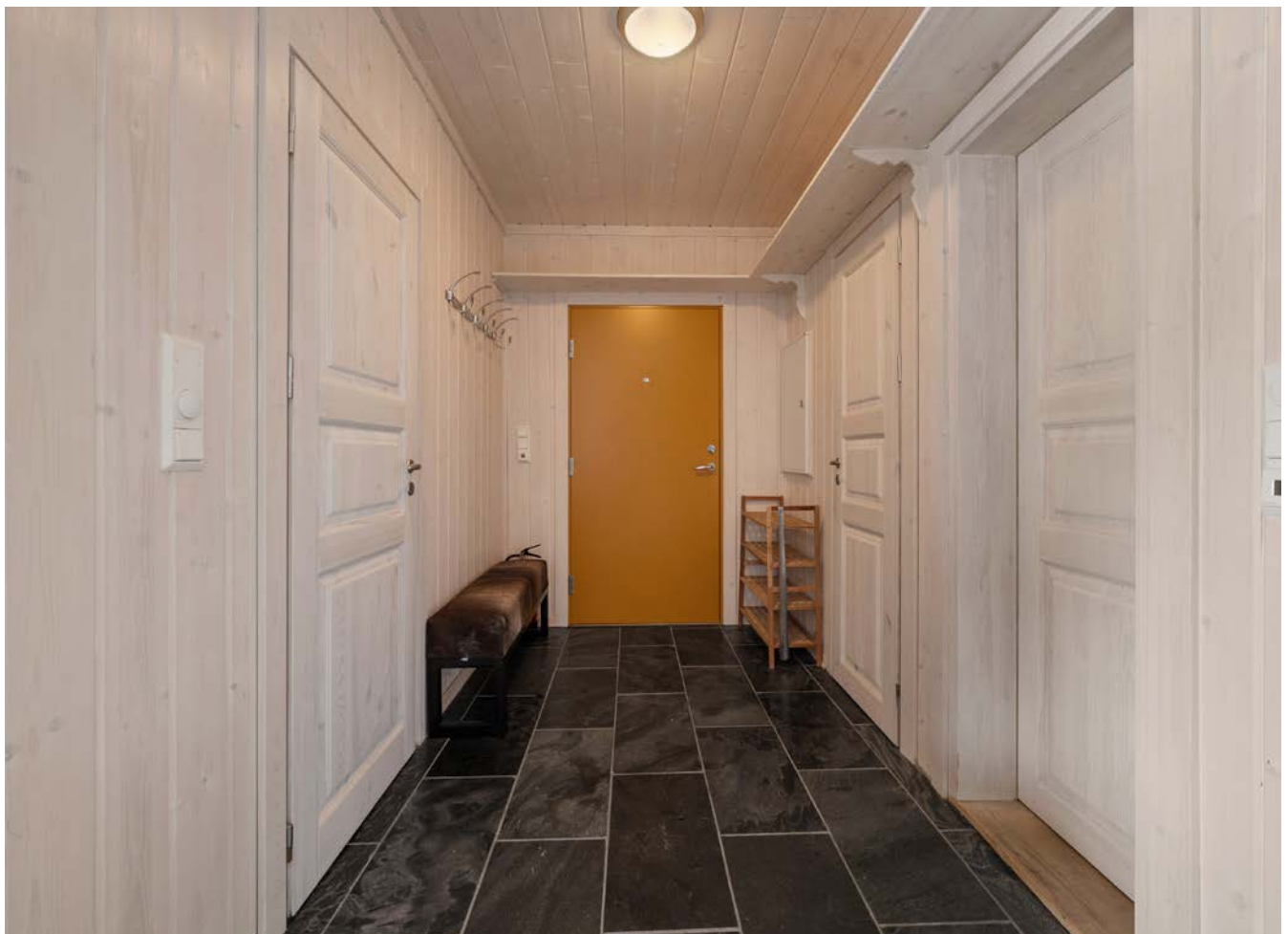
Hovedsoverom med praktiske plassbygde låsbare skap. Praktisk når du leier ut



Bod som er ominnredet til soverom med 3 soverplasser. Garderobeskap



Varmekabler i gulv i gangen, lunt tregulv ellers



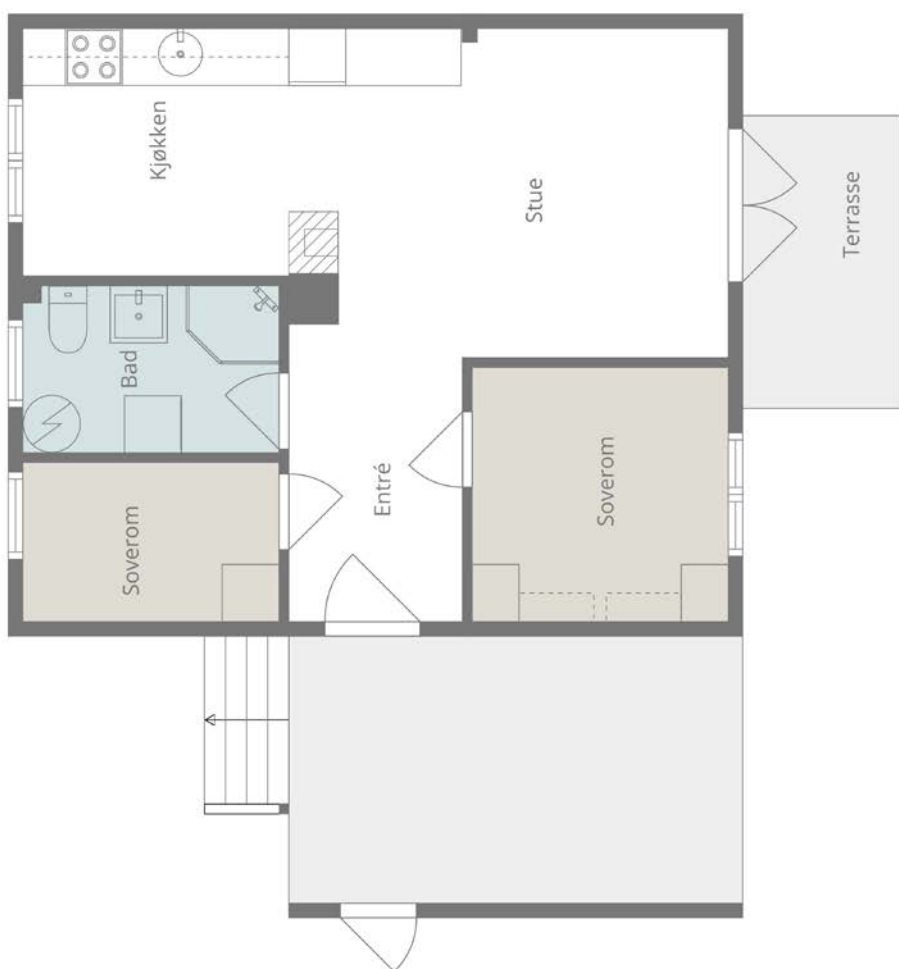
Entre/gang med garderobe og praktiske hyller til slalomsko, skisko og kurver til å oppbevare ting i. Med skifer på gulv kan en



Praktisk med beliggenhet på bakkeplan



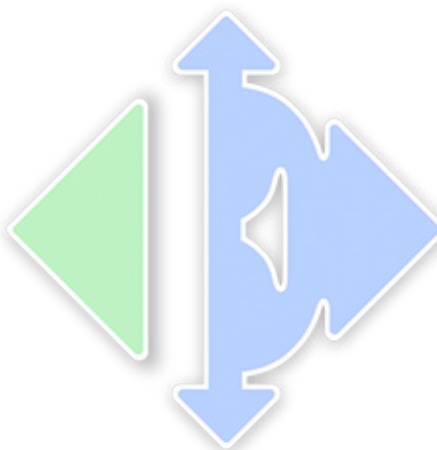




Planetegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

TILSTANDSRAPPORT

Råsalivegen 4E
3895 EDLAND



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 26/03/2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:99, Bnr: 661

Hjemmelshaver: Karin Iren Vormestrand Jensen og Øystein Jensen

Seksjonsnummer: 42

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2008

Tomt: m²

Kommune: VINJE

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Karin Iren Vormestrand Jensen og Øystein Jensen

Befaringsdato: 24.3.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: PRIVAT

Adkomst: PRIVAT

OM TOMTEN:

Felles opparbeidet tomt med noe parkering.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig oppsatt med støpt grunnmur. Bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår innvendig som i bra stand.

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt.

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

Leilighet har tregulv, noe fliser i inngangsparti.

Panel på vegger og i tak.

Baderom har panel på vegg og flis på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	47			6
SUM BYGNING	47			6
SUM BRA	47			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

Terrasse er ikke fysisk oppmålt pga snø. Areal hentet ut fra tilsvarende leilighet i samme kompleks.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

26/03/2026

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 ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse

Baderommet har trepanel på vegger og i tak.

Rommet inneholder dusjkabinett, toalett på sokkel, seksjon med servant, stoppekran og varmtvannsbereder.

Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte i vegg og tilluft under dørblad.

Vurdering

Badet har en enkel konstruksjon uten moderne membranløsninger på vegger og tak, da disse er utført i trepanel.

Bruk av dusjkabinett reduserer fuktbelastningen på rommet, men trepanel i våtrom gir generelt økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

Ventilasjonen vurderes som funksjonell, men avhenger av at avtrekksviften fungerer tilfredsstillende.

Årsak:

Eldre byggestandard uten moderne våtromskonstruksjon.

Trepanel som overflate i våtrom gir naturlig økt fuktfølsomhet.

Risiko:

Oppfukting av trepanel og underliggende konstruksjoner.

Risiko for skjulte fuktskader bak panel.

Økt risiko for kondens og muggsopp ved utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens:

Redusert levetid på overflater og konstruksjoner.

Potensielle kostnader ved fremtidig rehabilitering.

Risiko for dårlig inneklima og luktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Sikre at avtrekksviften fungerer godt og rengjøres jevnlig.

Kontrollere trepanel for misfarging eller tegn til fukt.

Planlegg oppgradering til moderne våtromsløsning på sikt.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på gulv.

Det er målt tilstrekkelig fall mot sluk med laser.

Membran er ikke ført tilstrekkelig opp på terskel.

Det registreres noe bom i fliser ved toalett og varmtvannsbereder, men flisene fremstår ikke som løse.

Vurdering:

Gulvet har tilfredsstillende fall, noe som er positivt for avrenning og funksjon.

Manglende membranoppkant ved terskel er et avvik fra dagens krav og gir økt risiko for vanninntrenging ved lekkasje eller vannsøl.

Bom i fliser indikerer mangelfull vedheft, men siden flisene ikke er løse, vurderes dette som et moderat avvik.

Samlet sett fremstår gulvet funksjonelt, men med forhold som øker risikoen for fremtidige skader.

Årsak::

Eldre eller opprinnelig utførelse uten korrekt membranoppkant.

Naturlig bevegelse i underlaget som kan gi bom i fliser.

Normal slitasje over tid.

Risiko:

Vann kan trenge inn i konstruksjonen ved terskel ved lekkasje eller vannsøl.

Bom i fliser kan utvikle seg til løse fliser over tid.

Økt risiko for fukt i underliggende konstruksjoner dersom membran ikke er tett.

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i gulvkonstruksjonen.

Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom forholdene forverres.

Redusert levetid på gulv og membran.

Anbefalt tiltak:

Følge med på bomområder og kontrollere om fliser løsner over tid.

Vurdere tiltak for å sikre membranoppkant ved terskel ved fremtidig rehabilitering.

Unngå unødig vannsøl ved terskelområdet.

Jevnlig kontroll av fuger og overflater.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Badet har plastsluk som er delvis utilgjengelig under dusjkabinett.

Det er ingen synlig membran i slukområdet, og det er ingen membranduk opp på vegg bak list der dette er kontrollert.

Kun spor av smøremembran er synlig.

Membran fra 2008 har ingen dokumentert utførelse.

Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Sluket er vanskelig tilgjengelig for kontroll og vedlikehold.

Manglende synlig membran og fravær av membranduk opp på vegg er avvik fra dagens krav til våtrom.

Dersom membranen er fra ca. 2008, nærmer den seg uansett slutten av forventet levetid.

Selv om fuktmåling i tilstøtende rom ikke viser avvik, vurderes konstruksjonen som risikoutsatt på grunn av usikker membrantilstand og utilgjengelig sluk.

Årsak:

Eldre eller opprinnelig utførelse uten moderne membranoppbygging.

Dusjkabinett som reduserer fuktbelastningen, men samtidig gjør sluket mindre tilgjengelig.

Manglende dokumentasjon på membranarbeid og alder.

Risiko:

Økt risiko for lekkasje i overgang mellom gulv og vegg.

Potensiell fuktvandring til underliggende konstruksjoner ved membransvikt.

Skjulte skader kan utvikle seg uten å oppdages tidlig.

Smøremembran alene kan ha begrenset levetid og tetthet.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Kostbare utbedringer dersom lekkasje oppstår.

Redusert levetid på våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Følge med på fliser, fuger og overflater rundt slukområdet.

Vurdere fagkyndig kontroll av sluk og membran ved fremtidig rehabilitering.

Planlegge oppgradering til moderne membranløsning på sikt.

Sikre at dusjkabinettet holdes tett og i god stand for å redusere fuktbelastning.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1 2.1 Kjøkken**

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.

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

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning fra 2008 med benkeplate i laminat.

Det er noen integrerte hvitevarer samt servant med blandebeholder.

Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk i ventilator.

Fuktkontroll med fuktindikator viste ingen unormale verdier i risikoområder som underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:

Innredningen fremstår som funksjonell og i normal stand sett i forhold til alder.

Laminat benkeplate er en robust løsning, men er sårbar for fukt ved skjøter og gjennomføringer.

Integrerte hvitevarer innebærer skjulte flater som kan være utsatt for lekkasje uten at det oppdages tidlig.

Fuktkontrollen viser ingen avvik, noe som indikerer at det ikke foreligger lekkasjer per befaring.

Merknader:**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. Overflater, himlinger og innvendige bygningsdeler har normale bruksmerker i henhold til alder og bruk. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Vurdering:

Rommenes tekniske tilstand vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert forhold som indikerer fukt, konstruksjonsskader eller funksjonssvikt. Normale bruksmerker anses som forventet og påvirker ikke rommenes funksjon eller brukskvalitet. Det er ikke identifisert forhold som gir økt risiko for skadeutvikling.

Merknader:**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.

Beskrivelse:

Boligen har vinduer og dører i tre fra byggeår 2008.

Vinduer er utført med 2? lags glass.

Vurdering:

Vinduer og dører fra 2008 vurderes som teknisk modne, men fortsatt innenfor normal funksjonell levetid.

2? lags glass gir tilfredsstillende isolasjon etter datidens standard, men er svakere enn dagens 3? lags løsninger.

Ingen konkrete skader er opplyst eller registrert, men alder tilsier økt risiko for slitasje i beslag, pakninger og treverk.

Årsak:

Naturlig aldring av treverk og pakninger.

Normal slitasje på vinduer og dører fra 2008.

2? lags glass har lavere energiytelse enn nyere løsninger.

Risiko:

Økt risiko for trekk og varmetap.

Slitasje i pakninger kan gi kondensproblemer.

Treverk kan få behov for vedlikehold for å hindre fuktpåvirkning.

Beslag kan få redusert funksjon over tid.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet.

Potensielle kostnader ved fremtidig utskifting.

Risiko for fuktskader i karm/ramme ved manglende vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Jevnlig vedlikehold av treverk, inkludert maling og overflatebehandling.

Kontrollere og eventuelt skifte pakninger ved tegn til trekk eller kondens.

Smøre og justere beslag ved behov.

Vurdere utskifting på sikt dersom funksjon eller isolasjonsevne svekkes.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG iu** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse på bakkeplan tildekket av snø og derfor ikke ytterligere undersøkt.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Leiligheten har vann- og avløpsrør i plast.

Stoppekran er lokalisert på bad.

Det er ingen fordelerskap for vannrør.

Vurdering:

Plastrør vurderes som en moderne og funksjonell løsning med god forventet levetid.

Fravær av fordelerskap innebærer at eventuelle lekkasjer i rørføringer ikke nødvendigvis vil ledes kontrollert til et trygt sted, slik dagens krav tilsier.

Stoppekran er tilgjengelig og gir mulighet for rask avstenging ved behov.

Ingen lekkasjer eller avvik er registrert.

Årsak:

Opprinnelig rørføring uten krav om fordelerskap.

Normal utførelse for perioden da anlegget ble etablert.

Risiko:

Skjulte lekkasjer kan gi fuktskader dersom rør-i-rør?system eller fordelerskap mangler.

Lekkasjer kan utvikle seg uten tidlig varsling.

Økt risiko for følgeskader i konstruksjoner ved rørbrudd.

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i vegger, gulv eller tilstøtende rom.

Kostnader ved reparasjon av både rør og bygningsdeler.

Risiko for sekundærskader som lukt eller mugg.

Anbefalt tiltak:

Kontrollere synlige rør jevnlig for tegn til lekkasje.

Vurdere etablering av fordelerskap ved fremtidig oppgradering av røranlegget.

Sikre enkel tilgang til stoppekran og kontrollere at den fungerer.

Vurdere lekkasjesikring under utsatte installasjoner.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder fra 2012, lokalisert på baderommet.

Vurdering:

Berederen er ca. 14 år gammel og nærmer seg forventet teknisk levetid for standard beredere (typisk 15–20 år). Plassering på baderom gir økt risiko ved eventuell lekkasje dersom det ikke finnes lekkasjesikring eller sluk med tilstrekkelig fall.

Ingen synlige avvik er registrert, men alder tilsier et økt risikobilde.

Årsak:

Naturlig aldring av bereder fra 2012.

Normal slitasje på pakninger, ventiler og tank over tid.

Plassering i våtrom uten dokumentert lekkasjesikring.

Risiko:

Økt sannsynlighet for lekkasje når berederen nærmer seg slutten av levetiden.

Risiko for vannskader i baderomsgulv og tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasje oppstår.

Mulig svikt i sikkerhetsventil eller tilkoblinger.

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i gulv og konstruksjoner.

Kostnader ved utskifting og eventuelle følgeskader.

Risiko for driftsstans ved havari.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av berederen på sikt grunnet alder.

Kontrollere at sikkerhetsventil fungerer og at avløp er åpent.

Jevnlig visuell kontroll av rørtilkoblinger og underlag.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Fritidsboligen ventileres via klaffventiler i yttervegger og via vinduer.

Det er mekanisk avtrekk i ventilator på kjøkken og elektrisk avtrekksvifte på bad.

Inneklimaet fremsto som bra, og boligen vurderes som tilstrekkelig ventilert ved befarung.

Vurdering

Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

Dette er en vanlig løsning i fritidsboliger og fungerer tilfredsstillende når ventiler holdes åpne og avtrekk er i drift.

Det ble ikke registrert tegn til dårlig luftkvalitet, lukt eller fuktproblemer.

Løsningen gir likevel noe varierende luftutskifting avhengig av værforhold og bruksmønster.

Merknader:**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

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Baderommet vurderes til TG2 på grunn av trepanel i våtrom, manglende moderne membranløsning og økt risiko for fuktpåvirkning, selv om dusjkabinett og ventilasjon reduserer belastningen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2- Baderomsgulvet vurderes til TG2 på grunn av manglende membranoppkant ved terskel og registrert bom i fliser, selv om gulvet har tilfredsstillende fall og flisene ikke fremstår som løse.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2- Sluk- og membranforholdene vurderes til TG2 på grunn av manglende synlig membran, fravær av membranduk opp på vegg, utilgjengelig sluk og usikker membranalder, selv om fuktmåling i tilstøtende rom ikke viser avvik.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2- Vinduer og dører vurderes til TG2 på grunn av alder og normal slitasje for bygningsdeler fra 2008, samt begrenset isolasjonsevne i 2? lags glass, selv om det ikke er registrert konkrete skader.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2- Vann- og avløpsrør vurderes til TG2 på grunn av manglende fordelerskap og risiko for skjulte lekkasjer, selv om anlegget består av moderne plastrør og det ikke er registrert avvik.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260077	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karin Iren Vormestrand Jensen	Øystein Jensen

Gateadresse	
Råsalivegen 4F	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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 skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

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.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

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.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

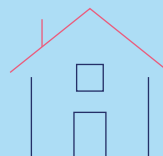
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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 4E, 3895 EDLAND

Gnr. 99, Bnr. 661, Snr. 42 i Vinje kommune.
Oppdragsnr: 01260077 Fred Lippens, +47 905 59 049

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