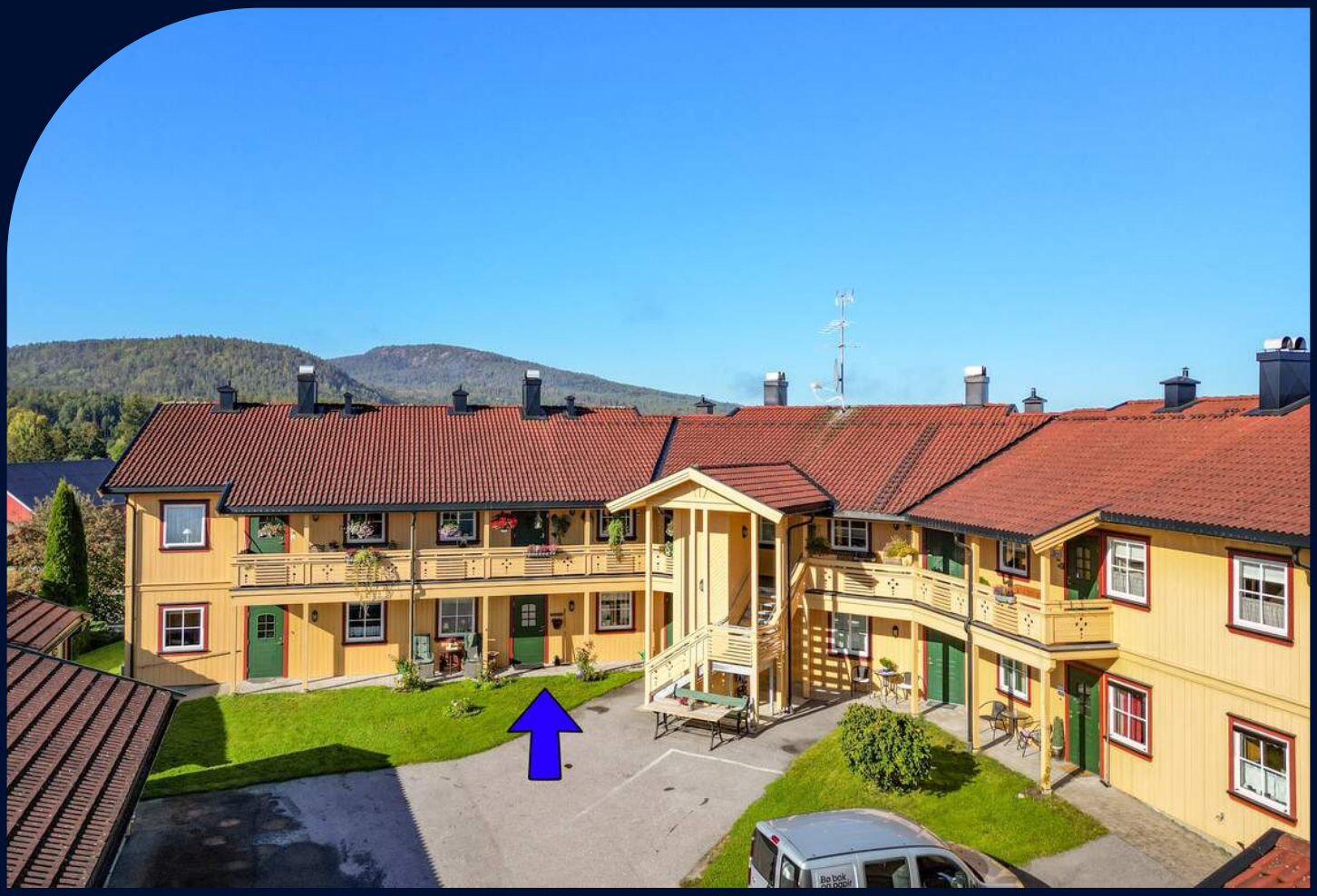






Velkommen til

Hollavegen 24B
3830 Ulefoss

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hollavegen 24B
3830 Ulefoss

Lettstelt 3-roms selveierleilighet med fin beliggenhet-Trivelig sameie-2 soverom-Utebod-Biloppstillingplass.

Trivelig, lettstelt 3-roms selveierleilighet med fin beliggenhet i et veletablert og attraktivt boligområde på Berget, på Ulefoss. Leiligheten ligger fint til, med hyggelig balkong mot vest og enkel adkomst direkte fra bakkeplan. Gode solforhold og flott utsikt!

Leiligheten fremstår godt holdt og innehar en god planløsning, med alt på en flate. Det medfølger biloppstillingsplass og utvendig bod, beliggende i separate fellesanlegg rett ved. I henhold til sameiets vedtekter må kjøper være 55+ år og ikke ha hjemmeboende barn.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 600 000
Andel fellesgjeld per mars 2025	kr	0
Omkostninger*	kr	40 000
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	1 641 350
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	1 500
BRA/BRA-I		69/64 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Eierseksjon
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2004
Etasje		1
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Patrick Gulmælæ
Eiendomsmegler

480 68 926
pg@em1telemark.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**1 750 000**
Andel fellesgjeld pr mars 2025	kr	**0**
Omkostninger*	kr	**45 100**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**1 795 100**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**1 500**

***Omkostninger**
1 600 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

40 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Grunnboksutskrift kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
41 350,00 (Omkostninger totalt)

1 641 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Kr 9 000 (Boligkjøperforsikring - valgfritt)
Kr 50 350 (Sum inkl. boligkjøperforsikring)

Kr 11 800 (Boligkjøperforsikring Pluss - valgfritt)
Kr 53 150 (Sum inkl. Boligkjøperforsikring Pluss)

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 1 500 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, reparasjon og vedlikehold av bygninger, heiskontroll, gressklipping, snørydding, planter, lyspærer o.l.

Av sameiets vedtekter fremgår følgende: «Felleskostnader handler om at en del utgifter er lik for alle. Alle seksjoner betaler det samme, beløpet fastsettes på årsmøtet. Da vi ikke har vaktmester, må en del vedlikeholdsarbeid gjøres av seksjonseieren.»

For informasjon om hva som er sameiets og den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt vises det til sameiets vedtekter, som er vedlagt salgsoppgaven.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld per mars 2025.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 14 494 pr. år for 2025

Dette inkluderer eiendomsskatt, renovasjon og vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 12, bnr. 12, snr. 2 i Nome kommune. (Ideell andel 1/1.)

Forretningsfører
Sameiet har ingen forretningsfører. Regnskapsfører er Nome Regnskap AS.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i styreleders informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Leilighetsbygg:

BRA-i: 64 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 69 m2

1. etasje
BRA-i: 64 m2. Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/ vaskerom, bod
BRA-e: 5 m2. Utvendig bod
TBA: 7 m2.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås

sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Eierseksjon

Etasje
1

Parkering
Styreleder opplyser at denne boligen disponerer en parkeringsplass, på enden av garasjeanlegget ut mot vegen, på sameiets felles parkeringsareal. Dette er iht. seksjoneringsbegjæring ikke en tilleggsdel til denne boligseksjonen og det er heller ikke angitt verken plassering eller antall faste parkeringsplasser i vedtektene. Rett til parkeringsplass og plassering kan bli endret av sameiet.

Lading av el.bil/hybrid
I sameiets vedtekter står det at eierseksjonseier kan, med samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for elbil til parkeringsplass seksjonen disponerer eller på andre steder som styret anviser. Dette må søkes om og hver enkelt må ta de utgiftene som følger med.

Tilrettelagte parkeringsplasser
Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem.

Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Lading av El-bil/Hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameie Hollavegen 24 og 26. Sameiets org.nr.: 998173841.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 2 182 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, busker og bed.
Ved inngangspartiet er det pen belegningsstein, gressplen og nydelige blomsterbed.
Det er asfaltert gårdsplass.

Eiendommens grenser er ikke oppmålt og det oppgitte tomtearealet er derfor kun beregnet på grunnlag av inntegnede hjelpelinjer i kartet. Kjøper overtar ansvar og risiko som gjelder forholdene om tomtens størrelse og utstrekning. Se vedlagte eiendomskart.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler.

I vedtektene og husordensreglene står det blant annet at eier/ leier må være 55+ og ikke ha hjemmeboende barn.

Dyrehold
Styreleder opplyser at husdyr er tillatt, men at det skal søkes styret.

Beboernes forpliktelser
Eier plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Ifølge husordensreglene har alle ansvar for vår- og høstdugnad.

Sameiets forsikringsselskap
Fremtind Forsikring
Polisenummer felles forsikring 2193024

Sameiebrøk
79/974

Byggeår
Ca. 2004 i følge bygningssakkyndige

Innhold
Boligen ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

- entré
- gang
- stue
- kjøkken
- 2 soverom
- bad/ vaskerom
- bod

I tillegg en utvendig bod i felles anlegg.

De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende.

Standard
Boligen fremstår som en trivelig og lettstelt leilighet fra 2004 med god planløsning og alt på en flate. Det er lys og gjennomgående stil med belegg på gulv og hvite flater på vegger i store deler av boligen.

Boligen er en selveierleilighet tilknyttet Sameie Hollavegen 24 og 26 som består av 10 leiligheter. Sameiet har en fin beliggenhet på Berget på Ulefoss.

Her har boligen en flott beliggenhet i 1. etasje med gode solforhold og nydelig utsikt!
Verandaen er takoverbygget og 7 kvm stor. Fra verandaen er det inngang til stue.

Stue
Stuen er pen og gjennomlys med plass til både sofagruppe og spisestuebord.

Det er åpen løsning mellom stuen og kjøkkendelen.

Kjøkken
Kjøkkendelen har en hvit innredning med slette fronter, laminat benkeplate og flis over kjøkkenbenk. Det er ventilator med avtrekk ut og avsatt plass til kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Selger opplyser i egenerklæring at ventilatoren er defekt.

Soverom
I boligen er det to pene soverom med garderobeskap.

Baderom
Romslig bad med oppgraderte overflater og dusjhjørne fra 2020. Her er det toalett og innredning med nedfelt vask og benkeplate, under- og overskap med profilerte fronter, speil og lys. Det er i tillegg et ekstra skap med benkeplate. Ventilasjon via luke i tak.

Bod
Boligen har også en praktisk innvendig bod med fastmonterte hyller og plass til oppbevaring. Varmtvannstank på ca. 200l av type Oso er også plassert her.

Gang/ entré/ inngangsparti
Mellom gangen og entreen er det en pen glassdør. Det er god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Fra entreen er det enkel adkomst direkte til bakkeplan. Ved inngangspartiet er det pen belegningsstein, gressplen og nydelige blomsterbed.

Utvendig bod
Like ved inngangspartiet ligger den utvendige boden, som er en tilleggsdel til boligen iht. seksjoneringsbegjæringen. Boden er 5 kvm stor.

TILSTANDSGRAD 2 OG 3.
Nedenfor følger en oversikt over de bygningsdeler der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3. Store eller alvorlige avvik:
Ingen.

TG2. Avvik som kan kreve tiltak:
- Innvendig - Radon
- Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

- Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten.
I tilstandsrapporten fremkommer det mer og utfyllende informasjon om boligens tilstand, og det er viktig å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrige salgsinformasjon før kjøp.

Innbo og løsøre
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».
Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør er vedlagt, og denne er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der annet ikke er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet
Leiligheten ligger fint til på Berget på Ulefoss - et rolig og veletablert boligområde med lite trafikkstøy.

Kort vei til Ulefoss sentrum med butikker, legesenter og offentlige kontorer. Idrettshallen, som også ligger i sentrum, er samlokalisert med Ulefoss samfunnshus som har funksjon som Nome kulturhus. Her finner man blant annet kino og bibliotek.

Fine rekreasjonsområder i nærheten, med kort vei til marka og flotte turområder. Om sommeren er det oppmerkete turløyper med mulighet for toppturer, for eksempel til Vinsås, Grasfjell eller Nunsås. Ulefoss har også nærhet til innsjøen Norsjø, som sommerstid byr på flere fine badeplasser og yrende båtliv. Norsjø er en del av den idylliske Telemarkskanalen, og har tilknytning både til Skienselva som har utløp til havet i Frierfjorden og til vestvannene Bandak, Kvitseidvatnet og Flåvatn. Med båt kan man med andre ord ta vannveien enten til Skien eller til Dalen i idylliske omgivelser via sluser. Om vinteren har man lysløype og flotte oppkjørte skiløyper.

Kort vei til Norsjø Golfpark med 18-hulls golfbane i idylliske omgivelser ved Norsjø, som er kåret til en av de flotteste golfbanene i Norden.

For øvrig er det ca. 25 minutter til Norsjø ferieland ved Akkerhaugen, med badestrand, trekkbåter, kanoer og båtutleie samt vannski- og wakeboardanlegg.
Ca. 30 minutter er det også til Bø med Bø Sommarland og Lifjell, og til Skien-Grenlandsområdet.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for "Boligbygg" den 11.11.2004 og for "Garasjeanlegg, carporter og boder" datert 17.02.2005. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger fra Nome kommune for boligen datert november 2003 og for garasjeanlegg, carporter og boder datert august 2004.

Det er utført en mindre endring i plantegningen når det gjelder flytting av dør til baderom. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Hvitevarer medfølger, iht. Løsørelisten, der dette er angitt i salgsoppgaven.
Selger opplyser at følgende hvitevarer medfølger:
- Komfyr
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Gulvvarme i stue/kjøkken og bad.

Ifølge selger skal varmekilder fungere på en tilfredsstillende måte. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Oso varmtvannstank på ca. 200liter plasser i bod.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd
I husordensreglene står det at alle må ordne med TV og internett selv.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen i dag. Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon
Bygningssakkyndige opplyser: "Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre."
Kjøper overtar eiendommen slik og må selv vurdere om det er behov for måling og fremtidige tiltak, og har også risikoen for dette. For mer informasjon vedrørende radon, se

www.dsa.no/radon

Konsesjonsplikt
Nei

Boplikt
Nei

Driveplikt
Nei

Odelsrett
Nei

Regulering
Sameiets eiendom ligger i et område regulert til
Kjørevei
Gang-/sykkelvei
Kommunalteknisk virksomhet
Offentlig bebyggelse

Videre ligger eiendommen i et område som i Kommuneplan Nome kommune 2020-2030 er avsatt til
Boligbebyggelse, Nåværende
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Over eiendommen går det en regulert byggegrense i henhold til gjeldende reguleringsplan. En byggegrense definerer hvor på eiendommen det kan bygges. Byggegrensen er en fastlagt grense for hvor nært en har lov til å bygge mot andre bygninger, nabogrense, vegetasjon, vei, jernbane, sjø og lignende.
To av byggene på eiendommen er helt eller delvis oppført over regulert byggegrense. Alle bygningene på eiendommen har ferdigattest, og det antas med dette at dispensasjon er gitt av Nome kommune.

Det er godkjente byggetiltak på eiendommer med gnr. 11 bnr. 23, gnr. 12 bnr. 26 og gnr. 12 bnr. 37 som ligger i nærområdet. Det er her da å forvente at det har eller vil bli igangsatt byggearbeider.

Kopi av eiendomskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Felles adkomst i sameiet.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 555 087 for 2024.

Oppgitt formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator, da den er vanskelig å få opplyst av skatteetaten innen rimelig tid. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet.





Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i budskjema.

For oversikt over hva som følger med eiendommen, så vises det til "Oversikt over tilbehør og løsøre til eiendommen".

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

Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ingen styregodkjennelse av ny eier, men ved salg av leiligheter skal syret kontaktes.

Eier
Anne-Kristine Rukan
Lars Rukan

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

4018/12/12/2:
11.02.1991 - Dokumentnr: 436 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Nome kommune.
Overført fra: Knr:4018 Gnr:12 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten er et skjøte i forbindelse med overdragelse av eiendommen "Berget skole" med gnr. 12 bnr. 12. Servitutten inneholder videre rettigheter til Nome kommune som for eksempel rett til adkomst over eiendommen for inspeksjon og vedlikehold av vannbasseng på naboeiendom. Servitutten følger som vedlegg til salgsoppgaven.

05.11.2004 - Dokumentnr: 3355 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/974
Dette er seksjoneringsbegjæringene. Utdrag av denne følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierskap
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

Ved innlegging av bud er budgiver ansvarlig for at reglene om erverv av maksimalt to boenheter er oppfylt og de konsekvenser et brudd på dette medfører.

Ifølge sameiets husordensregler kan en og samme eier bare eie en leilighet i sameiet.

Elektrisk anlegg - viktig informasjon
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Meglers vederlag
Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:
Provisjon 3,00% (forutsatt salgssum kr 1690 000), kr 50 700
Markedspakke, kr 19 400
Tilrettelegging, kr 15 400
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 1 950
Tinglysing av sikring/ pantesperre, kr 545
Visning per stk, kr 2 500
Innhenting kommunal informasjon, kr 3 574
Oppgjørshonorar, kr 7 400
Totalt, kr 101 469
Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

Tilstandsrapport
Tilstandsrapporten er avholdt av bygningssakkyndige Sør-Øst Taksering AS den 31.01.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema og har kommentarer på følgende punkter:
- feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner
- garasje eller øvrige tilleggsbygninger

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1200,- i honorar for Boligkjøperforsikring. Boligselgerforsrikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til megler klientkonto før overtakelse.
Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg
Tilstandsrapport, selgers egenerklæringsskjema, servitutt, utdrag av seksjoneringsbegjæring, informasjon fra forretningsfører/styreleder, ferdigattester, reguleringskart og eiendomskart.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Patrick Gulmælæ
Eiendomsmegler
Telefon: 480 68 926
E-post: patrick.gulmele@em1sornorge.no
EiendomsMegler 1 Telemark avd Midt-Telemark
Bøgata 49
3800 BØ I TELEMARK
Org. nr. 971225793

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.


















AJAX
OSO
HOTWATER





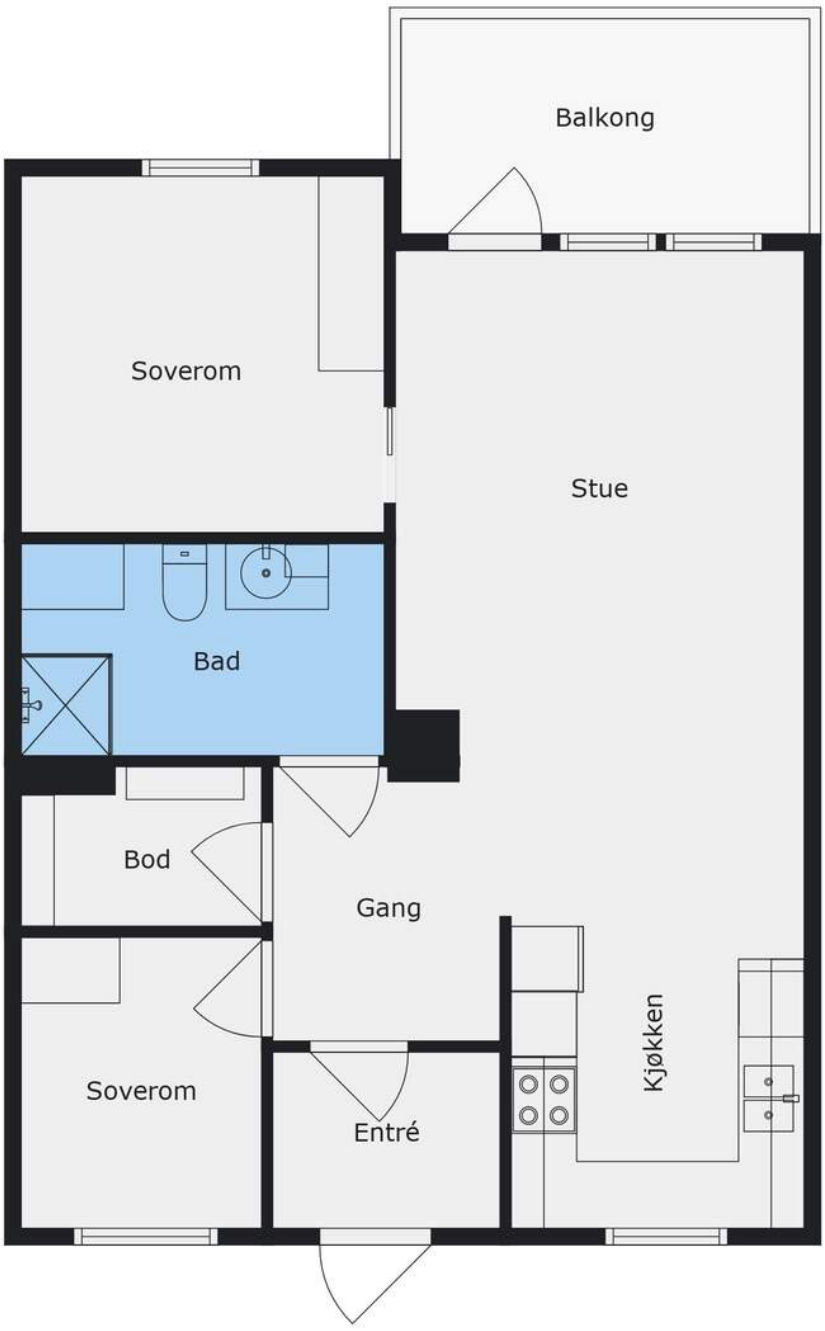








Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
NOME kommune
gnr. 12, bnr. 12, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21816-1186 **Referansenummer:** AY8621

Autorisert foretak: Sør-Øst Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Audun Vesterdal

SØR-ØST TAKSERING AS

NITO Takst – tryggere bolighandel

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

sør-øst taksering A/S

Sør-Øst Taksering ble etablert i 2022 og leverer profesjonelle tjenester innen tilstandsrapporter, skadetakst, verditakst, 3D-skanning og teknisk rådgivning.
Firmaet drives av Audun Vesterdal, som har over 20 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Bakgrunnen omfatter fagbrev, ingeniørutdanning og fagskole, kombinert med omfattende erfaring fra både små og store prosjekter der han har bistått byggherrer med prosjektledelse, anleggsledelse og driftskoordinering.
I tillegg til solid praksis har han fullført en treårig utdanning ved NEAK Fagskole – en spesialisert utdanning for bygningssakkyndige etablert i samarbeid med Norsk takst og NEAK. Han har også gjennomført sertifisert våtromskurs (BVN) og innehar ADK-sertifikat, noe som gir særskilt kompetanse innen både våtrom og vann- og avløpsanlegg.
Hos Sør-Øst Taksering står kvalitet, grundighet og åpen kommunikasjon i sentrum. Målet er å levere rapporter og tekniske vurderinger som gir trygghet, oversikt og et godt beslutningsgrunnlag.

SØR-ØST TAKSERING

Rapportansvarlig

Audun Vesterdal

Audun Vesterdal
Uavhengig Takstingeniør
sor-ost@taksering.org
907 49 270

SENTRALT GODKJENT

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

SØR-ØST TAKSERING

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Beskrivelse av eiendommen

Bolig på totalt BRA 69m² fra år 2004.
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt samtidig som enkelte utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje.
Boligen har et bad/vaskerom og det er en frittstående bod med boligen.

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av eneboliger og leiligheter.
Det er gangavstand til skoler og bussholdeplass. For den friluftsinteresserte byr nærområdet flere turmuligheter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

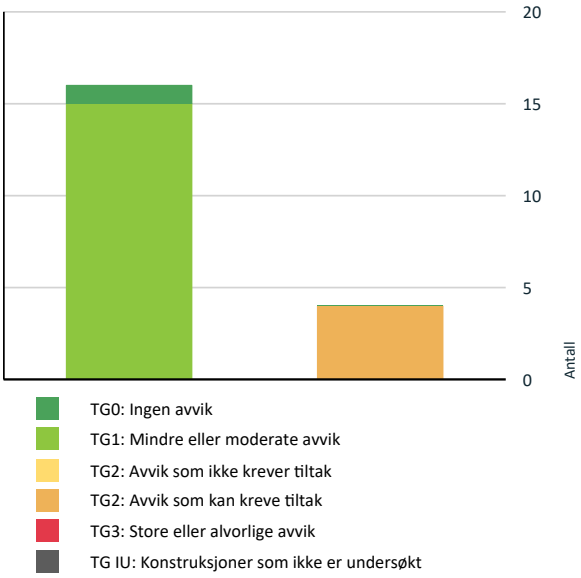
Tegninger er fremvist fra kommune arkiv.

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Kommentar
Ref matrikkel.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer er funksjon testet og funnet i orden, kontrollert innfestnings detaljer og eventuelle skjevheter. ikke funnet noe feil eller mangler ved befaring.



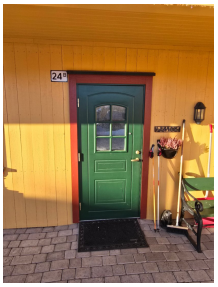
TG 1 Dører

Dører er funksjonstestet og funnet i orden, kontrollert innfestnings detaljer og eventuelle skjevheter.

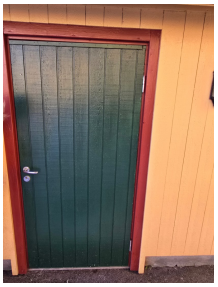
Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Tilstandsrapport







TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrassen er tilkomst fra stue. materiale er tre med tilhørende rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Det er malte MDFplater for lettvegger og malte vegger ved brannskillevegg og bærende konstruksjon. Det er belegg på vegg

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv er betong.
Det er stedvis målt ca 0,7% høydeforskjell på gulv/etg skille.



TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

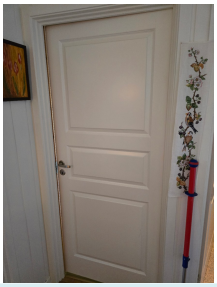
Dører er testet og funksjonskontroller samt målt med vater for å kontrollere innsettings detaljer, alt funnet i orden på befarings tidspunktet.

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Tilstandsrapport





VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet har standard fra byggeår og de tilhørende tekniske forskriftene. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med TG 2, noe som reflekterer vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon







ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Baderoms plater på vegger og himlings plater i tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulv er stedvis flatt utenfor våtsone, dersom søl med vann på gulv utenfor våtsone (dusj) vill det ikke renne automatisk til sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er synlig vinylbelegg på gulv med oppbrett vegger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Tilstandsrapport

Det er innredning med vask, dusj på flis og vegg hengt toalett.







ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er naturlig med en luke i veggen/tak, men dette gir ikke tilstrekkelig lufting. Det kan derfor oppstå mye damp og kondens i våtrommet. Det anbefales å installere en elektrisk vifte som trekker ut dampen, i kombinasjon med tilluft under døren

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktsøk inne i bunnsvill i vegg ved dette hullet som grenser mot våtrom. Det ble ikke påvist fukt i bunnsvilla ved dette hullet som grenser til våtrom.

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Hvite overflater, utført fuktsøk stedvis på gulv, det ble ikke oppdaget fukt ved fuktsøk.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilasjon med avsug ut til det fri gjennom yttervegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Det er besiktiget samlepunkt for rør i rør på vaskerom. det er ikke samleskap for rør i rør og eventuell lekkvann kan gå til sluk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.





TG 1 Avløpsrør

110mm pvc (plast) rør går ut gjennom gulv og til kloakk.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvis luker i boligen, utsug fra kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank står på bod, Dette er en oso tank, denne er på ca 200liter. avrenning er tilknyttet mellom sluk og sikkerhetsventil.
Det er foretatt inspeksjon med varmekamera for å avdekke unormalt mye varme, det ble registrert normal drifts temperatur.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget er kontrollert av DLE , ref eier.

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

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Tilstandsrapport

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

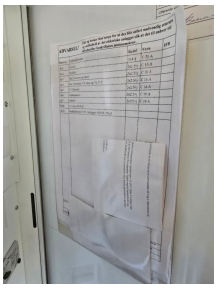
Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Byggsakkyndig har ingen bakgrunn eller kompetanse innen elektro, og det er derfor kun utført en enkel kontroll av anlegget, som å sjekke at alle sikringer er intakte og ikke løser ut, samt at samsvarserklæring er til stede. Det er gjennomført en visuell inspeksjon av el-skapet, kabler, stikkontakter og koblingsbokser. om det er tegn til deformasjon, svimerker eller andre skader på elanlegget. og om alle kurser i el-skapet samsvarer med skjemaet i el-skapet, som er undertegnet av et autorisert elselskap.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Utstyr er kontrollert og testet, alt funnet i orden på Befarings punktet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Utstyr er kontrollert og testet, alt funnet i orden på Befarings punktet.

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Tilstandsrapport



Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

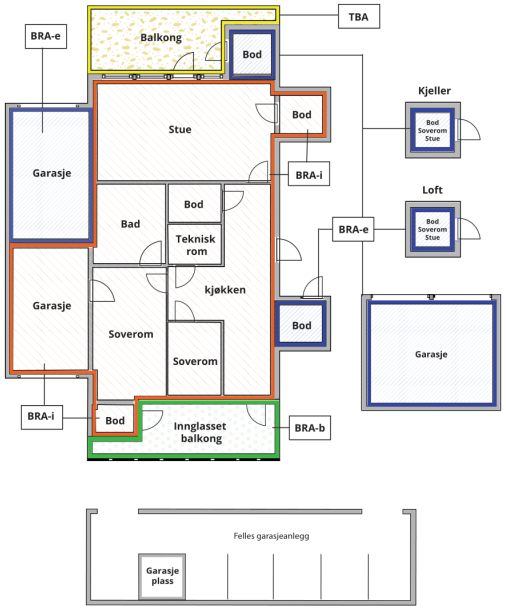
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	64	5		69	7
SUM	**64**	**5**			**7**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, kjøkken, gang, stue	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremvist fra kommune arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	8

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4018 NOME	12	12		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hollavegen 24B

Hjemmelshaver
Rukan Anne-Kristine, Rukan Lars

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggenheten er i et boligområde.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning, treterrasser, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold
Ingen fremlagte dokumenter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2025	
2	31.03.2025	Endret til 2020 på vegger og gulv .
3	30.01.2026	
4	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hollavegen 24B , 3830 ULEFOSS
Gnr 12 - Bnr 12
4018 NOME

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

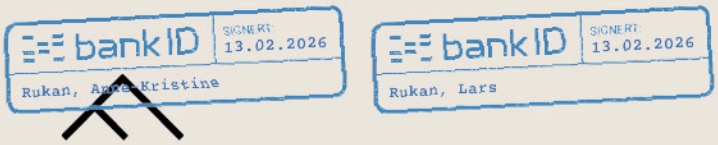
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lars Rukan

Anne-Kristine Rukan

Boligen

Hollavegen 24B
3830 Ulefoss

4018-12/12/0/2

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1414250011 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: ?
   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier pusset opp badet

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Veggplater, gulv. Flyttet varmtvannstank til bod området

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjøkkenvifte defekt

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

5

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØRT
11. FEB 91 00436
SORENSKRIVAREN I
NEDRE TELEMARK

SKJØTE

Nome kommune skjøter og overdrar eiendommen

Berget skole g.nr. 12 b.nr. 12 i Nome

til Nome Røde Kors f.nr. _____

for kr. 660.000,- kroner seksbundreogsekstitusen 00/10--------

som er avgjort på omforenet måte.

A. Generelle betingelser.

1. Kjøper betaler alle utgifter i forbindelse med overskjøtingen, så som gebyr til oppmåling og tinglysing, dokumentavgift m.v.
2. Tomta overdras i den stand den befinner seg på avtaletidspunktet. Det forutsettes at kjøperen har satt seg godt inn i alle forhold vedrørende tomta.
3. Tilknytning til veg, vann og avløp skjer etter anvisning fra kommunens tekniske etat. Anlegg og vedlikehold av stikkledninger og adkomstveg fram til hovedledning og offentlig veg påligger tomteeieren. ~~Tilknytningsavgifter for vann, avløp m.v. kommer i tillegg til kjøpesummen.~~

4. **Nærmere om tekniske anlegg**
   a. Dersom det ved overtakelsen går vann- og avløpsledninger, telekabler, elkabler eller luftstrekk over tomta, kan kjøper ikke kreve disse fjernet eller motsette seg inspeksjon eller vedlikehold. Tilsvarende gjelder dersom det er plassert kummer, stolper, stolpefester eller fordelingsskap på tomta. På forlangende plikter kjøper å avgi erklæring overfor Nome kommune, Televerket og Nome elverk som sikrer adgang til inspeksjon og vedlikehold av slike anlegg.
   b. Nome kommune, Nome elverk og Televerket har rett til i framtida å legge offentlige ledninger for vann og avløp, kabler og luftstrekk over tomta samt plassere kummer, stolper/stolpefester og fordelingsskap. Slikе anlegg skal så langt som mulig plasseres i samråd med tomteeier.
   c. Eier av tomta er forpliktet til ikke å bygge, plante eller planere nærmere ledninger og kabletraséer eller andre installasjoner enn fastsatt i gjeldende lover og forskrifter, og ellers etter nærmere bestemmelse av bygningsmyndighetene.
   d. For skader som følger av kommunalt vedlikehold etter pkt. 4 a, og for skader eller ulemper etter pkt. 4 b som ikke kan utbedres, kan kjøper kreve erstatning som avtales minnelig eller ved skjønn. Ulemper som følger av klausulering etter pkt. 4 c, jfr. pkt. 4 b, etter at tomta er kjøpt, erstattes ved minnelig avtale eller skjønn.
5. Nome kommune er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt. Tomteeier kan pålegges å gjerde inn deler av tomta. Dersom tomteeier setter opp gjerde mot offentlig veg, må dette ikke plasseres nærmere vegkant enn det bygningsmyndighetene bestemmer.
6. For utnyttelse/bebyggelse av tomta gjelder den til enhver tid gjeldende reguleringsplan med bestemmelser, samt gjeldende bygningslovbestemmelser og eventuelle kommunale særbestemmelser.
7. Dersom nabotomt er tillatt bebygd inntil eller nær nabogrense, kan nabo ikke nektes adgang til kjøpers tomt dersom dette er nødvendig for bygging eller vedlikehold av bygg eller anlegg på nabotomt.
8. ~~Kjøper forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomta innen 2 år fra dato for utstedelse av skjøte. Bygget må være fullført innen 4 år fra nevnte dato. Hvis bebyggelse ikke er iverksatt innen nevnte frister, kan selger kreve tomta tilbakeført mot betaling av netto kjøpesum samt utlagte gebyrer m.v. som kan belastes ny kjøper, samt rente for bankinnskudd ifølge vanlige sparevilkår.~~

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

~~9. Hvis kjøper ønsker å selge eller bortfeste tomta i ubebygget stand, har kommunen forkjøpsrett mot slik godtgjørelse som nevnt under pkt. 8.~~

~~10. Dersom kommunen ønsker å gjøre bruk av sin rettighet etter pkt. 9, skal kommunen gi tomteeier beskjed innen 1 måned etterat sistnevnte skriftlig har meddelt at han ønsker å selge eller bortfeste tomta. Tilsvarende gjelder dersom kommunen erfarer at slik disposisjon har funnet sted og kommunen ikke har mottatt melding om dette. I motsatt fall kan Nome kommune ikke gjøre sin rett gjeldende, men forkjøpsretten blir fortsatt heftende på eiendommen.~~

11. Eiendommen garanteres fri for pengeheftelser.

B. Spesielle vilkår.

12. Så lenge Nome kommune har vannbasseng på naboeiendommen, skal kommunen ha rett til adkomst for inspeksjon og vedlikehold over gnr. 12 bnr. 12. Om eiendommen ønskes avstengt, skal kommunen v/tekn. sjef ha nøkkel til evtl. bom el.l.

Ulefoss, den 31.01. 19 91.

For Nome kommune

NOME KOMMUNE

ordfører

Ole Haen

ORDFØRER

Underskrevne 2 vitner bekrefter at ordfører _____
har underskrevet dette dokument i vårt nærvær.

Per Bjørn Solvang
Alder: 49 år
Adresse: 3745 Ulefoss

Bjørn Nøgelleus
Alder: 42 år
Adresse: 3745 Ulefoss

Vedlegg: Seksjoneringsbegjæring

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/3355/32
Uthentet 2025-02-11 09:32

Returneres etter tinglysing til

NOME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Arealforvaltning

TINGLYST
05 NOV. 2004
TINGRETT
DAGBOKNR. 3355

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0819	NOME	12	12		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
250.315.81[redacted]	SJUR AFER	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	96		13				25				37				49			
2	B	79		14				26				38				50			
3	B	98		15				27				39				51			
4	B	98		16				28				40				52			
5	B	117		17				29				41				53			
6	B	79		18				30				42				54			
7	B	95		19				31				43				55			
8	B	98		20				32				44				56			
9	B	98		21				33				45				57			
10	B	117		22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 974 = nevner: 974

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

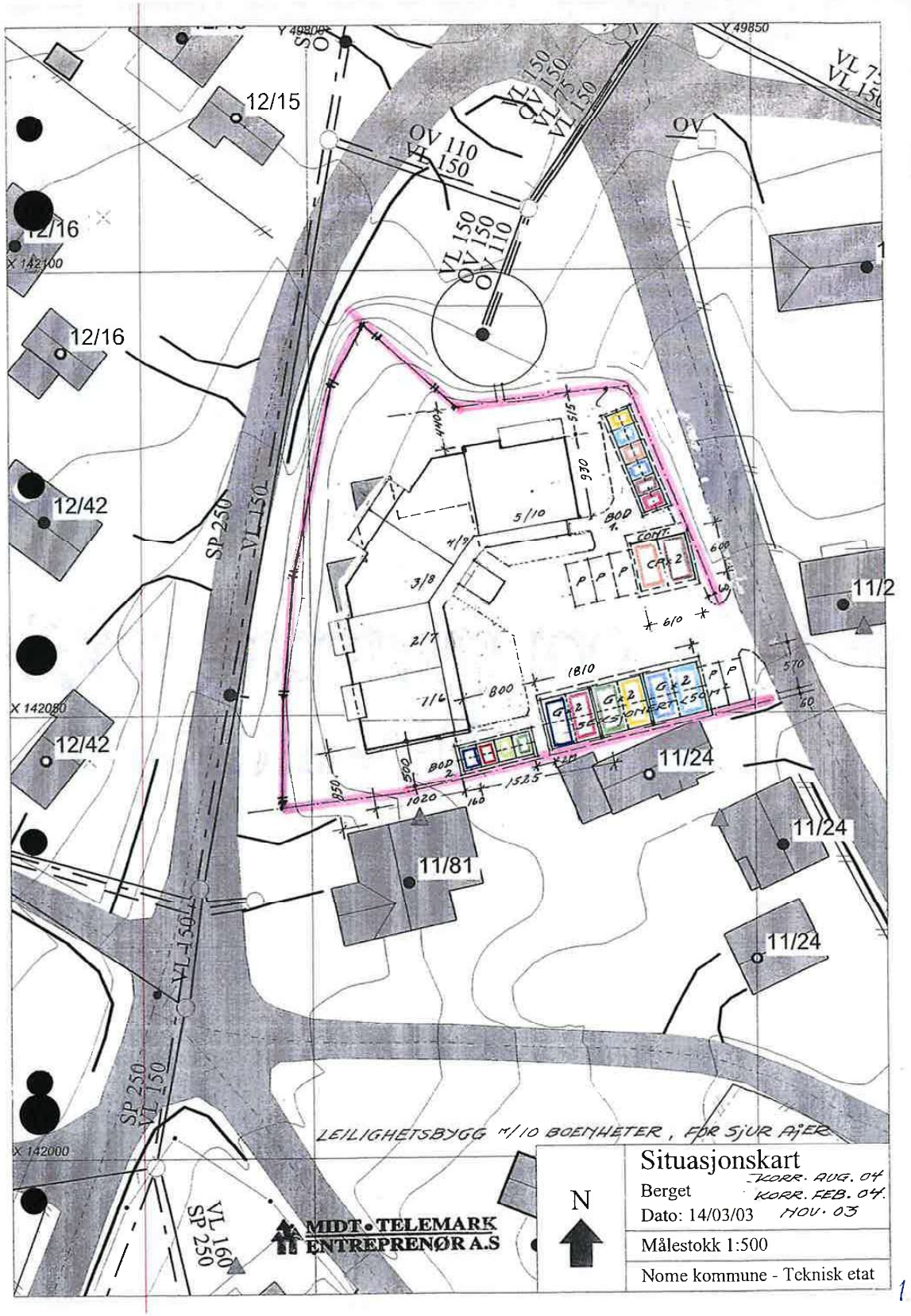
Doknr: 3355 Tinglyst: 05.11.2004 Emb. 032
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

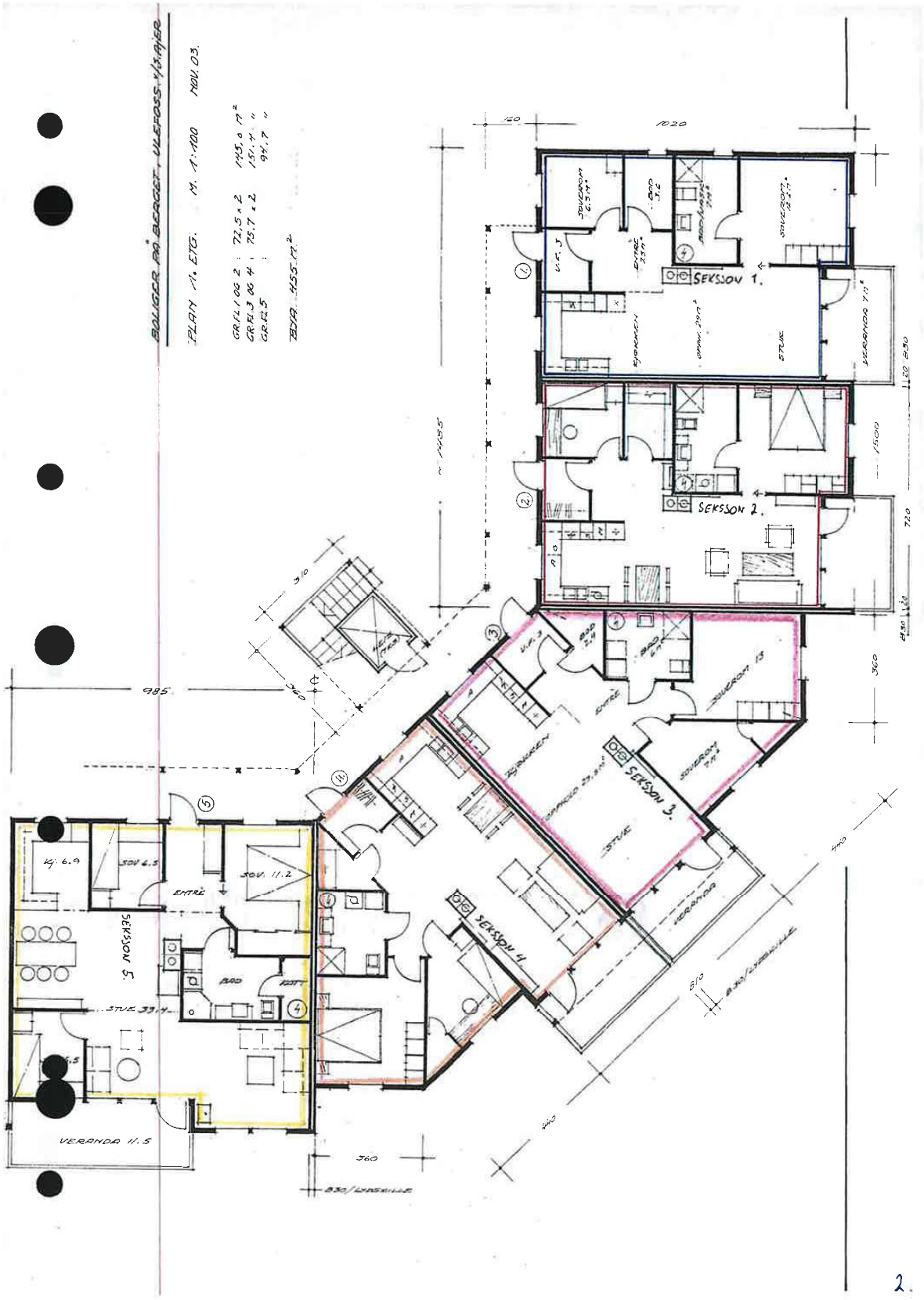
Vedlegg: Seksjoneringsbegjæring

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/3355/32
Uthentet 2025-02-11 09:32



Vedlegg: Seksjoneringsbegjæring



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsmelding for sameiet Hollavegen 24 og 26 2024.

Januar

Koblet fra lyset på garasjen og treet.

Februar

Styret forberedte årsmøtet.

Mars

Årsmøtet ble avholdt 5.mars i historielagets lokale.

Styremøte hvor vi gikk gjennom referatet fra årsmøtet. Noen rettelser.

Fikk to personer til å skrive under protokoll.

April

Idea feiet gårdsplassen.

Dugnad hvor vi ryddaplass ved søppelkassene til ny dunk.

Låner plass i en bod til oppbevaring av redskaper og nøkkel til boden er i nøkkelskapet ved heisen.

Rydda bak garasjene for drenering gravde masse sand og fjerna noe buskas for drenering.

Mai

Pynta i pottene på garasjeveggen. Satte ut krakker og bord.

Barnehagen kom på besøk i år også. Veldig koselig tradisjon og det er fint om beboerne møter opp.

Juli

Noe vask av dunker. Det ble satt opp en ekstra søppeldunk for restavfall.

Det ble gjort en skikkelig dugnad ved å ruste opp langs gjerdet ned mot Herregårdsvegen.

Raking og opprusting ellers på området.

Oktober

Heisservice. Satte stige ved heisen som det har blitt etterspurt ved kontroll.

November

Pynta med bar i pottene på garasjen.

Kjøpte nye lys som går på strøm.

Flytta krakker og bord. Bordet satt i garasjen til Ole Arnt. Tørkes førmaling til våren.

Desember

Satte opp de nye lysene på garasjen og lys på treet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat for Sameie Hollavegen 26 pr. 31.12.24

	31.12.2024	31.12.2023
DRIFTSINNTEKTER		
Innbetalt fellesutgifter	160 000,00	140 000,00
Bidrag vedr. dugnad	0,00	1 200,00
Renteinntekter	66,00	51,00
Sum driftsinntekter	160 066,00	141 251,00
DRIFTSKOSTNADER		
Strøm	8 495,83	8 011,84
Snørydding	29 125,00	22 875,00
Idea, gressklipping	18 050,00	9 450,00
Planter, lyspærer o.l.	0,00	474,85
Rep. og vedlikehold bygninger	845,00	0,00
Heiskontroll	21 825,00	7 462,50
Regnskapshonorar	11 638,00	11 408,00
Bespisning møte	0,00	2 189,00
Gaver	1 000,00	2 804,90
Forsikringspremie	30 553,00	28 335,00
Bankgebyrer	404,25	639,95
Diverse kostnader	89,47	0,00
Renteutgifter lån	0,00	1 211,00
Sum driftskostnader	122 025,55	94 862,04
Årsresultat	38 040,45	46 388,96

Ulefoss, den 10.01.25

Marit Jørgensen
Nome Regnskap AS

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameie Hollavegen 26

BALANSE pr.	**31.12.2024**	**31.12.2023**
EIENDELER		
Bankinnskudd 2650.11.61887	86 107,72	46 077,27
Bankinnskudd 2610.31.17312	10 070,45	10 060,45
Til gode fra leietaker	3 000,00	0,00
Sum omløpsmidler	99 178,17	56 137,72
SUM EIENDELER	99 178,17	56 137,72
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital	43 137,72	-3 251,24
Resultat	38 040,45	46 388,96
Sum egenkapital	81 178,17	43 137,72
Avsetning til vedlikehold		
Innbetalt til egen bankkonto	10 000,00	10 000,00
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til leietakere	8 000,00	3 000,00
Sum kortsiktig gjeld	8 000,00	3 000,00
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	99 178,17	56 137,72

Ulefoss, 10.01.25

Marit Jørgensen
Nome Regnskap AS

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Budsjett for Sameie Hollavegen 24 og 26 2025

	31.12.2025	31.12.2024
Driftsinntekter		
Innbetalt fellesutgifter	180000	160000,00
Bidrag vedr. dugnad		0,00
Renteinnteker	70	66,00
Sum driftsinntekter	180070	160066,00
Driftskostnader		
Strøm	9000	8495,83
Snørydding	30000	29125,00
Idea, gressklipping	18000	18050,00
Planter, lyspærer o.l.	500	0,00
Rep. Og vedlikehold bygninger	10000	845,00
Heiskontroll	14000	21825,00
Regnskapshonorar	12000	11638,00
Bespisning møte		0,00
Gaver	2000	1000,00
Forsikringspremie	32000	30553,00
Diverse kostnader	1000	89,47
Bankgebyr	500	404,25
Renteutgifter lån		0,00
Sum driftskostnader	129000	122025,55
Årsresultat	51070	38040,45

Vedtekter for Sameie Hollavegen 24 og 26

Vedlikehold

I den nye eierskapsloven er det foretatt en presisering av hva som faller innenfor vedlikeholdsansvaret

I den enkelte seksjonseier og til sameie. Dette er nå utførlig presisert i eierseksjonsloven § 32 og §33.

Det er innført strengere erstatningsansvar for både sameie og den enkelte sameier. Se eierskapsloven på nett.

Parkeringsareal

§7 er det inntatt et nytt vilkår for seksjonering at det må være avsatt tilstrekkelig areal til å sikre det antall parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen.

Ladepunkter for elbiler og ladbare hybrider

I eierseksjonsloven § 25 første ledd er det inntatt en regel om at en seksjonseier, med samtykke fra styret, kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer, eller på andre steder som styret anviser. En saklig grunn for å nekte samtykke kan f.eks. være kapasitetsbegrensninger i sameies el-anlegg- Det må søkes om å sette opp ladepunkt, beskjed fra Midt Telemark Everk. Hver enkelt må ta de utgiftene som følger med.

Eierseksjonsloven/ Sameiets vedtekter

Eierseksjonsloven gir svar om hvilke regler sameiet skal følge, men også sameiets egne vedtekter er viktig å ha oversikt over.

Den øverste myndigheten i et sameie utøves av sameiermøtet/ årsmøtet. Det er styret i sameiet som har ansvar for vedlikehold av selve eiendommen, f.eks. klipping av gressplen, og de skal se til at vedtektene etterfølges. Det er årsmøtesom kan fastsette ordensregler for eiendommen.

Den enkelte seksjon er det eierens eget ansvar å vedlikeholde, inkludert garasje, carport, parkeringsplasser og boder. Ansvar for maling av egen ytterdør. Manglende vedlikehold skal ikke være til skade eller ulempe for de andre i sameie. F.eks. vannlekkasje i flere bruksenheter fodi du ikke har vedlikeholdt egne rør på badet. Vedlikehold av bygning og fellesarealer bestemmes av årsmøte. Selv om slikt vedlikehold innebærer store kostnader

vedtas avgjørelsen om dette av styret eller med vanlig flertall på årsmøte. Vedlikeholdsutgiftene er en felles kostnad, og alle utgifter som knytter seg til felles vedlikehold skal fordeles på sameiere.

Vedtektene har ofte mer konkrete regler enn eierseksjonsloven. Sameie Hollavegen 24 og 26 har «Husregler»

Etter eierseksjonsloven skal hver sameier ha rett til å bruke sin enhet fullt ut, og rett til å bruke fellesareal slik de er ment, ikke være til skade eller ulempe for de andre

Selveier

Når du kjøper en selveierbolig, får du full eierrett over boligen og du kan leie den ut uten å få tillatelse fra styret. I sameiets vedtatte Husregler står det at styret skal orienteres og at seksjonseier har ansvar for at vedtektene følges. I vedtektene står, eier/ leier må være 55 + og ikke ha hjemmeboende barn.

En selveierleilighet har ikke fellesgjeld. Dette betyr ikke at det ikke er kostnader knyttet til leiligheten. Det betyr bare at utbedringer må betales av egen lomme. Felleskostnader er noe annet, og det har man også i en selveierlilighet.

Felleskostnader

Felleskostnader handler om at en del utgifter er lik for alle. F.eks. bygningsforsikringer, strøm for fellesareal, brøyting, gressklipping, styrehonorar, heis og regnskapsfører. Alle seksjoner betaler det samme, beløpet fastsettes på årsmøtet. Da vi ikke har vaktmester, må en del vedlikeholdsarbeid gjøres av seksjonseieren. «Arbeid eller betale». De som utfører en jobb noterer timer, leveres styret før årsmøte. De som ikke kan jobbe får en regning og bidrar til fellesskapet med penger.

Berget 09.03.2023

Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

Husordensregler for Sameie Hollav.24 og 26.

- **Parker i egen garasje, carport eller privat parkeringsplass** straks etter bruk av bilen. Dette p.g.a. at vi bare har tre oppmerkede gjesteparkeringer.
- Ved behov be gjester parkere ved vanntårnet på fornuftig måte.
- Ved trappene er det **KUN** for av- og påstigning, vare avlessing. Ellers for drosje, hjemmesykepleien og ambulanse.
- Hold egen parkeringsplass/carport/garasje ren og ryddig.
- Søppel skal sorteres før kasting. Alle slag av kartonger brettes og legges i dunken
- Blomsterbed langs egen vegg må passes på.
- 2.etg. Hver seksjon har ansvar for renhold utenfor egen dør og har et felles ansvar for rehold i heisen.

Fellessnsvar:

- **Alle** har ansvar for å skifte sekker til plastavfall. Henge pose på matavfallsdunken når det er lite «matposer» igjen.
- Vasking av søppeldunker gjøres på vår- og høstdugnad.
- Soping av tunet etter vinteren. Fyll opp sandkassen først, resten kjøres i trillebor og tømmes bak garasjen. Husk å føre opp innsats-timene dine.
- Evnt. rake etter at plenene er slåtta IDEA. Event. Koste opp gress på asfalten.
- Alle har ansvar for høst- og vårdugnad. Gjøremål diskuteres på årsmøte, ellers oppslag ved postkassene. Settes opp av Styreleder.
- Til jul pyntes det med lys på Trollhassel og på garasjevegg. Styreleder oppbevarer lyslenkene.
- Ved salg av leiligheter skal styre kontaktes. Kjøper må være 55+ og ikke ha hjemmeboende barn.
- Hvis det er ønske om fremleie, skal styret i Sameie kontaktes. Ved fremleie gjelder regelen om 55+ og ikke hjemmeboende barn. **Eier** av leiligheten er ansvarlig for at Sameiets kultur og regler opprettholdes. (Vedtak 19.05.2010)
- Anskaffelse av dyr skal godkjennes av styret.
- Alle leilighetene ordner med TV og internett selv.
- En og samme eier kan bare eie en leilighet i Sameiet, det skal være 10 leiligheter i Sameiet.

Revidert 20.04.2018
Revidert 22.01.2020
Revidert 09.03.2023

Styreleder | Styremedlem | Styremedlem | Styremedlem

Vedlegg: Kommunalinformasjon

«SSE_NAVN»

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
Midt-Telemark Entreprenør AS **Televegen 5** **3800 BØ I TELEMARK**	**Sjur Ajer** **Haugvegen 15** **3800 BØ I TELEMARK**

Eiendom / adresse:	Gnr: 12	Bnr: 12	Fnr.	Seksjonsnr:
Hollavegen 26 3830 Ulefoss				

Kartblad	Sentralpunkt X	Sentralpunkt Y	BRA (nybygg/tilbygg) m²
BV030-1-31	**142070**	**49815**	**738**

Tiltakets/byggets art::**Boligbygg**

Vedtak fattet av:	Vedtak dato:	Saksnr:
Teknisk sjef	**08.03.04**	**033/04**

Vår ref.	**Deres ref.**	**Dato:**
04/49-10 12/12 L42 TEPE		11.11.2004

Ferdigattest
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det pekes på at bygning eller deler av den ikke må tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93). En eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse – jfr. pbl. § 93 c.

Merknader:

Sted:	Dato:	Stempel / underskrift:
Ulefoss		Bjørn Erik Lona – avd.sjef Arealforvaltning

Kopi til:
Knut Greivstad kartansvarlig
Ruth Pershaug Kommunalteknisk avd.
Midt-Telemark likningskontor Bøgata 11 3800 Bø
Eiendomsskattekontoret

«SSE_NAVN»

Ansvarlig søker:		Tiltakshaver:			
Midt-Telemark Entreprenør AS **Televegen 5** **3800 BØ I TELEMARK**		**Sjur Ajer** **Haugvegen 15** **3800 Bø i Telemark**			
Eiendom / adresse: Hollavegen 26 3830 Ulefoss		Gnr: 12	Bnr: 12	Fnr.	Seksjonsnr:
Kartblad	Sentralpunkt X	Sentralpunkt Y		BRA (nybygg/tilbygg) m²	
BU030-1-31	**142052**	**49833**		**98**	
Tiltakets/byggets art: **Garasjeanlegg, carport og boder**					
Vedtak fattet av: Teknisk sjef		Vedtak dato: 30.09.2004		Saksnr: 145/04	

Vår ref. 04/49-13 12/12 TEPE

Deres ref.

Dato: 17.02.2005

Ferdigattest
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

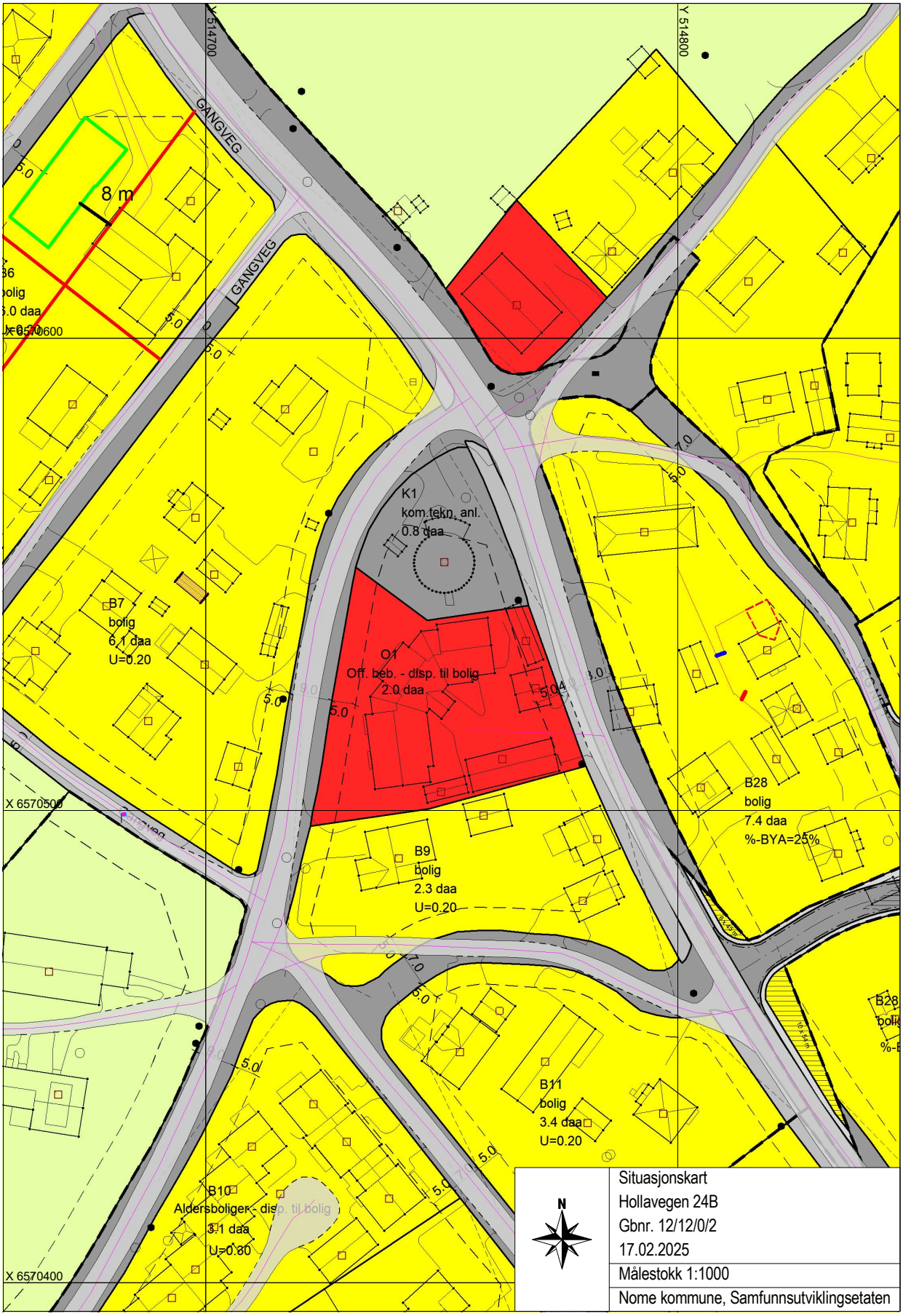
Det pekes på at bygning eller deler av den ikke må tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93). En eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse – jfr. pbl. § 93 c.

Merknader:

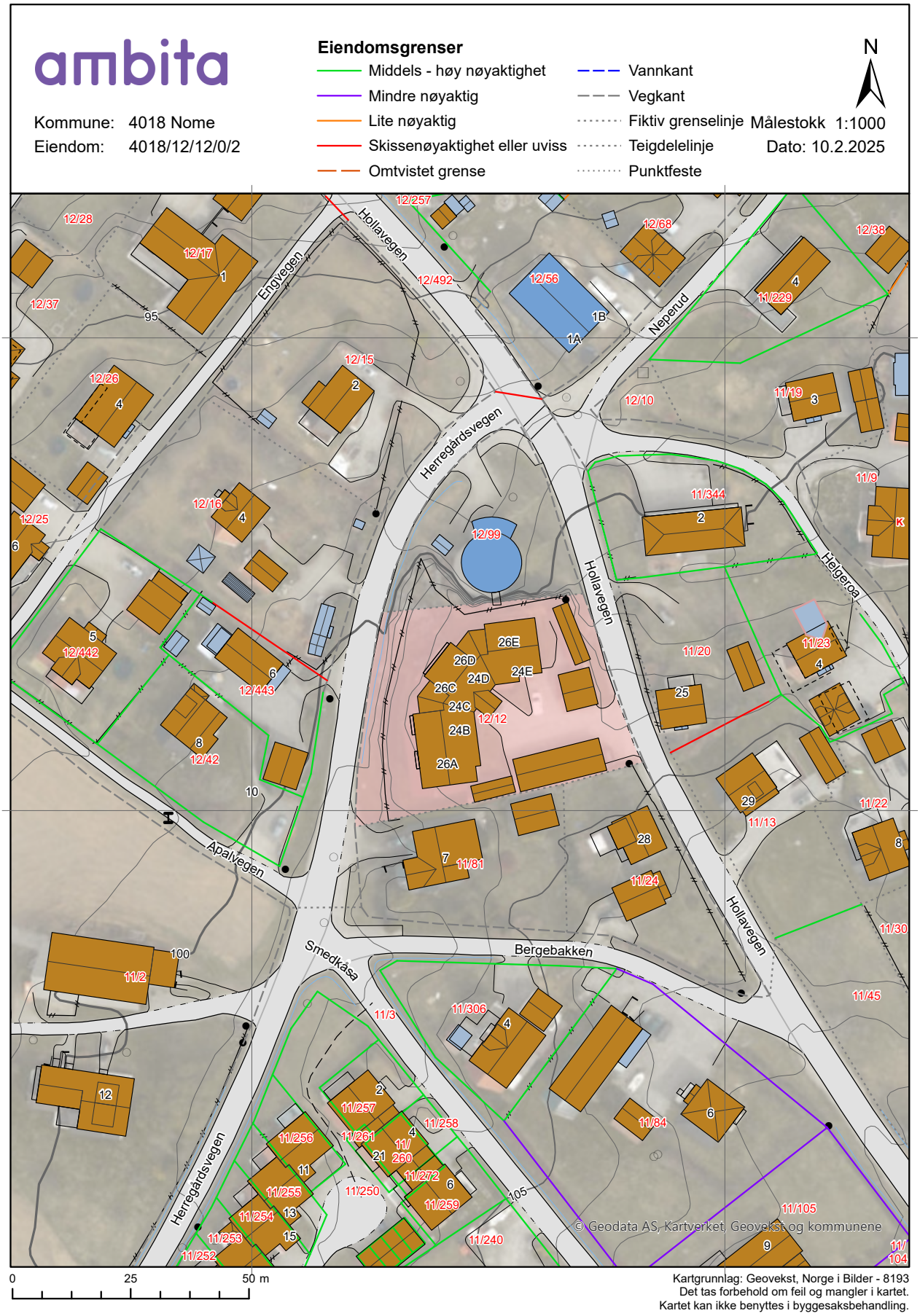
Sted:	Dato:	Stempel / underskrift:
Ulefoss	17.02.2005	Bjørn Erik Lona – avd.sjef Arealforvaltning

Kopi til:
Knut Greivstad kartansvarlig
Ruth Pershaug Kommunalteknisk avd.
Midt-Telemark likningskontor Bøgata 11 3800 Bø
Eiendomsskattekontoret

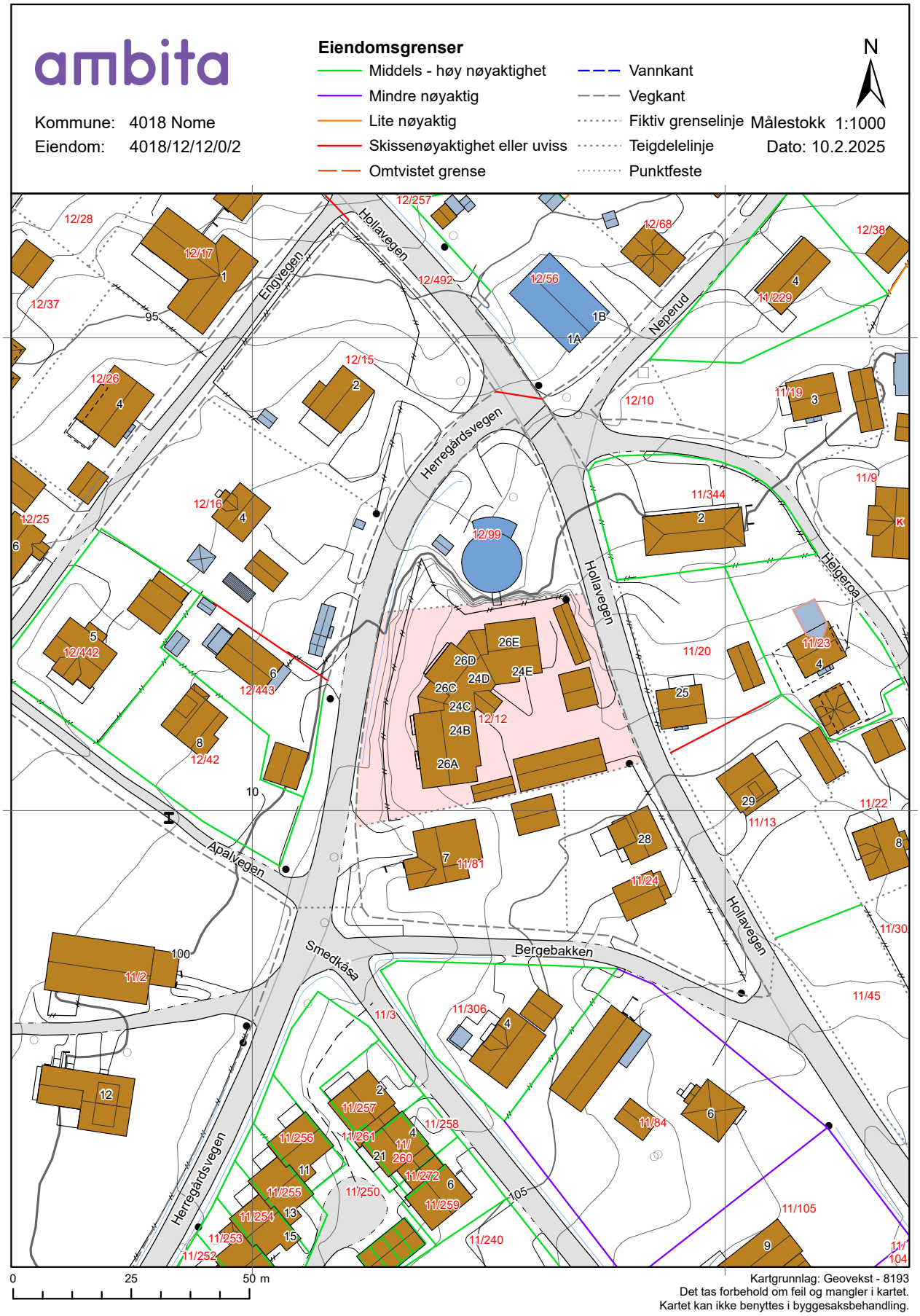
Vedlegg: Kommunalinformasjon



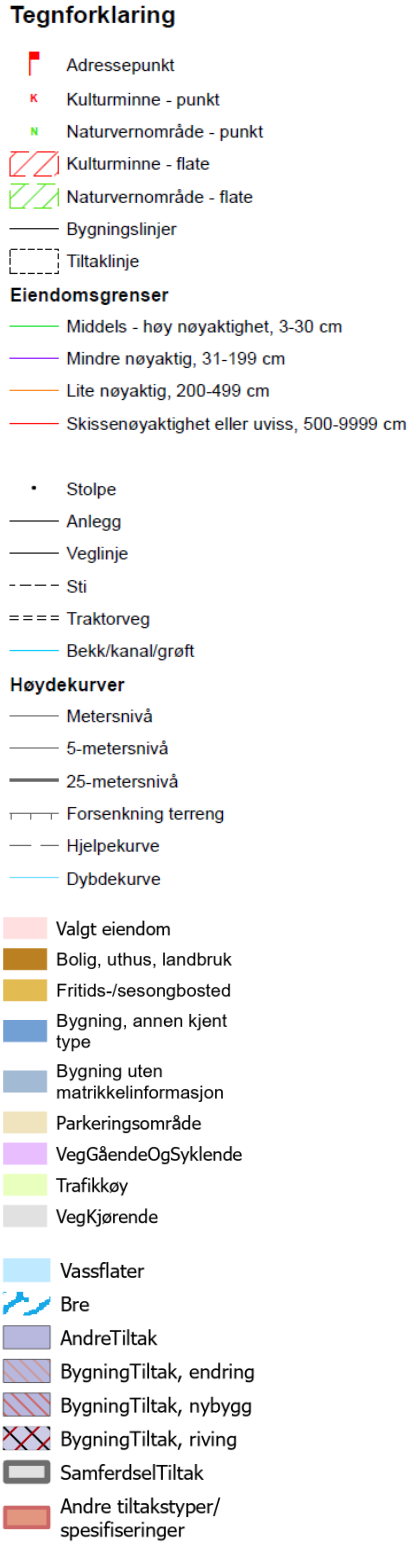
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



HOLLAVEGEN 24B

Nabolaget Holla gård/Berget - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Berget Linje 103, 117	**4 min** 0.3 km
Lunde stasjon Linje F5	**15 min** 11.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 13 min**

SKOLER

Holla 10-Årige skole (1-10 kl.) 391 elever, 22 klasser	**14 min** 1 km
Nome vgs - avd. Søve 150 elever	**5 min** 2.9 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	**16 min** 11.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

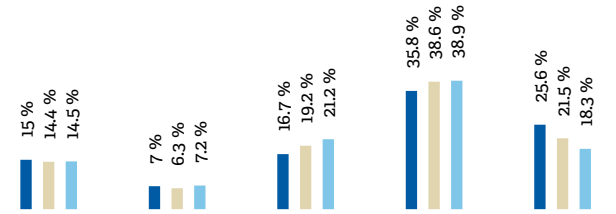
NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holla gård/Berget	762	355
Ulefoss	3 284	1 672
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Herregårdshavna barnehage (0-5 år) 69 barn	**6 min** 0.4 km
Fagerli barnehage (1-5 år) 53 barn	**16 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Spar Ulefoss Post i butikk	**19 min** 1.5 km
Coop Extra Ulefoss PostNord	**19 min** 1.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

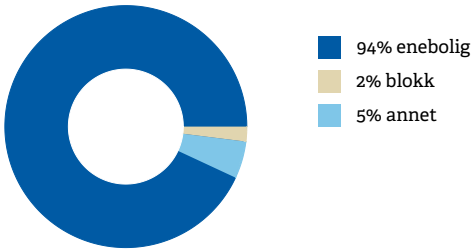
TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

SPORT

Kåsene ballbane Ballspill	**6 min** 0.5 km
Holla 10-årige skole Ballspill, fotball, sandvolleyball	**8 min** 0.7 km
SKY Fitness Ulefoss	**20 min**

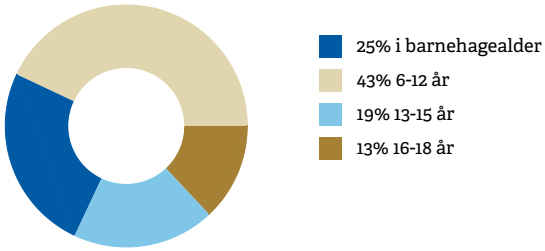
BOLIGMASSE



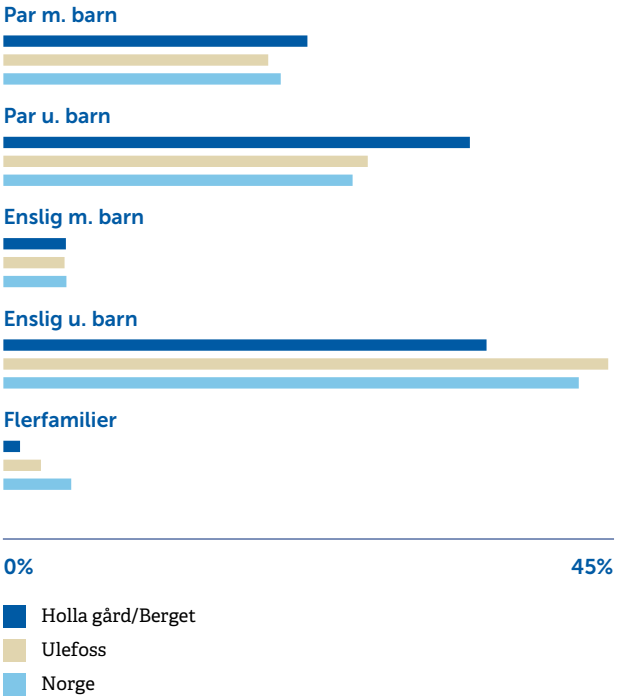
VARER/TJENESTER

Ulefoss Senteret	**21 min**
Vitusapotek Ulefoss	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



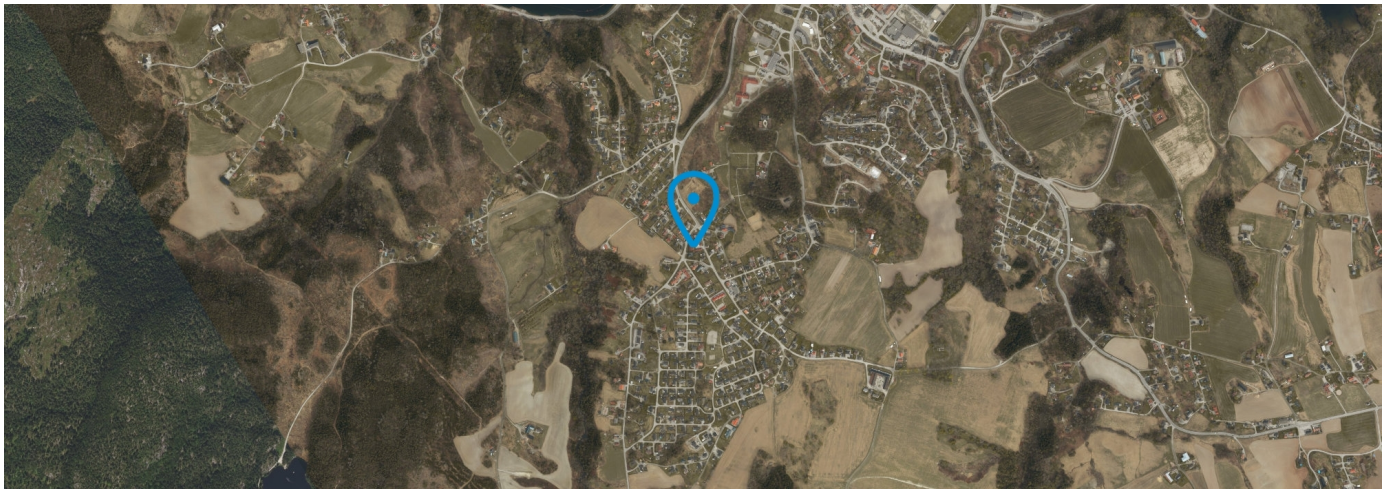
FAMILIESAMMENSETNING

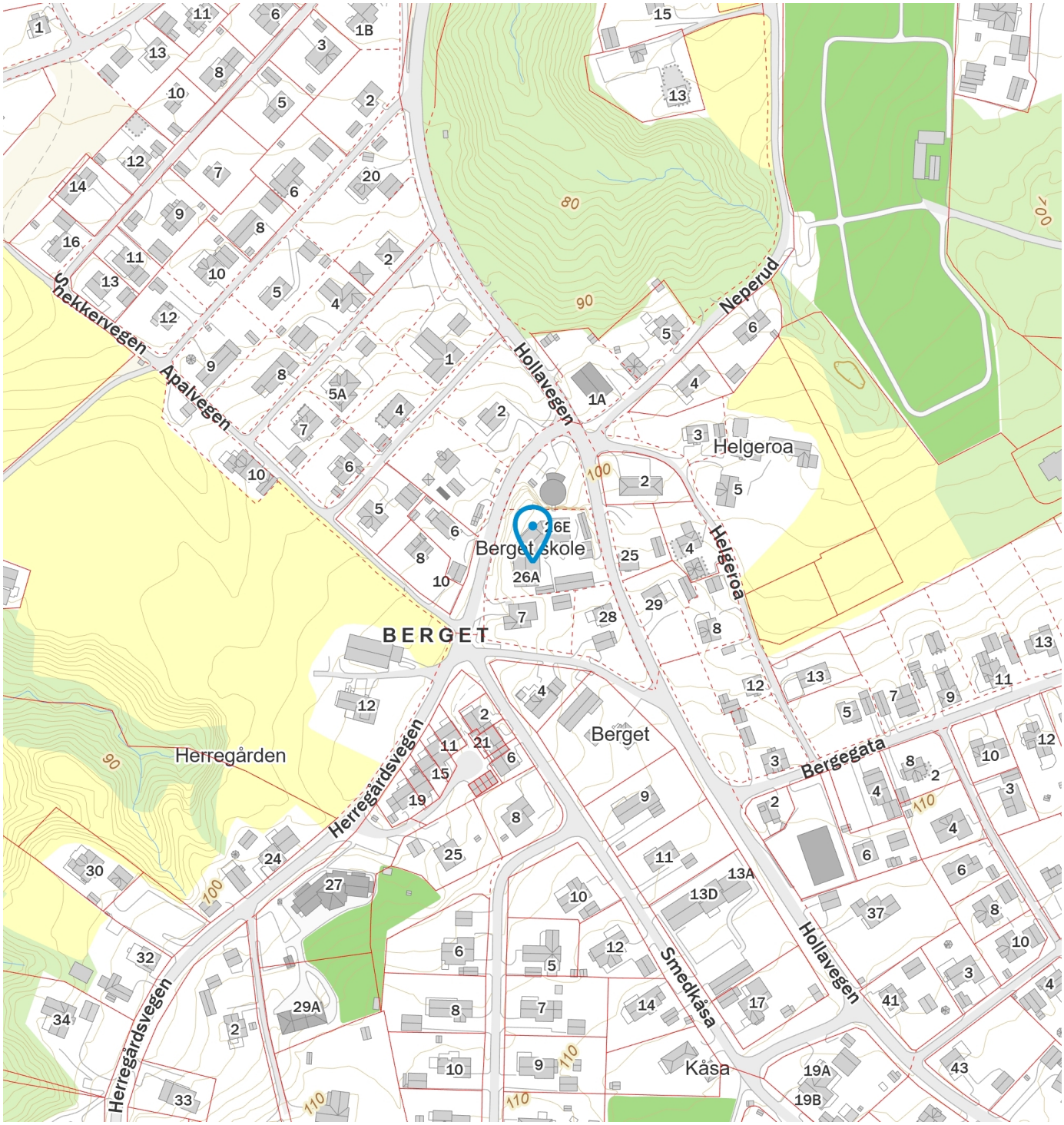


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

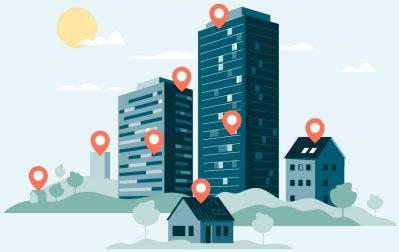
Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1414250011 / Patrick Gulmælæ, tlf. 48068926
Hollavegen 24B, 3830 Ulefoss
Gnr. 12, bnr. 12, snr. 2 i Nome kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 1414250011
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.05.2026

Patrick Gulmælæ
Eiendomsmegler

480 68 926
pg@em1telemark.no

EiendomsMegler 1 Telemark avd Midt-Telemark
Bøgata 49, 3800 BØ I TELEMARK

eiendomsmegler1.no