EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig
Gamlestøylvegen 35B
3895 Edland



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Tveit
Dato: 10/12/2025

Suldalsvegen 4776
Nesflaten 4244
99244985
kenneth.tveit@gmail.com

Byggmester & Takstmann
Kenneth Tveit AS

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

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 eigedom 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 eigedom.

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 hullborring i vegger.

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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: 523
Hjemmelshaver:	Malene Grindhaug Kvinnesland Gabriel Printzlau Urbye
Tomt:	Boligen har fellestomt på 342 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	Fritidsbustader / fritids- og turistformål
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2006
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03-12-2025
Forutsetninger (hindringer):	Befaringen ble utført i dagslys og oppholdsvær. Taket, terrasser og terrenget rundt boligen var snødekt og vurderingene av nevnte byggningsdeler er begrenset av dette. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) og øvre deler av vegger kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold
Oppdragsgiver:	Øyvind Hasseløy
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten er skrånende og er opparbeidet med terrasse. I fremkant av boligen er det opparbeidet en steinmur. Tomten var snødekt på befaringsdagen.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er en del av en tomannsbolig. Veggene er av laftet konstruksjon. Boligen står på ringmur og har krypkjeller under bjelkelag. Takkonstruksjonen er av åser i tre. Yttertaket er av torvtak med undertekking.

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

ANNET:
Kjøkken:
Kjøkken innehar kjøleskap med frys, oppvaskmaskin, vask med ettgreps blandebatteri, stekeovn og platetopp med avtrekksvifte over.
Bad
Badet innehar toalett, vask med innredning og dusjkabinett.
Bod:
Boden innehar koblingspunkt for vannrør og varmtvannsbereder.

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger om boligen er gitt av eier. Det er i tillegg innhentet opplysninger fra matrikkelen. Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser godkjent planløsning på loftet. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er godkjent på loft.
Kjøper anbefales å besiktige grunnbok og annen relevant informasjon/utgifter om eiendommen. Megler vil normalt fremskaffe slike dokumenter

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv:
Boligen har gulv av stein/flis i gang, bad, badstue og bod. Øvrige gulv er av furu.
Vegger:
Det er noe gips i boden ellers er det vegger av tømmer og trepanel.
Himling:
Himlinger er av trepanel.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1, Etasje	34			35	31	3
2. Etasje	34			7	34	
SUM BYGNING	78			42	75	3
SUM BRA	78					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig bod		3				3
SUM BYGNING		3				3
SUM BRA	3					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1. Etasje:
Gang, bad, badstu, bod og to soverom.
2.Etasje:
Stue/kjøkken

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Loftet har for lav himlingshøyde til å være målbart BRA etter NS3930
Boligen har tilgang til en bod i et fellesbygg med flere boder.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Badstue:
Badstuen har en del merker etter høy varme i himlingen. Her bør panel byttes ut med trepanel som er egnet for badstue. Det er også noen småskader på panel i vegg. som bør utbedres.

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Tveit

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

10/12/2025



Kenneth Tveit

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Boligen har ringmur av betong.

Merknader: Store deler av grunnmuren var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen kun synlige deler er vurdert. Øvrige deler er vurdert ut fra alder og normal utførelse på byggetidspunkt. Det var kun deler av baksiden som var tilgjengelig for inspeksjon.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er to ventiler i grunnmuren på baksiden som indikerer at boligen har krypkjeller.

Merknader: Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Krypkjelleren var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Det er observert to ventiler i grunnmuren i bakkant av boligen. Det kunne ikke vurderes om krypkjelleren har god nok sirkulasjon av luft på grunn av at store deler av grunnmuren er dekket av terrasse. Det anbefales ytterlige undersøkelser på om det er tilstrekkelig med ventiler i grunnmuren.

TG iu 1.3 Drenering

Terrenget rundt boligen er skrånende men tomten er opparbeidet slik at boligen står på relativt flatt underlag.

Merknader: For å oppnå tilstandsgrad 0 må det være fall bort fra boligen. Anbefalinger fra byggforsk er som følger: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig. Kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Terreng og drenering rundt boligen kunne ikke kontrolleres da terrenget var snødekt på befaringsdagen.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Boligen har veggkonstruksjon av laftetømmer.

Merknader: Det er en liten skade i den nederste laftestokken på veggen mot nordøst. Her er tømmerveggen nær terrassen noe som gjør nederste del av veggen mer fuktutsatt. Dette kan gi forkortet levetid på nederste del av veggen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Vannbord over vindu er limt/fuget til veggen dette er en løsning som krever jevnlig vedlikehold og gjør tømmerveggen mer utsatt for fuktskader. Vannbord over vinduer og terrassedøren i 2. etasje er noe løst.
Det er flere vinduer som er trege og vanskelige å åpne. Det mangler noen hemper til lukking av vindu.
Ytterdøren har mangelfull pakning.
Det anbefales å få utført kontroll/utbedring av vannbord over dører og vinduer.
Vinduer bør justeres.
Pakning på dører bør kontrolleres/utbedres

Forventet levetid på vinduer er 40 år.
Forventet levetid ytterdører er 25-40 år.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Boligen har takkonstruksjon av åser og sperrer i tre.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2006

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket er av torvtak.

Merknader: Forventet levetid på underliggende tekning for torvtak er 30-50 år.
Vindskier/vannbord og torvstokk har høy alder i forhold til forventet levetid. Det er påvist noe mose på vindskier.
Reparasjon/utskifting må påregnes i tiden som kommer.
Forventet levetid på vindski/vannbord i tre er 15-25 år.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Boligen har takrenner av tre med nedløp av kjetting.

Merknader: Det var oppholdsvær på befaringsdagen takrenner og nedløp er ikke funksjonstestet. Observasjoner fra bakkenivå/terrasse sett sammen med alder tilsier at utskifting av takrenner må påregnes i tiden som kommer.



5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

Loftet er innredet

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Selve konstruksjonen er lukket og ikke inspisert. Det er registrert fuktskjolder ved pipen. Dette er i følge eier utbedret.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har veranda og terrasse av tre.

Merknader: Rekkverk på verandaen i 2, etasje tilfredsstiller ikke dagens krav.
Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.
Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0m Det er ikke krav om utbedring av rekkverk som er bygget etter og er i henhold til eldre forskrifter.
Det er åpninger i rekkverket som er over 10 cm dette er avvik fra forskrifter på byggetidspunkt.

Deler av terrasseplating/veranda har lav gjenstående levetid og noe reparasjon og vedlikehold må forventes i tiden som kommer.
Terrassen har naturlig bruksslitasje og har høy alder i forhold til forventet levetid som er rundt 20-25 år.

Det er en nyere terrasse på boligen. Denne mangler noe rekkverk. Det er krav om rekkverk ved høyde over 0,5 meter. Rekkverket er også under 1 meter som var kravet på oppgitt byggetidspunkt.
Det er observert understøttelse av terrassen som står direkte på bakken noe som vil gi forkortet levetid på disse søylene. Søylene er ikke fagmessig utført. Understøttelse er observert fra enden av terrassen og er begrenset av dette. Eier opplyser om at søylene som er beskrevet over er lagt inn som ekstra forsterking. Eier opplyser om at det er fagmessig utførelse av hovedbæringen på terrassen.



7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har vedovn montert til stålpipe.

Merknader: Det er ikke fremlagt hvilke avstander til brennbart materiale ovnen krever. Disse kunne dermed ikke kontrolleres på befaringsdagen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Boligen har etasjeskiller av tre.

Merknader: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er tatt stikkprøver av av planhet på gulv. Det er ikke flyttet på store møbler, senger ol for å utføre målinger. Større avvik kan forekomme.

9. Rom under terreng

©mstr.no

www.bmtf.no

9.1 Nei

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Badet har tømmervegger. Veggen mot badstuen er av panel i himlingen er det overflate av trepanel

Merknader: Det er tømmervegger/panel og vindu i våtsonen for dusjen. Det er tømmervegg i våtsone for vask. Våtsone for dusj er 1m ut fra dusjvegger/badekar i hele veggens høyde. Våtsone for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Vannsøl på tømmervegger er skadelig over tid. Jevnlig vannsøl på trepanel og vindu kan føre til fuktskader på panel/vindu og bakenforliggende konstruksjon. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres overflater/tettesjikt som er godkjent for våtsoner. Dusjen har dusjkabinett og ved hensynsfull bruk er det ikke avdekket behov for tiltak.



TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Badet har gulv av stein/skiferflis

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Badet er utført uten fall og har ikke oppkant på vegg. Badet har fall mot døren.
Badet har dusjkabinett og vil kunne fungere i bruk uten tiltak.
Eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner vil ikke ha naturlig vei til sluket, Dette vil føre til vann som renner inn i konstruksjonen og forårsaker vannskader. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres fall og oppkant på badegulvet.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran. Det opplyses om at eventuell membran vil ha høy alder i forhold til forventet levetid.
Forventet levetid på membran er rundt 20 år.

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



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2006

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

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

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

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

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

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom er en beskrivelse av overflater på stue, ganger, bod og soverom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er noe bruksslitasje på overflater. Furugulv har en del bruksslitasje og har en del gliper mellom gulvbordene. Veggen ved ovnen har en del riper,
Innvendige dører har behov for justering det er påvist at boddør og badstudøren må justeres.
Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.



13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Merknader: Det meste av vann og avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Kun synlige deler er besiktiga. Øvrig vurdering vurderes ut fra alder
Det er ikke påvist stakeluke på boligen. Det er en luke til å inspisere avløpet og forenkle fjerning av eventuell blokkering av avløpet.
Lufting til avløpsrør er avsluttet i boden. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak.
Vannrør er ikke lekkasje sikret med rørskap og overløp som ledes til sluk. Ved eventuell lekkasje vil vann trenge inn i konstruksjonen og forårsake vannskader.



©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2005
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Høiaks varmtvannsbereder på 200l.

Merknader: Berederen er 20 år. Det er ikke påvist behov for tiltak men berederens alder tilsier at plutselige skader kan oppstå.
Gulvet har ikke oppkant eller tilstrekkelig fall mot sluk slik at ved eventuell lekkasje vil vann ledes inn i konstruksjonen.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

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

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

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Boligen har tilgang til en utebod.

Merknader: Det er ikke fremlagt informasjon om ansvar og vedlikehold for boden.
Boden er ikke tilstandsvurdert etter NS3600 men det ble ved oppmåling gjort noen observasjoner.
Det er registrert noe behov for vedlikehold av boden.
Takrenner må skiftes i nær fremtid.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2006

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.

Merknader: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført etter 2006.
Det er ikke avdekket behov for tiltak, men det er over 5 år siden det er
utført kontroll på det elektriske anlegget. Det anbefales å få utført en kontroll av en registrert elektroinstallatør. En kontroll av det elektriske anlegget ved en tilstandsrapport er en forenklet kontroll. En kontroll av en registrert elektroinstallatør vil kunne avdekke feil og mangler som ikke blir avdekket i forbindelse med
en tilstandsrapport.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det mangler håndlist i trappen.
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser godkjent planløsning på loftet. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er godkjent på loft.

Loftet er ikke målbart areal og har ikke krav om rømningsvei. Dette anbefales å ha vindu som oppfyller kravet til rømningsvei når loftet brukes til oppholdsrom/soverom. Vinduet på loftet er litt lite for å oppfylle krav til rømningsvindu som er:

- Minimum fri åpning på 0,5 meter bredde og 0,6 meter høyde.
- Summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter.
- Vinduet bør ikke være takvindu.
- Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.
- Vinduene må være enkle å åpne.
- Vinduer som ligger i underkant av fem meter over planert terreng er å anse som en av rømningsveiene

Boligen mangler adkomst for feier. Det kom krav om feiing av fritidsboliger i 2016. Utgifter til takstige må påregnes.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Kontroll og utbedring av utvendig vannbord over vinduer/dører.
Undersøke utlufting/antall ventiler under terrasse. Kontrollere terrengfall rundt boligen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Det er en liten skade i den nederste laftestokken på veggen mot nordøst. Her er tømmerveggen nær terrassen noe som gjør nederste del av veggen mer fuktutsatt. Dette kan gi forkortet levetid på nederste del av veggen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vannbord over vindu er limt/fuget til veggen dette er en løsning som krever jevnlig vedlikehold og gjør tømmerveggen mer utsatt for fuktskader. Vannbord over vinduer og terrassedøren i 2. etasje er noe løst. Det er flere vinduer som er trege og vanskelige å åpne. Ytterdøren har mangelfull pakning. Det anbefales å få utført kontroll/utbedring av vannbord over dører og vinduer. Vinduer bør justeres. Pakning på dører bør kontrolleres/utbedres
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Vindskier/vannbord har høy alder i forhold til forventet levetid. Det er påvist noe mose på vindskier. Reparasjon/utskifting må påregnes i tiden som kommer. Forventet levetid på vindski/vannbord i tre er 15-25 år.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Det var oppholdsvær på befaringsdagen takrenner og nedløp er ikke funksjonstestet. Observasjoner fra bakkenivå/terrasse sett sammen med alder tilsier at utskifting av takrenner må påregnes i tiden som kommer.
8.1	Etasjeskillere
	Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. En laftet hytte har naturlig sig i vegger etter at den er blitt oppført. Dette kan føre til litt mer skjevhet i etasjeskiller i forhold til en bolig med bindingsverk.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er tømmervegger/panel og vindu i våtsonen for dusjen. Det er tømmervegg i våtsone for vask. Våtsone for dusj er 1m ut fra dusjvegger/badekar i hele veggens høyde. Våtsone for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Vannsøl på tømmervegger er skadelig over tid. Jevnlig vannsøl på trepanel og vindu kan føre til fuktskader på panel/vindu og bakenforliggende konstruksjon. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres overflater/tettesjikt som er godkjent for våtsoner. Dusjen har dusjkabinett og ved hensynsfull bruk er det ikke avdekket behov for tiltak.
12.1	Andre rom
	Det er noe bruksslitasje på overflater. Furugulv har en del bruksslitasje og har en del gliper mellom gulvbordene. Veggen ved ovnen har en del riper, Innvendige dører har behov for justering det er påvist at boddør og badstudøren må justeres. Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er ikke påvist stakeluke på boligen. Det er en luke til å inspisere avløpet og forenkle fjerning av eventuell blokkering av avløpet. Lufting til avløpsrør er avsluttet i boden. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak. Vannrør er ikke lekkasje sikret med rørskap og overløp som ledes til sluk. Ved eventuell lekkasje vil vann trenge inn i konstruksjonen og forårsake vannskader.
13.2	Varmtvannsbereder
	Berederen er 20 år. Det er ikke påvist behov for tiltak men berederens alder tilsier at plutselige skader kan oppstå. Gulvet har ikke oppkant eller tilstrekkelig fall mot sluk slik at ved eventuell lekkasje vil vann ledes inn i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG3 gis på bakgrunn av manglende rekkverk og for lavt rekkverk på terrassen mot nordøst
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Badet er utført uten fall og har ikke oppkant på vegg. Badet har fall mot døren. Badet har dusjkabinett og vil kunne fungere i bruk uten tiltak. Eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner vil ikke ha naturlig vei til sluket, Dette vil føre til vann som renner inn i konstruksjonen og forårsaker vannskader. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres fall og oppkant på badegulvet. Prisvurdering gjelder etablering av fall. Det er ikke tatt med eventuell skifte av varmekabler eller utskifting av vann og avløp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen. Det er ikke påvist membran under klemringen i sluken. Det opplyses om at eventuell membran vil ha høy alder i forhold til forventet levetid. Forventet levetid på membran er rundt 20 år. Prisvurdering gjelder etablering av membran i gulv samband med eventuell oppgradering av fallforhold på gulv.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0585/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Malene Grindhaug Kvinnesland	Gabriel Printzlau Urbye

Gateadresse
Gamlestøylvegen 35B

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

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

Document reference: 1-0585/25

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg er fagutdannet rørlegger, og arbeidet som er utført på badet er gjort av meg personlig. Arbeidet er utført i henhold til gjeldende faglige krav og standarder på utførelsestidspunktet.
Arbeid utført av	selger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Da jeg overtok hytten i 2024 oppdaget jeg vanninntrengning fra pipen. Dette forholdet ble utbedret av Haukelisnekkeren, som utførte nødvendig arbeid ved å skifte pipehatten/pipebeslaget. Etter utbedringen har det ikke vært registrert ytterligere problemer med vanninntrengning fra pipen.

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det elektriske arbeidet som gjelder montering av spotter samt opplegg og tilkobling av ladepunkt for elbil (elbillader) er utført av fagutdannet og kvalifisert elektriker. Arbeidet er utført på dugnadsbasis, men av person med nødvendig kompetanse og autorisasjon for slikt arbeid. Jeg bekrefter at arbeidet er utført i henhold til gjeldende lovverk, forskrifter og gjeldende standarder på utførelsestidspunktet. Etter min beste kunnskap foreligger det ingen feil, mangler eller forhold ved det utførte arbeidet som avviker fra gjeldende krav.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Beskrivelse	Det er montert en Zaptec Go elbil lader.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0585/25

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny terrasse sommer 2025 montert opp på egeninnsats / dugnad.

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

Document reference: 1-0585/25

Tilleggskommentar

Hytten bærer preg av å ha fått betydelige oppgraderinger det siste året. Det er gjennomført flere tiltak som har forbedret både standard og funksjonalitet, og som samlet sett har gitt hytten et mer moderne og oppgradert uttrykk.

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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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.

Document reference: 1-0585/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
malene grindhaug kvinnesland	a9f5b2ec43cabb4993715f2138129d38b0f977d6	28.11.2025 11:00:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
gabriel printzlau urbye	7bd376124fe211b329a5ed65e5149a162a5d24d0	28.11.2025 10:59:28 UTC	Signer authenticated by One time code

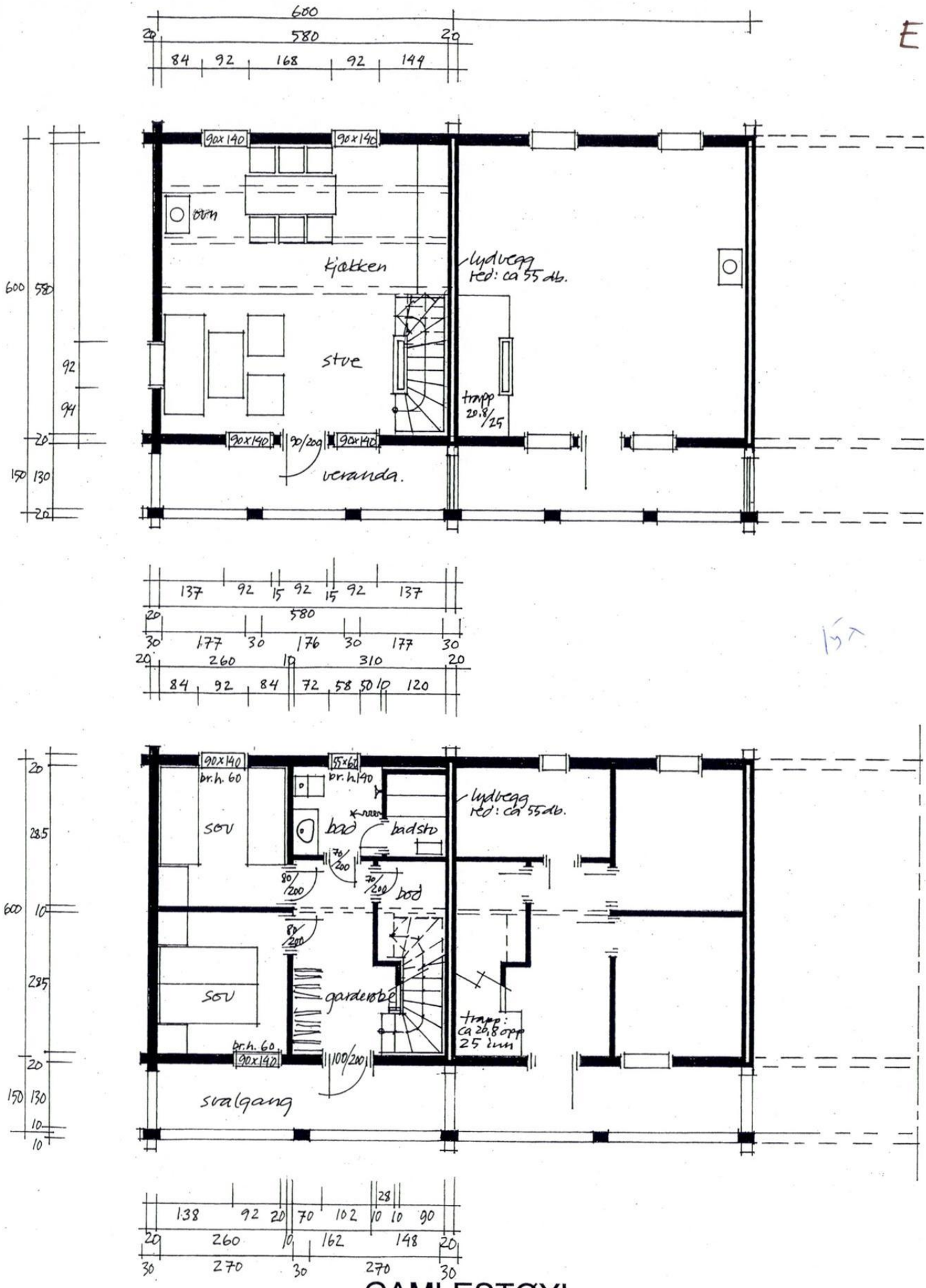
Document reference: 1-0585/25

→ 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

E3



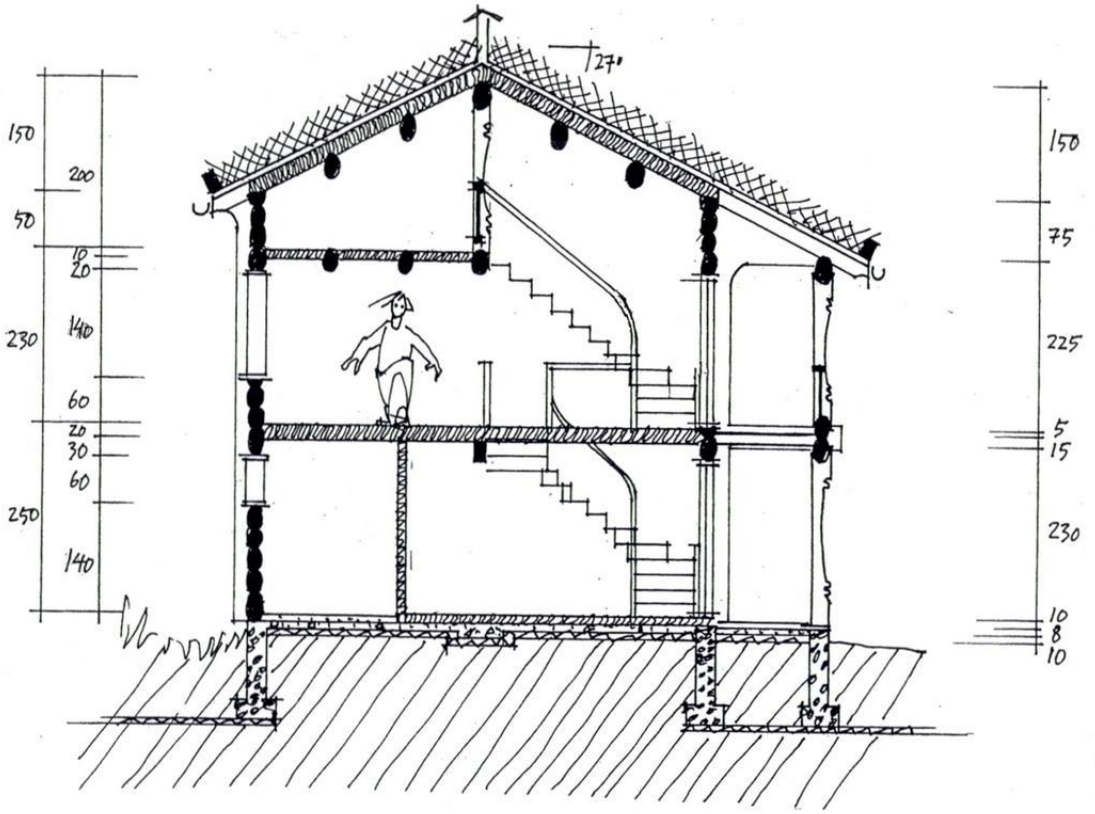
GAMLESTØYL

HAUKELIFJELL HYTTETOMTER AS

Leiligheter type **A 1** Plan av 2. og 1. etasje M : 1: 100

03.05.05 LOKALEARKITEKTERE AS 3810 GVARV T. 3595 9505

E4





VINJE KOMMUNE
Arkivtjeneste
Ar/saksnr 05/2100
1 3 JULI 2005
Ark.kode P | Ark.kode S
Løpenr. | Dok.nr.
Sakeh. | Seksj.
Kassasjonsår | Gradering

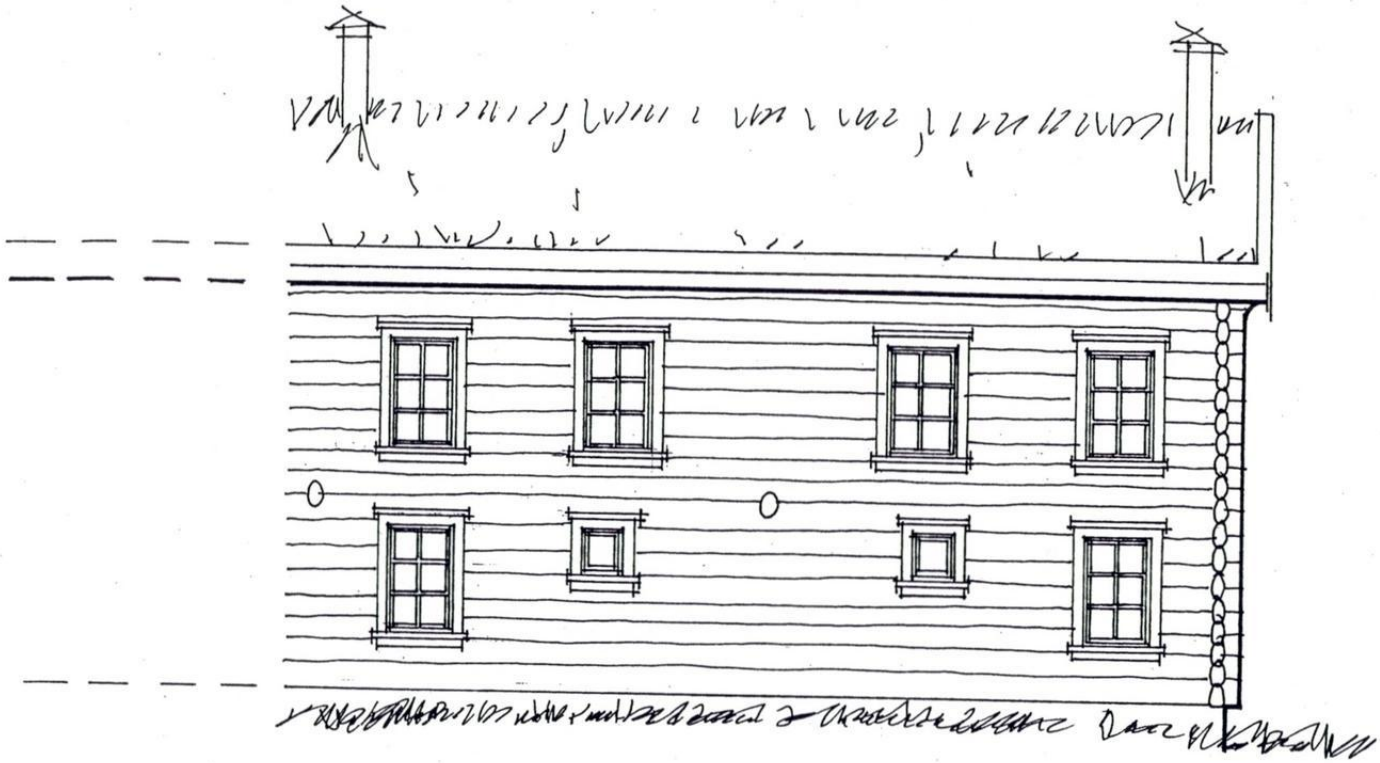
GAMLESTØYL

HAUKELIFJELL HYTTETOMTER AS

Leiligheter type **A 1** Snitt og gavlfasade M : 1: 100

03.05.05 LOKALEARKITEKTERE AS 3810 GVARV T. 3595 9505

E5





GAMLESTØYL

HAUKELIFJELL HYTTETOMTER AS

Leiligheter type **A 1** Fasade mot øst og vest M : 1: 100

03.05.05 LOKALEARKITEKTERE AS 3810 GVARV T. 3595 9505

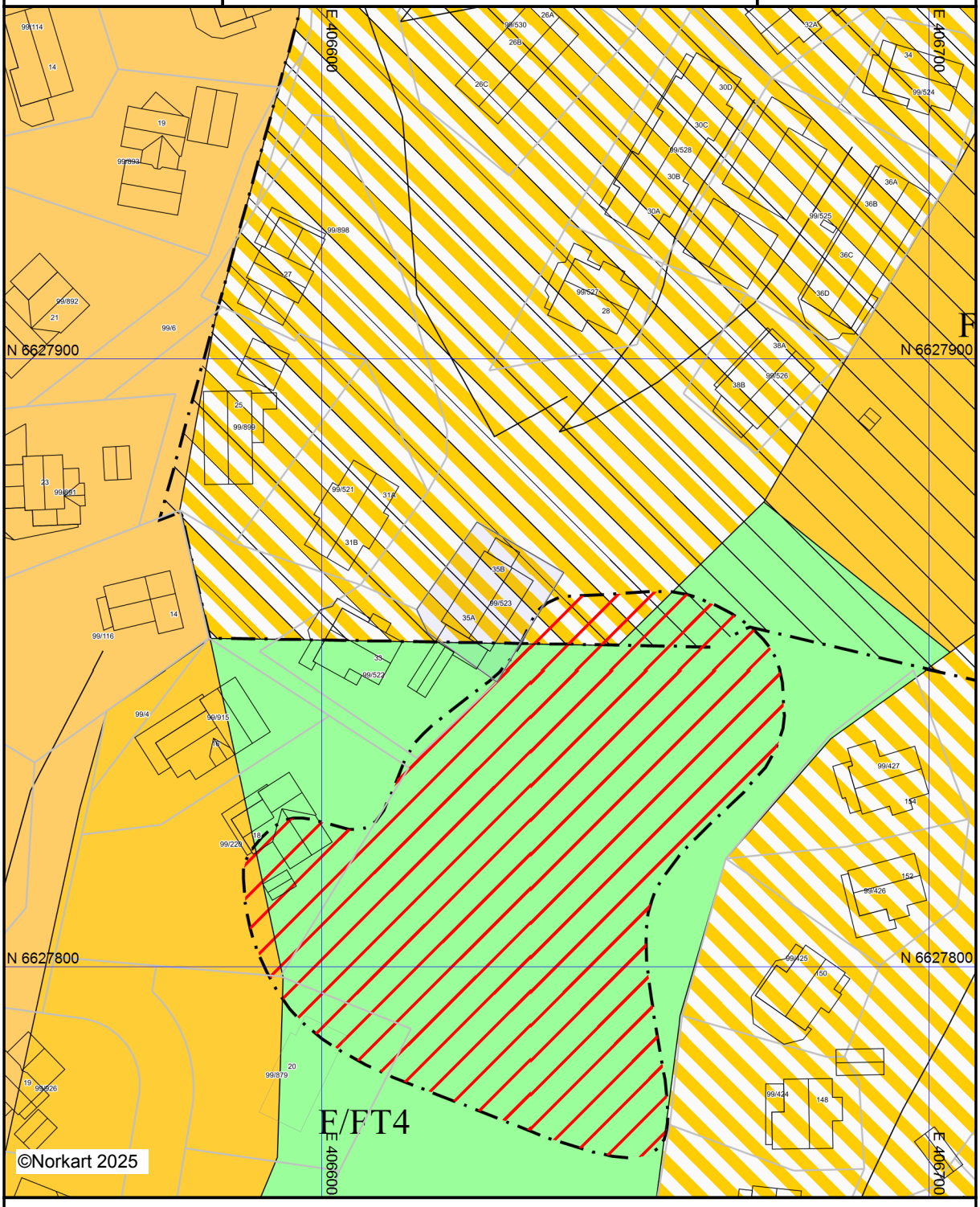
Vinje kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/523/0/1
Adresse: Gamlestøylvegen 35B
Utskriftsdato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



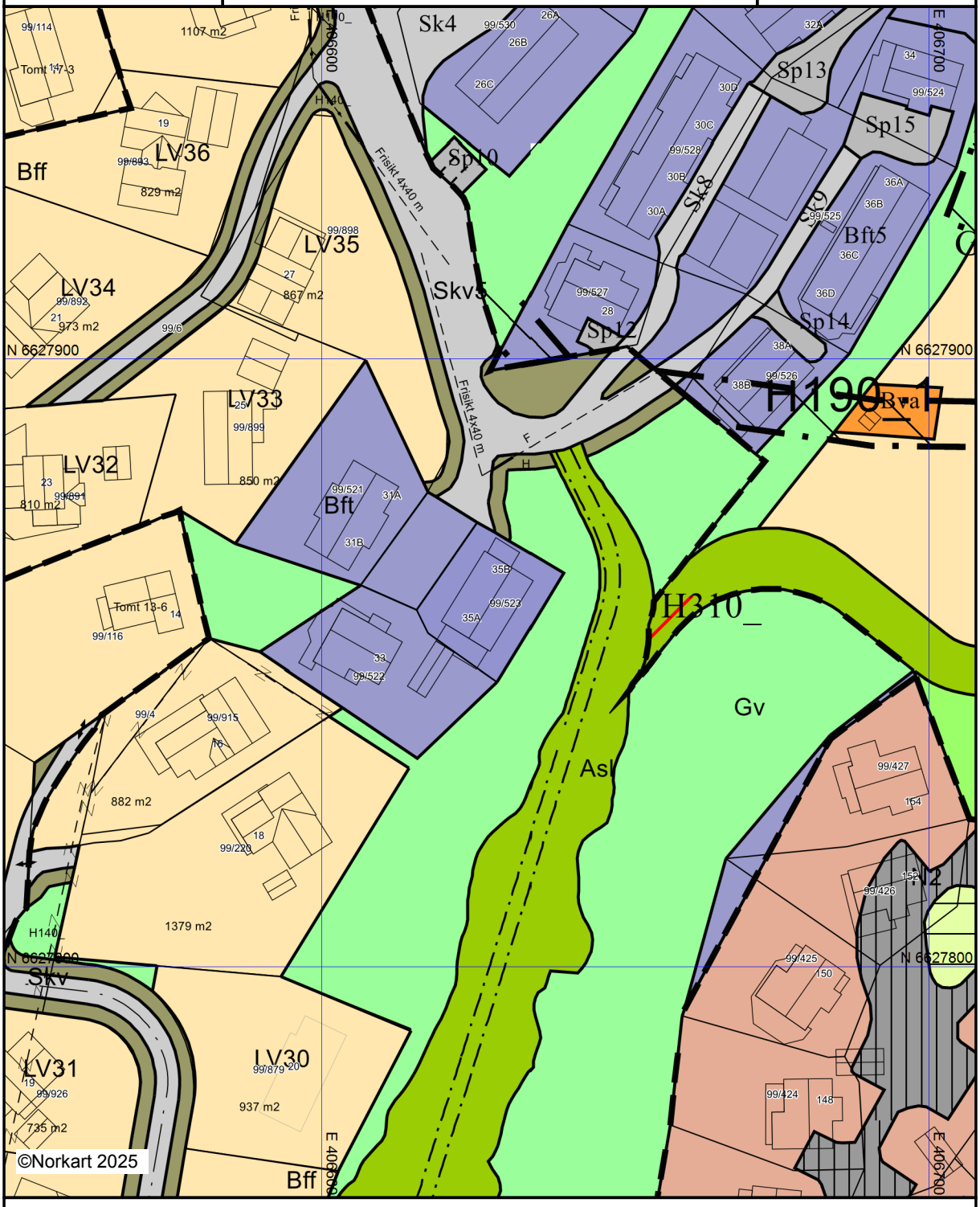
Vinje kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/523/0/1
Adresse: Gamlestøylvegen 35B
Utskriftsdato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2

Anna byggjeområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985

Privat veg

Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2

Fritidsbusetnad - frittliggjande

Fritids- og turistformål

Skiløypetrasé

Vass- og avløpsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Køyreveg

Annan veggrunn - tekniske anlegg

Annan veggrunn - grøntareal

Parkeringsplassar

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1.

Friområde

Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frilu

Friluftsformål

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

Faresone - Ras- og skredfare

Sikringsone - Frisikt

Sikringsone - Andre sikringssoner

Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastrukt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Sikringssonegrense

Infrastrukturgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Eigedomsgrense som skal opphevast

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Regulert parkeringsfelt

Tunnel

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift kotehøgde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

ambita

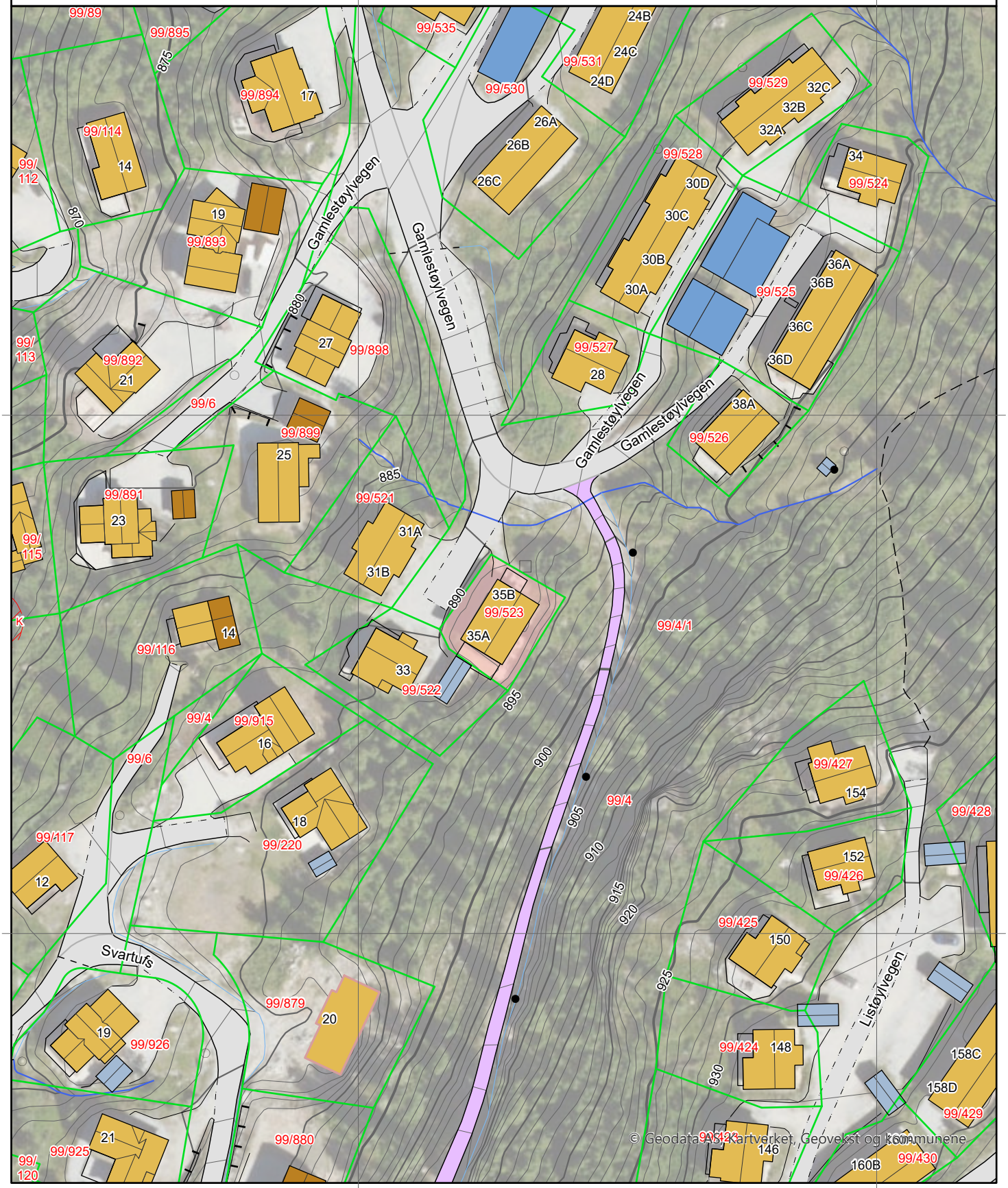
Kommune: 4036 Vinje
Eiendom: 4036/99/523/0/1

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.11.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

ambita

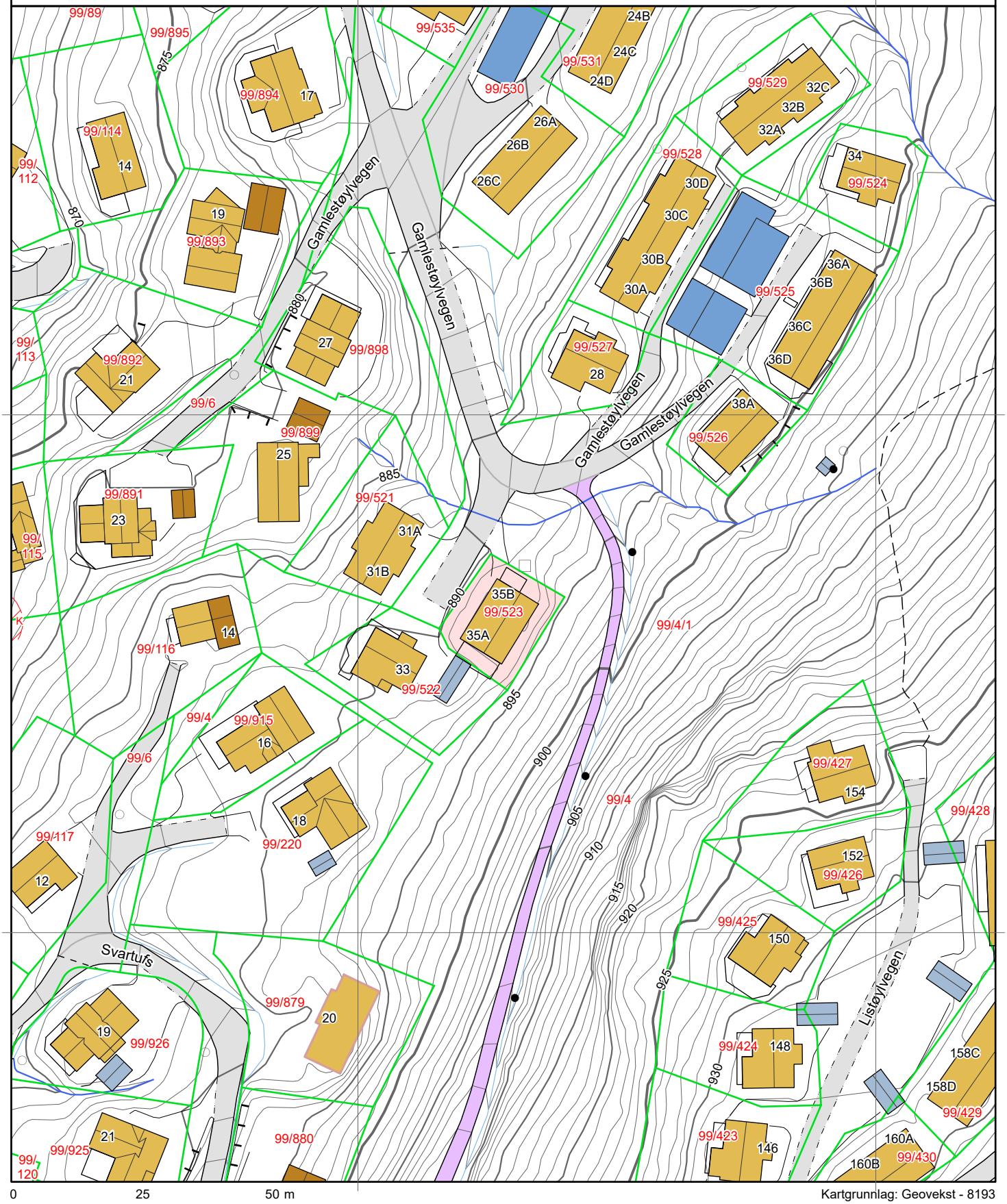
Kommune: 4036 Vinje
Eiendom: 4036/99/523/0/1

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.11.2025



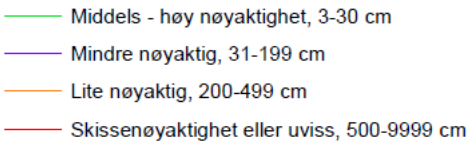
0 25 50 m

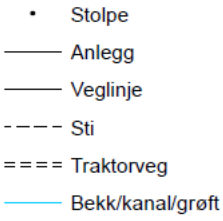
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

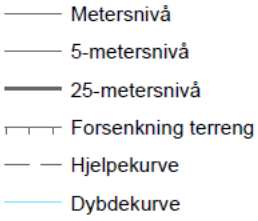


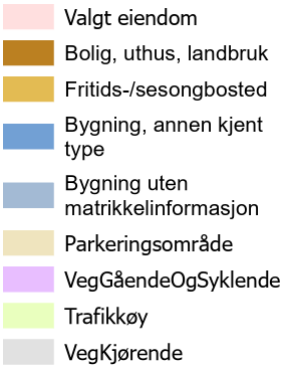
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 99, Bruksnr 523, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	4036	Vinje
Adresse:				
Veiadresse:	Gamlestøylvegen 35 B, gatenr 1129	**Grunnkrets:**	112	Vågslid
(fra bruksenhet)	3895 Edland	**Valgkrets:**	3	Edland
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	5141503	Grungedal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	16.02.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Næring
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	342,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4036/99/523	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	4036/99/523/0/1	0,0
			Mottaker	4036/99/523/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4036/99/523	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4036/99/523/0/1	0,0
			Mottaker	4036/99/523/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamlestøylvegen 35 B	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Omsetning og drift av fast eiendom	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	18.07.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.08.2005
Energikilde:		BRA annet:	288,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	288,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.08.2006
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	23485907			Antall etasjer:	2

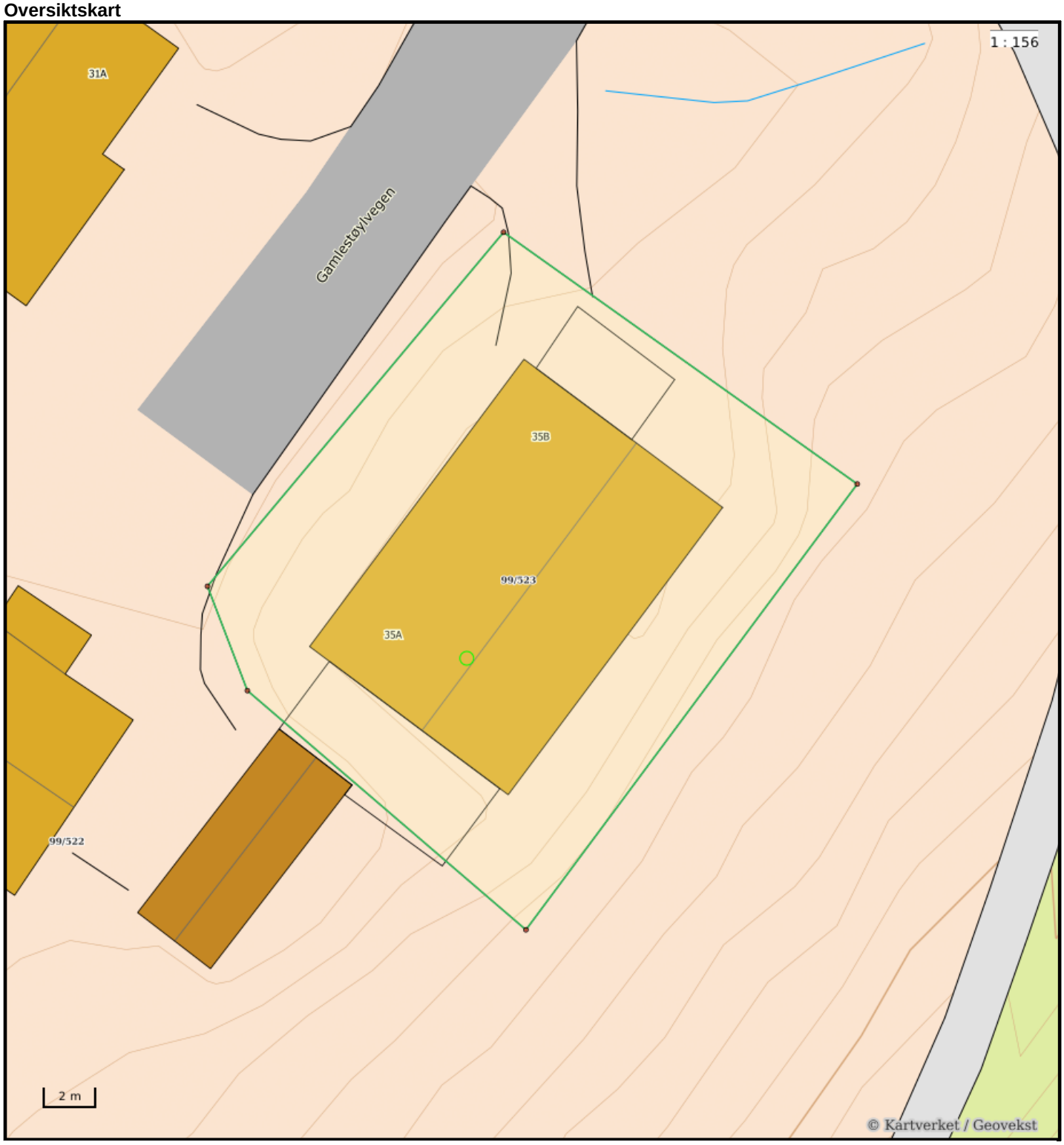
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			144,0	144,0			
L01			144,0	144,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



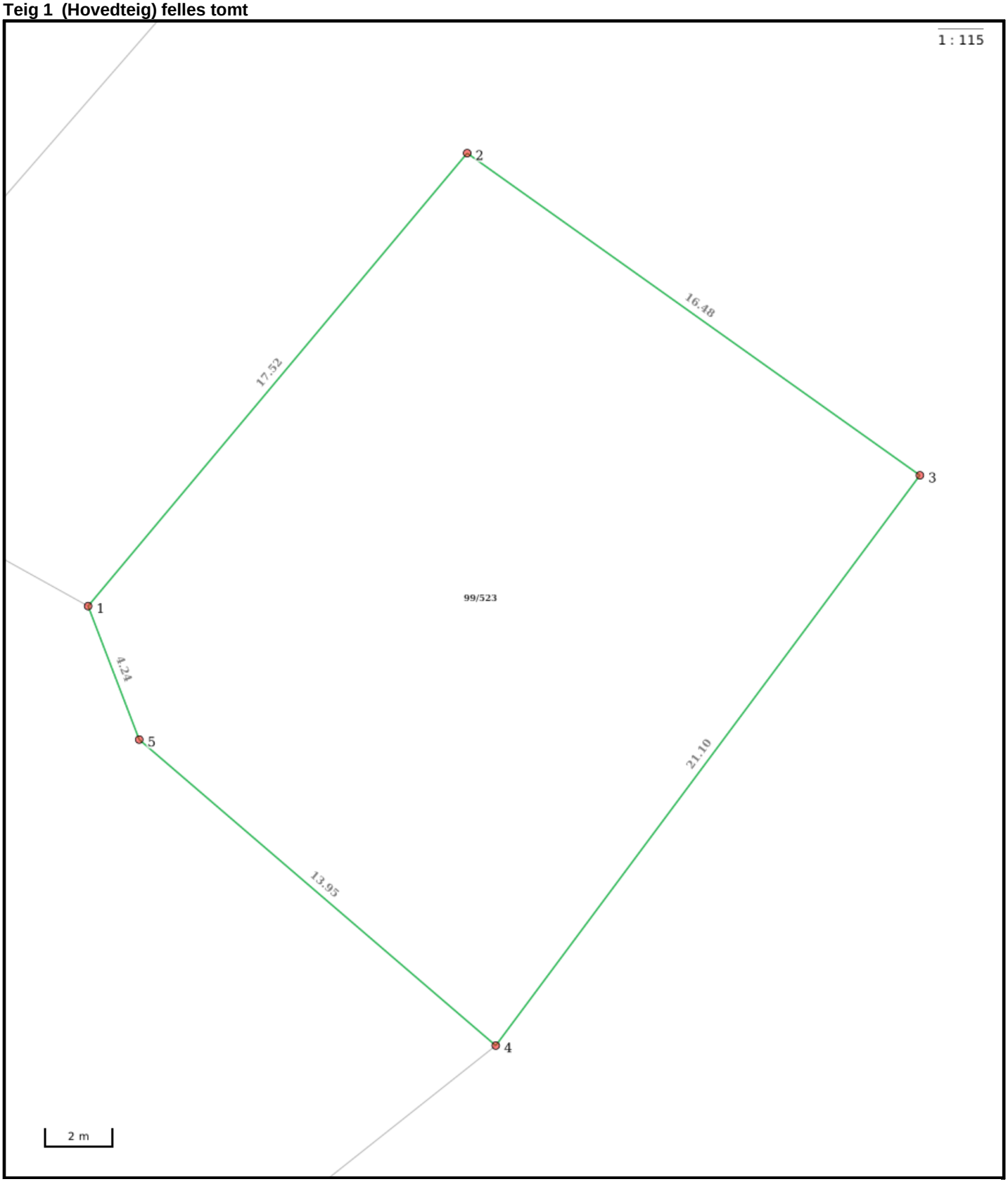
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 342,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 858,73	406 615,65	17,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 627 873,13	406 625,63	16,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 627 864,83	406 639,87	21,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 627 846,83	406 628,87	13,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 627 854,92	406 617,51	4,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

RETURNERES TIL:

Advokat Jens Otto Haugland
Postboks 10
5501 Haugesund

VINJE KOMMUNE Arkivtenesta
Ar/saksnr: 05/3949 Kopi til
22 NOV 2005
Ark.kode F 99/523 Ark.kode S
Løpenr. 14680/05 Dok.nr.
Saksh. Seksj. EPJ
Kassasjonsår Gradering

Begjæring om:

[x] **Oppdeling i eierseksjoner**
[ ] **Reseksjonering**

TINGLYST
20 FEB. 2006

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0834	Vinje	99	523		

2. HJEMMELSHAVER(E)

VEST-TELEMARK TINGRETT
DAGBOKNR.: 730

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
070455 [redacted]	Halvor Vinje	1/1

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	N	1		13				25				37				49			
2	N	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32											
9				21				33											
10				22				34											
11				23				35											
12				24				36											

Doknr: 730 Tinglyst: 20.02.2006 Emb. 034
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 2,00 =nevner:

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Det påhviler bruksrettshaver til hver seksjon å stille denne til utleie i 70 % av årets dager i inntil 8 år fra utstedelse av ferdigattest. § Utleie lgl.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
17.12.2005	Halvor Vinje	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. TEGNINGER M.V.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Vågslid 17.12.2005		

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
17.12.2005		

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

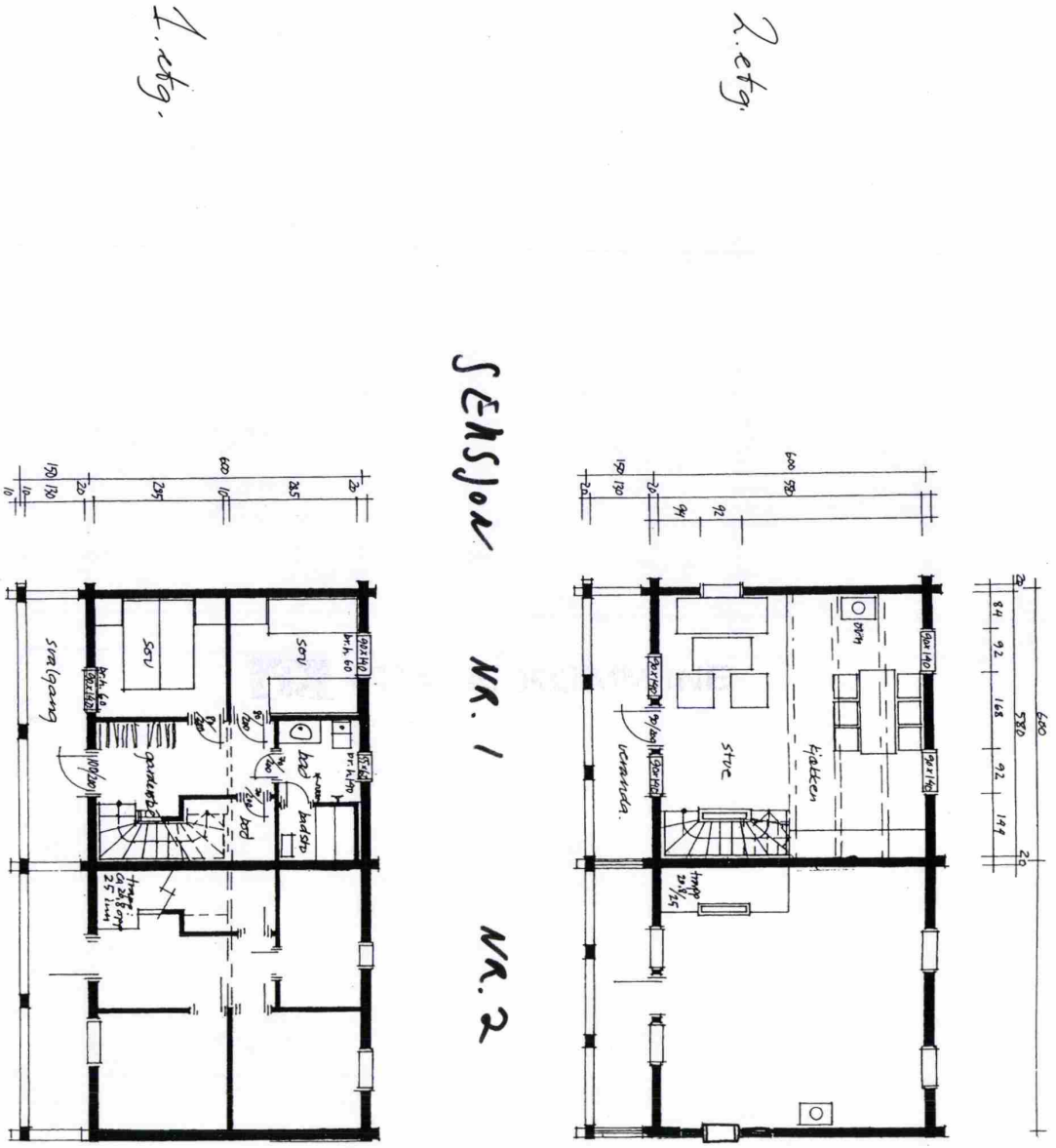
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
99	523		

kommune

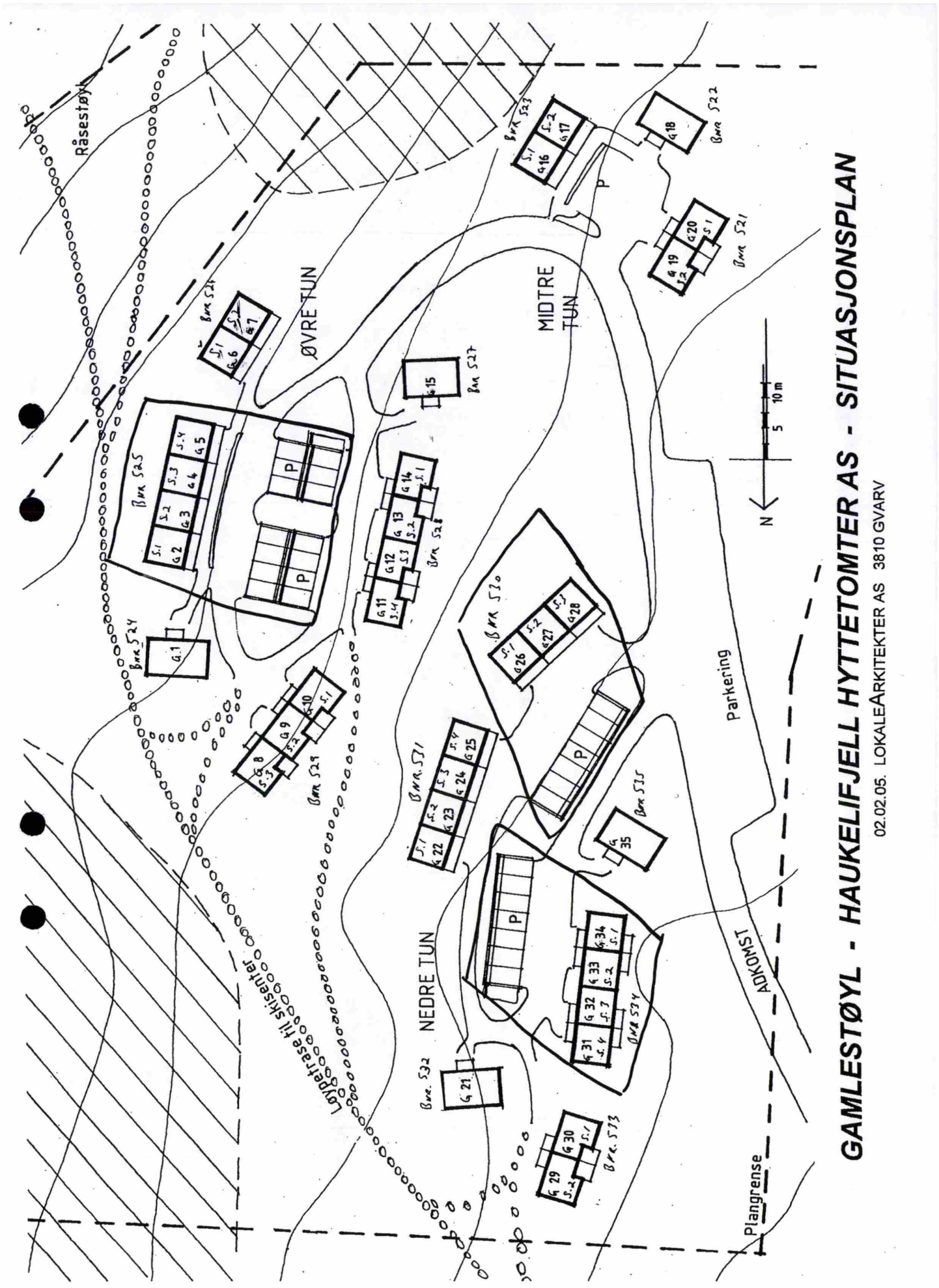
Vinje

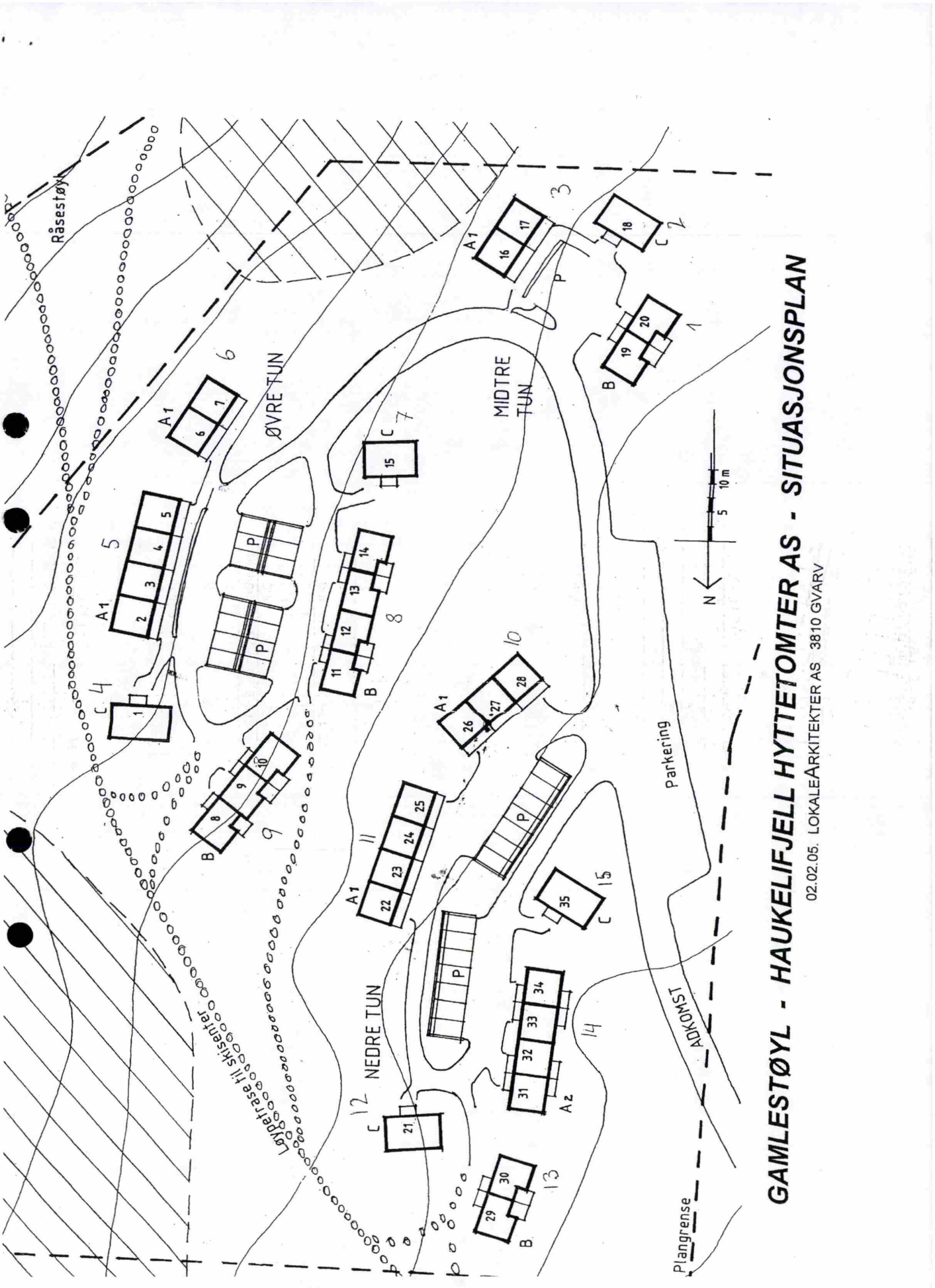
Dato	Stempel og underskrift
16.02.06	VINJE KOMMUNE Økonomi, Plan og Utvikling Einar Mikkelsen

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
17.12.2005		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING



Plantegning over Gnr.99, Bnr.[redacted] støyl, midtre tun, leilighetene 16 til 17


GAMLESTØYL - HAUKELIFJELL HYTTETOMTER AS - SITUASJONSPLAN
02.02.05. LOKALEARKITEKTER AS 3810 GVARV
ØVRE TUN
MIDTRE TUN
NEDRE TUN
Råsestøyl
Løypetrase til skisenter
Parkering
ADKOMST
Plangrense
N
5 10 m


GAMLESTØYL - HAUKELIFJELL HYTTETOMTER AS - SITUASJONSPLAN
02.02.05. LOKALEARKITEKTER AS 3810 GVARV
Råsestøyl
ØVRE TUN
MIDTRE TUN
NEDRE TUN
Parkering
ADKOMST
Plangrense
Løypetrasse til skisentralen
N
5
10 m

Vinje kommune
Næringskontoret

Jori Bastlien Vinje
Reiduns Vei 40

3961 Stathelle

Delegert sak nr. 18/37

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
CAMILLAKA	2015/2294	6704/2018	GBNR	28.03.2018

99/523/0/1: Søknad om dispensasjon for bruksendring

Dokument i saka:

- Søknad om dispensasjon for bruksendring m/vedlegg, 21.02.2018
- 99/4 Gamlestøyl (utbyggingsplan ved Listøyl Fjellhyttegrend), planid: 20050012.
- Kommunestyresak 04/141 av 09.12.2004
- Kommunestyresak 40/2015 av 18.06.2015

Bakgrunn:
Vinje kommune vedtok i 09.12.2004 ei ordning der hytter eller leilegheiter som blir godkjende oppført til utleige i næringsverksemd («utleigeeiningar») kan seljast og leigast tilbake utan at dette er i strid med løyvet. Føresetnaden var likevel at eininga var bunden til utleige med ei utleigeverksemd som driv utleige i fellesdrift i minimum 70% av året i ein periode på 8 år. Alternativt at eininga vart bruka som firmahytte til firma med meir enn 10 tilsette.

Søknad om dispensasjon
Kommunen mottok søknad om dispensasjon og bruksendring for eininga 99/523/0/1 21.02.2018. Eigedomen ligg i eit området som er omfatta av reguleringsplanen for *99/4 Gamlestøyl (utbyggingsplan ved Listøyl Fjellhyttegrend), planid: 20050012*. Området er i reguleringsplanen lagt ut til *området for turistanlegg m/bueiningar for utleige*.

Utganspunktet er at hytter/leilegheiter i området er lagt ut til *området for turistanlegg m/bueiningar for utleige* skal nyttast 100% til utleige. I samsvar med Vinje kommunes vedtak av 09.12.2004 og miljøverndepartementets uttale i Planjuss 1/2009 kan leilegheita/ hytta brukast som fritidsbustad så framt den er bunden til utleige i minimum 9 månadar pr. år og at utleigeverksemda skjer som næringsverksemd i fellesdrift. Alternativt at eininga vart bruka som firmahytte til firma med meir enn 10 tilsette.

Det bli søkt om bruksendra av leilegheita frå utleigeeining til heilårs fritidsbustad (utan utleige). Tiltaket er i strid med arealføremålet *området for turistanlegg m/bueiningar for utleige* i reguleringsplanen. Ei godkjenning av tiltaket er avhengig av at vilkåra i plan- og bygningslova (pbl.) §19-2 er fylgt for å kunne gi dispensasjon frå arealføremålet.

Dispensasjonsvurderinga
Kommunen kan med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gi dispensasjon frå føresegn gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå eller omsyna bak lovas føremålsføresegn ikkje blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved ein dispensasjon vera klart større enn ulempene. Begge desse vilkåra må vera innfridd for at kommunen kan gi dispensasjon. Det første spørsmålet er om omsyna bak arealføremålet i reguleringsplanen blir vesentleg tilsidesett.

Omsyna bak arealføremålet *området for turistanlegg m/bueiningar for utleige* i reguleringsplanen 99/4 Gamlestøyl (utbyggingsplan ved Listøyl Fjellhyttegrend), er å leggja til rette for blant anna etablering av overnattingsplassar til utleige for tilreisande til Vinje kommune som reiselivsdestinasjon, såkalla «varme senger». Den viktigaste eigenskapen ved «varme senger» er at reiselivsdestinasjonen blir tilgjengeleg for tilreisande utan eigen overnattingsplass. Tilreisande er ein viktig føresetnad for reiselivsverksemda i kommunen. «Kalde senger», altså reine fritidsbustadar, har lågare belegg og gir mindre bruk av reiselivsverksemdene enn «varme senger».

Utleigeeiningar omfatta av ordninga etter kommunens vedtak frå 09.12.2004 skal kunne søkje om bruksendring til fritidsbustad når eininga har vore bruka i samsvar med gjeldande regulering i påkravd periode. For desse utleigeeiningane gjer omsynet bak arealføremålet seg gjeldande i noko mindre grad enn for einingar med varig status som næringseigedom.

Søkar har gjennom tilstrekkeleg dokumentasjon synleggjort at eininga har vore utleigd i samsvar med gjeldande regulering i påkravd periode. Frå 2010-2013 var eininga i utleige gjennom Haukelifjell Booking. Eininga har vidare vore i bruk som firmahytta for tilsette hos Songa Offshora AS i perioden frå 2013-2017. Det er sendt inn utleigekontraktar, stadfesting frå firma og diverse utleigebookingar for den aktuelle perioden 2010-2017. Kommunen ser på dette som tilstrekkeleg dokumentasjon på at utleigeplikta er innfridd og reguleringsføresegna er derfor fylgt.

For at ein dispensasjon skal kunne bli innvilga må fordelane ved ein dispensasjon vera klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2. Ein dispensasjon for eininga vil føre til større førehandsvisse for eigar. Etter ein dispensasjon vil leilegheita/hytta bli lovleg å nytte som fritidseigedom fullt ut med dei fordelane det har for m.a. bruk/vedlikehald/investeringar og sal av eigedomen. For kommunen vil ein dispensasjon gi større førehandsvisse då det bli retta opp i den uryddige arealbruken og medfører mindre krav til oppfølging av bruken av eininga.

Kommunen kan ikkje sjå at det vil vera nokon store ulemper ved å gi dispensasjon for denne eininga då dei føresetnadane som blei gjort i kommunestyrevedtaket av 09.12.2004 verker å vera innfridd basert på den dokumentasjonen som er framlagt for kommunen.

Kommunen meiner at fordelane ved dispensasjonen veg tyngre enn ulempene. Områdets reguleringsføresegn, i samsvar med kommunestyrevedtaket frå 09.12.2004 har blitt fylgt og områdets reguleringsføresegn blir derfor ikkje vesentleg tilsidesett. Vilkåra for dispensasjon

etter pbl. § 19-2 er for eininga 99/523/0/1 innfridd for å kunne gi dispensasjon frå arealformålet *området for turistanlegg m/bueiningar for utleige* i reguleringsplanen.

Einingsleiar sitt vedtak:

Vinje kommune gir i medhald av plan- og bygningslovens §19-2 dispensasjon for bruksendring frå næringsføremål til fritidsføremål for eigedomen 99/523/0/1

Saksbehandlingsgebyr på 13 300,- blir sendt i eigen ekspedisjon.

Med helsing

Knut Martin Edland
næringssjef

Camilla Kallevik
rådgjevar

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
982 064 015
org.nr./fødselsnr.

Erklæring

Undertegnede eiere av gnr. 99 bnr. 522 i Vinje kommune (knr. 3825), Jorunn Lindøe, fnr. [redacted] og Øyvind Lindøe, fnr. [redacted] erklærer herved at eierne av gnr. 99 bnr. 521 snr. 1 og 2, og gnr. 99 bnr. 523 snr. 1 og 2 har bruksrett til hver sin del av utvendig bodbygg på gnr. 99 bnr. 522.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 99 bnr. 522 i Vinje kommune

Samtidig frafaller vi rett til bruk av bodbygg på gnr. 99 bnr. 523 snr. 1 og 2, tinglyst 27.03.2006 med dagboknr. 2006/1212-3/34, og retten kan derfor slettes.

Haugesund, den 14. april 2021

Jorunn Lindøe

Jorunn Lindøe

Øyvind Lindøe,

Doknr: 451179 Tinglyst: 19.04.2021
STATENS KARTVERK

RIKTIG FOTOKOPI
UBEKREFTET
Jens Otto Haugland
Advokat (H)MNA
Postboks 10 – 5501 Haugesund
Org.nr. NO 982 064 015 MVA