



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Tonmyrhaugen 57, 3623 LAMPELAND

**Blefjell - Lekker hytte fra 2018 med
6 soverom, 4 bad og 2 stuer |
Badstue | Elbil-lader | Skiløype rett
utenfor døra!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303
E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes
Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 300 000,-
Omkostn.: Kr 251 640,-
Total ink omk.: Kr 9 551 640,-
Selger: Carl Nicklas Larsson

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total: 232/235 m²
Tomtstr.: 1014.4 m²
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 131

Oppdragsnr.: 1207240011

Velkommen til
Tonmyrhaugen 57!

Velkommen til Tonmyrhaugen 57 - En svært innholdsrik hytte populært kjent som Bjørnehytta!

- Eiendommen:
- 6 soverom, 4 bad og badstue
 - Åpen stue-/kjøkken løsning med peis og adkomst til terrasse
 - Kjøkken med integrerte hvitevarer, herunder to oppvaskmaskiner, to stekeovner, induksjons platetopp og venskap samt nisje til dobbelt kjøle-/fryseskap
 - Luft-til-luft varmepumpe i stue
 - Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og varmekabler i spisestue
 - Separat vaskerom
 - Innfelte spotter og høyttalere i de fleste himlinger
 - Tv-stue i 2. etasje
 - 2 boder
 - Elbil-lader

- Området:
- Umiddelbar nærhet til flott natur og majestetisk utsikt
 - Skiløype ca. 190 m fra hytta, 10 min med bil til Blefjellsheisen
 - Ca. 40 minutter til Kongsberg og ca. 1 time og 50 minutter til Oslo

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen4

Om eiendommen48

Tilstandsrapport62

Egenerklæring97

Forbrukerinformasjon 118

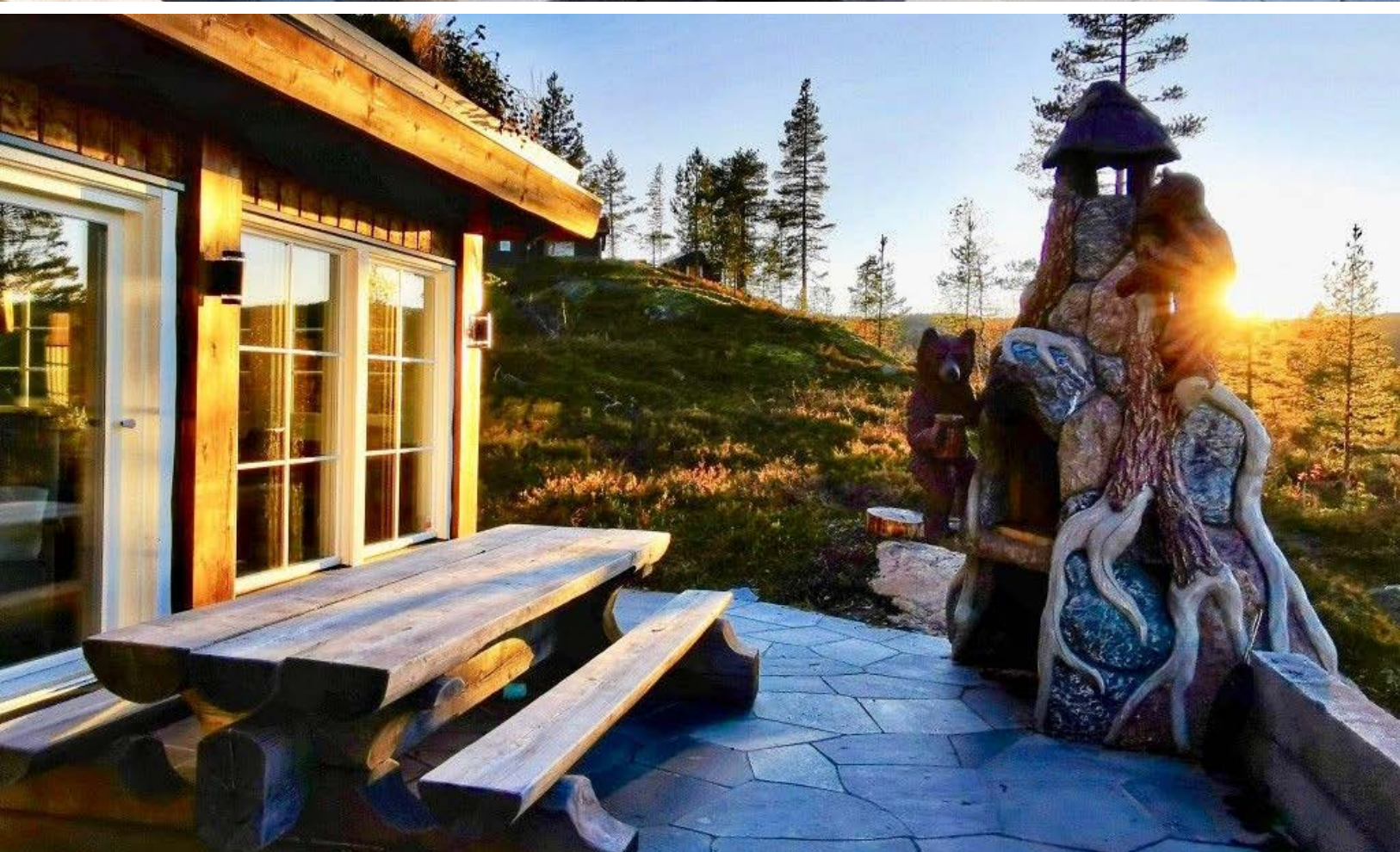
Budskjema 119



















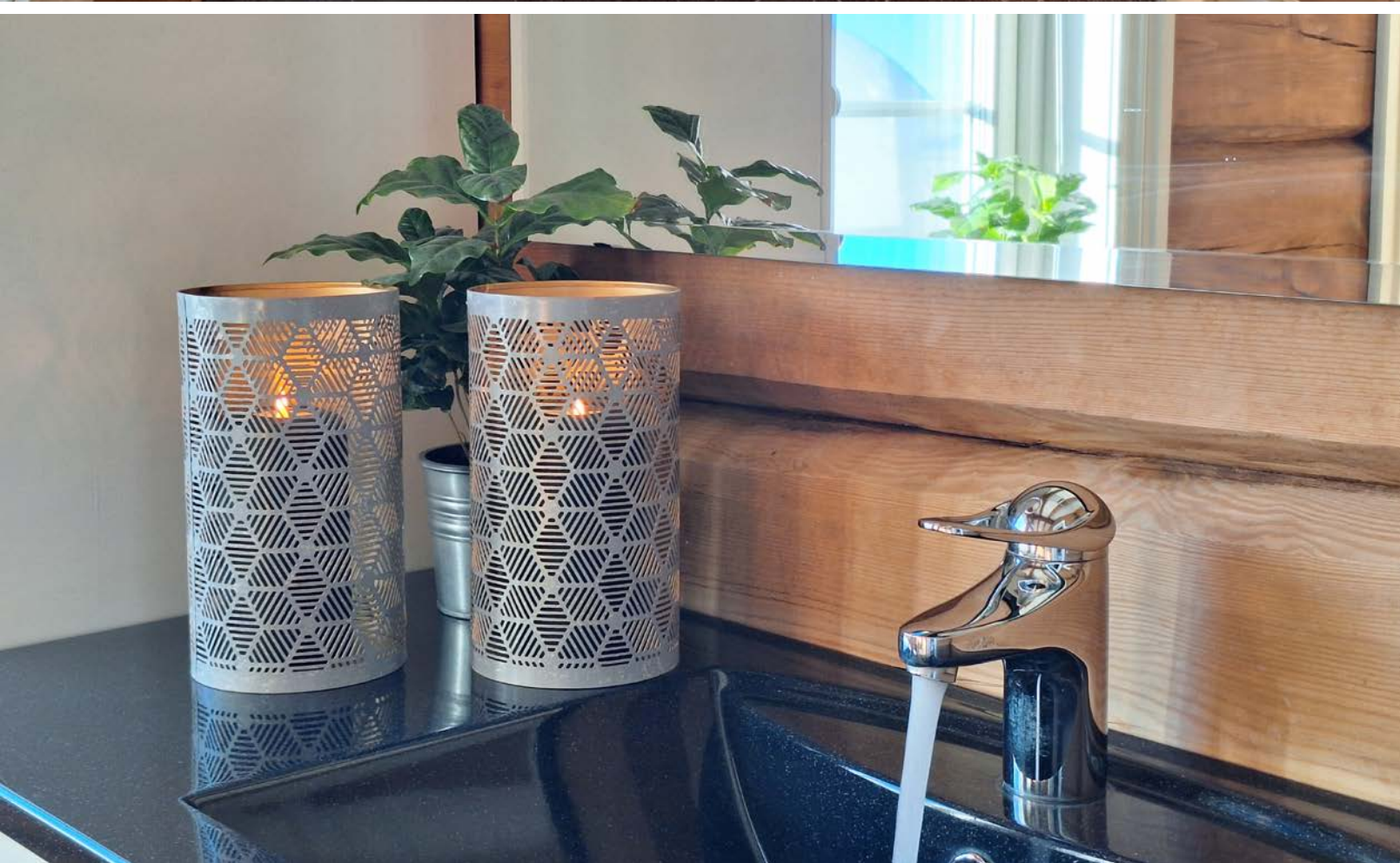






















Tonemyrløypa som går rett forbi hytta.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 232 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 235 m²
TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 153 m² Vindfang, vaskerom, hall m/ trapp, kjøkken, stue, spisestue, bod, teknisk rom, badstue, toalettrom, 2 soverom og 3 bad.
BRA-e: 3 m² Utvendig bod.
2. etasje
BRA-i: 79 m² Stue med trapp, bad og 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
16 m² Terrasse med utgang fra bad og tak over inngang.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal målt på stedet. Arealer beregnes etter bruken på befarings tidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Beskrevet TBA areal er tak over inngang og terrasse med utgang fra bad.

Øvrige terrasser med utgang fra stue ikke målt opp , da disse ved befaring var nedsnødd.

Beskrevet BRA-e areal er utvendig bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1014.4 m²

Tomtebeskrivelse

Ved befaringstidspunkt med takstmann var tomten snødekt, men det opplyses at tomten er opparbeidet med gruset parkering. For øvrig naturtomt.

Beliggenhet

Tonymyrhaugen 57, bedre kjent som Bjørnehytta, har en fantastisk flott beliggenhet på populære Blefjell. Med umiddelbar nærhet til vakker natur, majestetisk utsikt og flere gode tur-/skiløyper.

Hytta ligger ca. 39 min med bil fra Kongsberg og ca. 1 time og 51 min med bil fra Oslo, så storbyene med alt du trenger av fasiliteter og servicetilbud er aldri langt unna og avstanden herfra gjør det enkelt å besøke hytta også i helger. Dagligvarehandelen kan heldigvis gjøres nærmere enn som så, med Joker Flesberg (post i butikk, PostNord og søndagsåpent) og Kiwi Lampeland (PostNord og søndagsåpent) henholdsvis 17 og 21 min med bil fra hytta.

Blefjellheisen er heller ikke langt unna, med ca. 10 minutters kjøretid. Blefjellheisen er en familievennlig alpinbakke med 3 nedfarter. I disse bakkene er det mulighet for å hoppe og raile, eller ha en litt roligere nedfart for dem som foretrekker det. Også her er det gode utgangspunkt for flotte turer både sommer og vinter. Det er mulig å leie ski og snowboard og Varmestua tilbyr salg av mat og drikke.

Avstand til nærmeste skiløype er derimot ca. 190 meter fra eiendommen som tillater deg å starte

skituren rett utenfor inngangsdøren. På sommerstid blir dette til et flott turterreng med flere flotte turer som gjerne utforskes av både store og små,

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Nærområdet består av fritidsboliger med noe avstand til naboer.

Bygningssakkyndig

Vegard Aasen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:
Taktekkingen er av torv. Undertak med bord og tekket med banemembran. Rockwooll isolasjon er lagt oppå membran. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner i tre, antatt tekket innvendig med membran. Taknedløp i stål, takvann ført til terreng. Yttertak med sperrekonstruksjon. Bærende rundstokker og søyler. Synlige taksperrer i stue 2. etasje. Undertak av bord.

Yttervegger:
Yttervegger av stav/laft konstruksjon i 1. etasje. Yttervegger av tømmer i deler av 1. etasje og hele 2. etasje.
Utvendig stående kledning i 1. etasje.

Dører og vinduer:
Malte trevinduer med utenpåliggende sprosser og isolerglass fra 2018. Malte fastkarmsvinduer i spisestue.
Tofløyet malt hoved-inngangsdør med isolerglass fra 2018. Profiler på utvendig side, slett innvendig side. Noen bruksmerker på utvendig side. Hev/skyvedør i malt tre med isolerglass fra 2018 i spisestue. Malt balkongdør i tre med isolerglass fra 2018 i spisestue. Malt balkongdør i tre med isolerglass fra 2018 på bad.

Terrasser:
Betonggulv med skifer. Rekkverk i oppmurt leca, forblendet med steinpaneler. Topplate av skifer. Opplysninger er oppgitt ved befaring.

Betongplate på mark. Gulv med trebjelkelag og pålagt terrassebord. Rekkverk av leca med pålimte steinpaneler. Topplate av skifer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Sprekk i fug/flis over vindu i bad 1. etg. Blitt reparert av fagfolk.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Sprekk i fug/flis over vindu i bad 1. etg. Blitt reparert av fagfolk.
Arbeid utført av: Larsson Bygg og Maskin AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
Svar: Ja.

Beskrivelse: Blev lagt fiberduk og membran over skade. Ny flis og fug etterpå.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bytte av kloakkpumpe.

Arbeid utført av: Bleva.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Små maur som ble borte etter tiltak.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Montering av luft til vann varmpumpe.

Arbeid utført av: Larsson Bygg og Maskin as.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Blev montert elbil lader av elektriker.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Beiset hytta av eier.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Banklån.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ble foretatt tilstandsrapport 13/-2023.

Korrigert 21/2 2024.

Innhold

1. etasje: Vindfang, vaskerom, hall m/ trapp, kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom, 3 bad, badstue, bod, teknisk rom og utvendig bod. Adkomst til terrasse fra stue.

2. etasje: Stue med trapp, bad og 4 soverom.

Standard

Overflater:

1. etasje: Fliser på gulv, beiset trepanel og beiset tømmer på vegger og malt trepanel samt beiset dragere i himling.

2. etasje: Gulv med parkett og beiset/lakkerte gulvbord, beiset tømmer på vegger og malte trepanel samt beiset drager i himling. Noe knirk i gulvbord på soverommene.

Gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag.

Elementpipe er forblendet med steinpaneler, montert på utvendig side av yttervegg i stue. Sotluke utvendig og peisovn i stue.

Innvendig trapp består av beiset heltre utført i grove materialer, rekkverk består av stående stolper. Rekkerverk i øvre del av trapp og på gulv i 2. etasje.

Malte formpressa dører med fire stk. speiler. Tofløyet dør med glass mellom vindfang og hall. Garderobeskap i vindfang.

Våtrom:

Vaskerom:

Gulv er lagt med fliser og har vannbåren gulvvarme, vegger består av beiset trepanel og himling har malt trepanel med innfelte spotter.

Her er montert skyllekar og det er opplegg for vaskemaskin. Ingen ventiler, plastsluk i gulv og smøremembran er synlig under klemring i sluket.

Bad:

Helfliset bad og himling med malte trepanel, beiset drager og innfelte spotter. Vannbåren gulvvarme.

Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører og vegghengt dusjarmatur. Det er her elektrisk styrt vifte og tilluft i spalte mellom gulv og dørblad.

Lokalt fall i dusj mot sluk er målt til 17 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Bad 2:

Helfliset bad med vannbåren gulvvarme og himling med malt trepanel, beiset dragere og innfelte spotter.

Rommet er innredet med servantskap med to stk. heldekkende servanter, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassdører og vegghengt dusjarmatur. Det er her elektrisk styrt vifte og tilluft i spalte mellom gulv og dørblad.

Lokalt fall i dusj mot sluk er målt til 20 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Hulltaking er foretatt i delevegg mellom bad og vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

Bad med utgang til terrasse:

Helfliset bad med vannbåren gulvvarme og himling

med malt trepanel, beiset dragere og innfelte spotter.

Rommet er innredet ed to stk. veggmonterte dusjarmaturer. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra nedsenk i gulv. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ingen ventiler. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Bad 2. etasje:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler, beisa tømmer på vegger og malt trepanel, beiset dragere og innfelte spotter i himling.

Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, veggmontert høyskap, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er målt 10 mm fall fra gulv ved dør til front av dusjkabinett. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ingen ventiler. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Kjøkken:

Lekkert, heltre kjøkken med profilerte fronter og benkeplate av stein med nedfelt oppvaskkum. Fliser er lagt mellom benkeplate og overskap. Av integrerte hvitevarer finner du to stekeovner, to oppvaskmaskiner, induksjon platetopp og vinskap. Det er egen nisje til to stk. kjøleskap/fryser (evt. dobbelt kjøleskap eller kombinert kjø/frys). Det er montert ventilator med avtrekk ut. Dette er et stort kjøkken med rikelig skap- og benkeplass som gjør det svært funksjonelt og arbeidsvennlig.

Spesialrom:

Badstue:

Fliser på gulv og trepanel på vegger og i himling. Det er plassbygd en benk i to trinn og badstueovnen er elektrisk.

Toalettrom:
Helfliset toalettrom med vannbåren varme i gulv og himling med trepanel, beiset drager og innfelte spotter.
Rommet består av vegghengt toalett og servantskap med heldekkende servant samt spill på vegg.
Her er elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og tilluftsspalte mellom gulv og dørblad.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er ikke besiktiget i rørskap, da rørskap var låst på befaringstidspunkt. Stoppekran er lokalisert på teknisk rom.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflate-beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Rørøppegget er derfor ikke faglig vurdert.

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke ikke påvist.
Lufting avsluttet med vakuum ventil på bad i 2. etasje.
Ikke påvist ventilasjon , utover avtrekk på våtrom.
Luft til luft varmepumpe i stue.
Luft til vann varmepumpe tilkobler vannbåren gulvvarme.
Dobbelt mantlet bereder plassert på teknisk rom.
Vannbåren gulvvarme i 1. etasje.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.
Digital måler plassert i utvendig skap.
Skjult elektrisk anlegg.
Innfelte spotter og høyttalere i de fleste himlinger.
Elektriske varmekabler i spisestue.
Pulverapparat plassert i vindfang.
Seriekobla røykvarslere vil iflg. eier monteres , så fort som praktisk mulig.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendig > Balkonger, terrasser med jacuzzi
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
-Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Radon
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Konsekvens/tiltak
-Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandig materialer.

Våtsoner på vegger strekker seg 50 cm over og til siden for vask/skyllekar.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Konstruksjonen antas å fungere i normal

brukssituasjon, slik at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.
For å lukke avviket må overflater i våtsone skiftes ut til egnet materiale

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Dusjvegger er fuget med silikon mellom bunn på dusjvegg og gulv.
Eventuelt lekkasje vann fra servant eller wc vil ikke renne til sluk.
Konsekvens/tiltak
-Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen synlig membran under klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

-Våtrommet fungerer med dette avviket.

-Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Ingen synlig membran under klemring i sluket.
Konsekvens/tiltak
-Våtrommet fungerer med dette avviket.

-Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 1. Etasje > Bad med utgang til terrasse > Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Ingen synlig membran under klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandig materialer.

Våtsoner på vegger strekker seg 50 cm over og til siden for vask og 1 m til siden , selv om det er montert dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Konstruksjonen antas å fungere i normal brukssituasjon , slik at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

For å lukke avviket må overflater i våtsone skiftes ut til egnet materiale.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig > Taktekking
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Vurdering av avvik:
-Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
-TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Våtrom > 1. Etasje > Bad med utgang til terrasse > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
-TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
-TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tomteforhold > Terrengforhold
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

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

Parkering
Parkering på egen tomt. Elbil-lader er montert.

Radonmåling
Bygget er opplyst oppført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert som "usikker" aktsomhetsgrad.

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

Energi
Oppvarming
Luft-til-luft varmepumpe i stue, luft-til-vann varmepumpe tilkobler vannbåren gulvvarme, vannbåren gulvvarme i 1. etasje, elektriske varmekabler i spise-stue. Eller elektrisk oppvarming.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 3 355

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Inkludert i kommunale avgifter er renovasjon og branntilsyn/feiing.
Eiendomsskatt faktureres med kommunale avgifter.

Eiendomsskatt
Kr 10 300

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten faktureres med kommunale avgifter.

Formuesverdi primær
Kr 2 587 500

Formuesverdi primær år
2022

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 17, bruksnummer 131 i Flesberg kommune.

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

3050/17/131:
14.10.2016 - Dokumentnr: 944551 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3050 Gnr:17 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 560189 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0631 Gnr:17 Bnr:131

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg av hytte datert
11.06.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
11.06.2018.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat borebrønn felles
med en nabo.
Eiendommen er tilknyttet avløp via Bleva, privat
renseanlegg.
Adkomst fra privat vei. Kostnader til bomavgift og
brøyting/vedlikehold må påregnes.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til områder
for fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at hele eiendommen leies
ut.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/
gebyrer.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §
3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen
"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.
avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,
og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres
som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,
herunder oppfordringen om å undersøke
eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som
ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp
menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk
person som ikke hovedsakelig handler som ledd i
næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at
kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og
disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen
overtagelse.

Overtakelse
Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden
mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.
Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på
aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved
elektronisk budgivning, samtykker budgiver til
elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal
legge til rette for en forsvarlig avvikling av
budrunden og kan ikke videreformidle bud med en
kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag
etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30
anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.
Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds
akseptfrist utløper. For øvrig henvises til
forbrukerinformasjon om budgivning i
salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å
ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise
budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få
forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent
for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan
be om å få en kopi av budjournal i anonymisert
form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.
Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på
aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved
elektronisk budgivning, samtykker budgiver til
elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert
bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig
avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30
minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til
å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å
henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av
selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til
grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
232 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 300 000,00))

251 640,- (Omkostninger totalt)

9 551 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 251 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Ansvarlig megler

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes,
Rådhusgata 26
2150 Årnes
Tlf: 639 12 692

Salgsoppgavedato

06.03.2024



Tilstandsrapport

Tonmyrhaugen 57, 3623 LAMPELAND

FLESBERG kommune

gnr. 17, bnr. 131

Markedsverdi

9 300 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 235 m²



Befaringsdato: 06.11.2023

Rapportdato: 21.02.2024

Oppdragsnr.: 18191-1187

Referansenummer: BY8185

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegard Aasen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takst assistent/sekretær og en deltid på regnskap. Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjørtedal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no



Rapportansvarlig

Vegard Aasen

Vegard Aasen

Uavhengig Takstingeniør

vegard@iltakst.no

482 29 588



Oppdragsnr.: 18191-1187

Befaringsdato: 06.11.2023

Side: 2 av 32

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 fuktspøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik hytte som er godt teknisk utstyrt med blant annet luft til vann varmepumpe, vannbåren gulv varme, luft til luft varmepumpe, innfelte høyttalere i de fleste rom og fire bad.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv.
Undertak med bord.
Undertak tekket med banemembran.
Rockwooll isolasjon lagt oppå membran

Taket er besikktiget fra bakkenivå.

Takrenner i tre , antatt tekket innvendig med membran.
Taknedløp i stål , takvann ført til terreng.

Yttervegger av stav/laft konstruksjon i 1. etasje.
Yttervegger av tømmer i deler av 1. etasje og hele 2. etasje.

Utvendig stående kledning i 1. etasje-
Yttertak med sperrekonstruksjon.
Bærende rundstokker og søyler.
Synlige taksperrer i stue 2. etasje.
Undertak av bord.

Malte trevinduer med utenpåliggende sprusser og isolerglas fra 2018.
Malte fastkarmsvinduer i spisestue.

Tofløyet malt hovedinngangsdør med isolerglass fra 2018.
Profilert på utvendig side, slett innvendig side.
Noen bruksmerker på utvendig side. Lokolat TG 2.

Hev/skyvedør i malt tre med isolerglass fra 2018 i spisestue.
Malt ballkongsdør i tre med isolerglass fra 2018 i spisestue.
Malt ballkongsdør i tre med isolerglass fra 2018 på bad.

Terrasser:

Betonggulv med skifer.
Rekkverk i oppmurt leca, forblendet med steinpaneler.
Topplate av skifer.

Opplysninger gitt ved befaring.

Betongplate på mark.
Gulv med trebjelkelag o på lagt terrassebord.
Rekkverk av leca med pålimte steinpaneler.
Topplate av skifer

INNVEDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje.
Fliser på gulv.
Vegger med beiset trepanel og beiset tømmer.
Himlinger med malt trepanel.
Beisa dragere i himlinger

2. etasje.
Gulv med parkett og beiset/lakkerte gulvbord.
Noe knirk i gulvbord på soverommene. Lokalt TG 2.
Vegger med beiset tømmer.
Himlinger med malt trepanel.
Beisa drager i himlinger

Gulv på grunn av betong
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Elementpipe forblendet med steinpaneler, montert på utvendig side av yttervegg i stue.
Sotluke utvendig.
Peiovn i stue.

Beisa heltre trapp utført i grove materialer.
Rekkverk med stående stolper.
Rekkverk i øvre del av trapp og på gulv i 2.etasje.

Malte formpressa dører med fire stk speiler.
Tofløyet dør med glass mellom vindfang og hall
Garderobeskap i vindfang

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon
Vegger med beiset trepanel.
Himling med malt trepanel, innfelte spotter.
Fliser på gulv med sokkelflis på vegg.
Vannbåren gulvvarme.
Målt 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Ca 15 mm fall på øvrig del av gulv til sluk
Plastsluk i gulv.
Smørebran synlig under klemring i sluket
Montert skyllekar og opplegg for vaskemaskin
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Vegger med fliser.
Himling med malt tre panel, beisa dragere og innfelte spotter.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Lokalt fall i dusj mot sluk er målt til 17 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Servantskap med heldekkende servant.
veggmontert toalett.
Dusjvegger av glass, veggmotert dusj.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft i spalte mellom gulv og dørbblad
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Vegger med fliser.
Himling med malt trepanel, beisa dragere og innfelte spotter.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Lokalt fall i dusj mot sluk er målt til 20 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Servantskap med to stk heldekkende servanter.
Gulvmontert toalett.
Dusjvegger av glass, veggmontert dusj.
Montert elektrisk styrt vifte.
Tilluft i spalte mellom gulv og dørbblad
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg mellom bad og vindfang. Fuktvotesmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad med utgang til terrasse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Vegger med fliser.
Himling med malt trepanel, beisa dragere og innfelte spotter
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 30 mm fra nedsenk i gulv
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
To stk vegg monterte dusjer.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

Bad 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Vegger med beisa tømmer.
Himling med malt trepanel , beisa dragere og innfelte spotter
Gulvet er flislagt, sokkelflis på vegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Målt 10 mm fall fra gulv ved dør til front av dusjkabinett
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Servantskap med heldekkende servant, høyskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt heltre kjøkken med profilerte fronter.
Benkeplater av stein, nedfelt oppvaskkum.
Fliser over benker.

To stk kjøleskap, to stk oppvaskmaskiner , to stek stekeovner, induksjon platetopp og vinskap.

Gulv med fliser
Montert ventilator med avtrekk ut

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue.
Fliser på gulv.
Vegger og himling med trepanel.
Plassbygd benk.
Elektrisk badstue ovn.
Glass dør.
Ventil ført ut i tilstøtende rom

Toalettrom.
Gulv med vannbåren varme og fliser.
Vegger med fliser.
Himling med malt trepanel, beisa drager og innfelte spotter.

Veggmontert toalett.
Servantskap med heldekkende servant,g speil på vegg.

Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg, tilluft spalte mellom gulv og dørbblad
Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besikktiget i rørskap , da rørskap var låst.
Stoppekran på tekniskrom.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke ikke påvist.
Lufting avsluttet med vakum ventil på bad i 2. etasje.
Ikke påvist ventilasjon , utover avtrekk på våtrom
Luft til luft varmepumpe i stue
Luft til vann varmepumpe tilkobler vannbåren gulvvarme.
Dobbelt mantlet bereder plassert på teknisk rom
Vannbåren gulvvarme i 1. etasje
Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.
Digital måler plassert i utvendig skap.
Skjult elektrisk anlegg.
Innfelte spotter og høyttalere i de fleste himlinger.
Elektriske varmekabler i spisestue.
Pulverapparat plassert i vindfang.
Seriekobla røykvarslere vil iflg eier monteres , så fort som praktisk mulig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av fjell med tilkjørte , komprimerte steinmasser
Grunnmur av isolerte ringsmurselementer
Naturtomt, snødekt ved befaring
Avløpsrør av plast.
privat renseanlegg.
Avløp tilknyttet Bleva..
Privat borebrønn , sammen med nabo, vannledning av plast

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	235 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	235 m²
Totalpris	9 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	153	3	0	156
2. Etasje	79	0	0	79
Sum	232	3	0	
Sum BRA	235			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

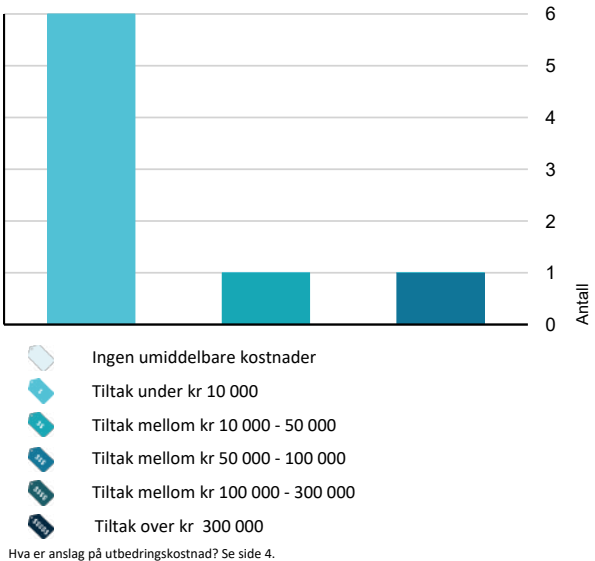
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Rominndeling i 1. etasje , stemmer ikke med mottatte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggesedekjenning, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad med utgang til terrasse > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!

Våtrom > 1. Etasje > Bad med utgang til terrasse > [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

!

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

!

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

!

Utvendig > Balkonger, terrasser med jacuzzi [Gå til side](#)

!

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

!

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

!

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

!

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

!

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

!

Våtrom > 1. Etasje > Bad med utgang til terrasse > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

!

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

!

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

!

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

!

Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

!

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

!

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

!

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Opplyst ved befaring

Standard
Bygningen har en god standard

Vedlikehold
Bygningen er normalt godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG IU

Taktekking

Taktekkingen er av torv.
Undertak med bord.
Undertak tekket med banemembran.
Rockwoll isolasjon lagt oppå membran

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 3

Nedløp og beslag

Takrenner i tre , antatt tekket innvendig med membran.
Taknedløp i stål , takvann ført til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Forskrift stiller krav til snøfangere.
Takfallet er 27 g og yttertak er tekket med torv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

For å lukke avviket må snøfangere monteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1

Veggkonstruksjon

Yttervegger av stav/laft konstruksjon i 1. etasje.
Yttervegger av tømmer i deler av 1. etasje og hele 2. etasje.

Utvendig stående kledning i 1. etasje-

TG IU

Takkonstruksjon/Loft

Yttertak med sperrekonstruksjon.
Bærende rundstokker og søyler.
Synlige taksperrer i stue 2. etasje.
Undertak av bord.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 1

Vinduer

Malte trevinduer med utenpåliggende sprosser og isolerglass fra 2018.
Malte fastkarmsvinduer i spisestue.

TG 1

Dører

Tofløyet malt hovedinngangsdør med isolerglass fra 2018.
Profilert på utvendig side, slett innvendig side.
Noen bruksmerker på utvendig side. Lokolat TG 2.

Hev/skyvedør i malt tre med isolerglass fra 2018 i spisestue.
Malt balkongdør i tre med isolerglass fra 2018 i spisestue.
Malt balkongdør i tre med isolerglass fra 2018 på bad.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betonggulv med skifer.
Rekkverk i oppmurt leca, forblendet med steinpaneler.
Topplate av skifer.

Opplysninger gitt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snø på terrasse



Snø på terrasse

TG 2 Balkonger, terrasser med jacuzzi

betongplate på mark.
Gulv med trebjelkelag o på lagt terrassebord.
Rekkverk av leca med pålimte steinpaneler.
Toppplate av skifer

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Fliser på gulv.
Vegger med beiset trepanel og beiset tømmer.
Himlinger med malt trepanel.
Beisa dragere i himlinger
I



TG 1 Overflater - 2. etasje.

Gulv med parkett og beiset/lakkerte gulvbord.
Noe knirk i gulvbord på soverommene. Lokalt TG 2.
Vegger med beiset tømmer.
Himlinger med malt trepanel.
Beisa dragere i himlinger

Årstall: 2018



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong

TG 1 Etasjeskille

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe forblendet med steinpaneler, montert på utvendig side av yttervegg i stue.
Sotluke utvendig.
Peiovn i stue.



TG 3 Innvendige trapper

Beisa heltre trapp utført i grove materialer.
Rekkverk med stående stolper.
Rekkverk i øvre del av trapp og på gulv i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Ikke montert rekkverk i nedre del av trapp.
Rekkverk har en høyde på 94 cm.
Åpninger i rekkeverk 12 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Malte formpressa dører med fire stk speiler.
Tofløyet dør med glass mellom vindfang og hall

Tilstandsrapport



Vegger med beiset trepanel.
Himling med malt trepanel, innfelte spotter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandig materialer.
Våtsoner på vegger strekker seg 50 cm over og til siden for vask/skyllekar

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen antas å fungere i normal brukssituasjon, slik at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

For å lukke avviket må overflater i våtsone skiftes ut til egnet materiale



TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i vindfang



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkelflis på vegg.
Vannbåren gulvvarme.
Målt 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Ca 15 mm fall på øvrig del av gulv til sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv.
Smørebram synlig under klemring i sluket



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert skyllekar og opplegg for vaskemaskin

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.
Himling med malt tre panel, beisa dragere og innfelte spotter.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Lokalt fall i dusj mot sluk er målt til 17 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dusjvegger er fuget med silikon mellom bunn på dusjvegg og gulv.
Eventuelt lekkasje vann fra servant eller wc vil ikke renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smørebram med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen synlig membran under klemring i sluk

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servant.
veggmontert toalett.
Dusjvegger av glass, veggmontert dusj.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft i spalte mellom gulv og dørblad



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.
Himling med malt trepanel, beisa dragere og innfelte spotter.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Lokalt fall i dusj mot sluk er målt til 20 mm.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Ingen synlig membran under klemring i sluket

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servantskap med to stk heldekkende servanter.
Gulvmontert toalett.
Dusjvegger av glass, veggmontert dusj.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Montert elektrisk styrt vifte.
Tilluft i spalte mellom gulv og dørblad



1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg mellom bad og vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL TERRASSE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL TERRASSE

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.
Himling med malt trepanel, beisa dragere og innfelte spotter

1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL TERRASSE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 30 mm fra nedsenk i gulv

1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL TERRASSE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Ingen synlig membran under klemring i sluket

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL TERRASSE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

To stk vegg monterte dusjer.

1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL TERRASSE

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL TERRASSE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegg og himling

Vegger med beisa tømmer.

Himling med malt trepanel, beisa dragere og innfelte spotter

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandig materialer.

Våtsoner på vegger strekker seg 50 cm over og til siden for vask og 1 m til siden, selv om det er montert dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Konstruksjonen antas å fungere i normal brukssituasjon, slik at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

For å lukke avviket må overflater i våtsone skiftes ut til egnet materiale

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, sokkelflis på vegg.

Rommet har elektriske varmekabler.

Målt 10 mm fall fra gulv ved dør til front av dusjkabinett

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er ikke sokkelflis på vegg til høyre for innredning

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sokkelfliser må monteres.



Sokkelfliser ikke montert

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk under kabinett ikke tilgjengelig ved befaring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servant, høyskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett



2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Malt heltre kjøkken med profilerte fronter, enkelte fronter med glass.
Benkeplater av stein, nedfelt oppvaskkum.
Fliser over benker.

To stk kjøleskap, to stk oppvaskmaskiner, to stk stekeovner, induksjon platetopp og vinskap.

Gulv med fliser

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert ventilator med avtrekk ut



SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.
Vegger og himling med trepanel.
Plassbygd benk.
Elektrisk badstue ovn.
Glass dør.
Ventil ført ut i tilstøtende rom

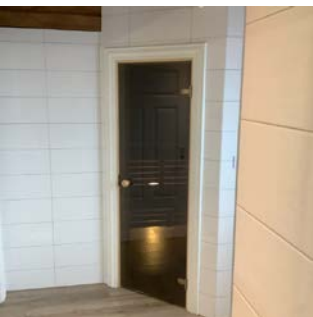
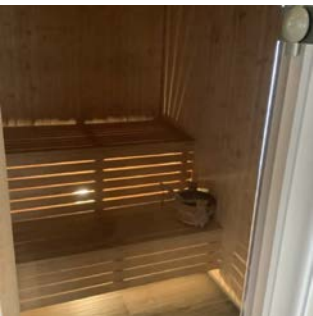
Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av badstue

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv med vannbåren varme og fliser.
Vegger med fliser.
Himling med malt trepanel, beisa drager og innfelte spotter.

Veggmontert toalett.
Servantskap med heldekkende servant, g speil på vegg.

Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg, tiluft spalte mellom gulv og dørblad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besiktiget i rørskap, da rørskap var låst.
Stoppekran på tekniskrom.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke ikke påvist.
lufting avsluttet med vakum ventil på bad i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 3 Ventilasjon

Ikke påvist ventilasjon, utover avtrekk på våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Ingen ventilerings utover åpning av vindu.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe i stue



TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Luft til vann varmepumpe tilkobler vannbåren gulvvarme.



TG 1 Varmtvannstank

Dobbelt mantlet bereder plassert på teknisk rom



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje



TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.
Digital måler plassert i utvendig skap.
Skjult elektrisk anlegg.
Innfelte spotter og høyttalere i de fleste himlinger.
Elektriske varmekabler i spisestue.
Montert elbillader.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer ikke fremvist
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. 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?
Ja

Elektrisk anlegg anbefales kontrollert av fagpersonell



TG 3 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 forenklete 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.

Pulverapparat plassert i vindfang.
Seriekobla røykvarslere vil iflg eier monteres , så fort som praktisk mulig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent
TG3 settes på bakgrunn av at røykvarslere ikke er montert ved befarings

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell med tilkjørte , komprimerte steinmasser

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av isolerte ringsmurselementer

Tilstandsrapport

TG 1J Terrengforhold

Naturtomt, snødekt ved befaring

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast.
privat renseanlegg.
Avløp tilknyttet Bleva..
Privat borebrønn , sammen med nabo, vannledning av plast

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

235 m²/232 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Vaskerom, Hall m/trapp, 4 Bad, 6 Soverom, Kjøkken, Stue, Spisestue, 2 Bod, Teknisk rom, Badstue, Toalettrom, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 9 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 10 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

9 300 000

Konklusjon markedsverdi

9 300 000

Markedsvurdering

Basert på kunnskap om omsetning av fast eiendom, er vurderingen markedsverdien i dagens boligmarked slik:

Eiendommen har en flott beliggenhet på Blefjell, ca 550 m.o.h. Vidstrakt panoramautsikt - usjenert med avstand til naboene, samt gode solforhold.
Turløyper sommer og vinter..

Ved verddivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked forøvrig og eiendommens beskaftenhet i forhold til dette.
Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger, er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.
Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sjuvasskleiva 25 ,3623 LAMPELAND 194 m² 2022 7 sov	13-03-2023	8 890 000	9 000 000	0	9 000 000	46 392
2 Stormyrberga 67 ,3623 LAMPELAND 106 m² 2001 3 sov	22-01-2023	4 490 000	4 100 000	0	4 100 000	38 679
3 Værås fjellgrend 32 ,3623 LAMPELAND 123 m² 2006 5 sov		4 700 000	0	0	0	38 211
4 Glimmervegen 56 ,3623 LAMPELAND 149 m² 2019 4 sov	08-05-2023	5 490 000	5 250 000	0	5 250 000	35 235

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 850 000
Fradrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	8 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 650 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 150 000
---	-----	------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

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.

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.

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 bygteknisk 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	153	3		156	16	
2. Etasje	79			79		
SUM	232	3			16	
SUM BRA	235					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Vaskerom , Hall m/trapp , Bad , Soverom , Kjøkken , Stue med utgang til terrasse, Spisestue , Bod , Soverom 2, Bad 2, Teknisk rom , Badstue , Bad med utgang til terrasse, Toalettrom	Utvendig bod	
2. Etasje	Stue med trapp., Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		

Kommentar

Areal målt på stedet. Arealer beregnes etter bruken på befarrings tidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Beskrevet TBA areal er tak over inngang: og terrasse med utgang fra bad.

Øvrige terrasser med utgang fra stue ikke målt opp , da disse ved befaring var nedsnødd.

Beskrevet BR e areal er utvendig bod

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling i 1. etasje , stemmer ikke med mottatte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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

Kommentar:

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)
Fritidsbolig	227	8

Kommentar

Fritidsbolig Beskrevet S areal er boder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2023	Vegard Aasen	Takstingeniør
	Carl Nicklas Larsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3050 FLESBERG	17	131		0	1014.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Tonmyrhaugen 57							
Hjemmelshaver							
Larsson Carl Nicklas							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet på Blefjell,ca 550 m.o.h. Vidstrakt panoramautsikt - usjenert med avstand til naboene, samt gode solforhold.
Turløyper sommer og vinter..

Adkomstvei

Privat vei.
Kostnader til bomavgift og brøyting/vedlikehold må påregnes.

Tilknytning vann

Innlagt vann.
Privat borebrønn felles med en nabo.

Tilknytning avløp

Innlagt avløpssystem.

Avløp tilknyttet Bleva, privat renseanlegg.

Regulering

Fritidsformål.

Om tomten

Eiendoms tomt. med et areal på1 014,40 m².
Tomten var ved befaring snødekt men opplyst at den er opparbeidet med gruset parkering, for øvrig naturtomt.

Kommuneplan

Ikke innhentet.

Konsesjonsplikt

Nei.

Bebyggelsen

Nærområdet består av fritidsboliger med noe avstand til naboer

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
350 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF		Fullverdi		
Kommentar Opplyst ved befaring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.10.2023	Det er i all hovedsak samsvar mellom eiers egenerklæring og observasjoner gjort ved befaring	Gjennomgått	15	Ja
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	07.11.2023		Gjennomgått	1	Ja
Egne observasjoner	06.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	06.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

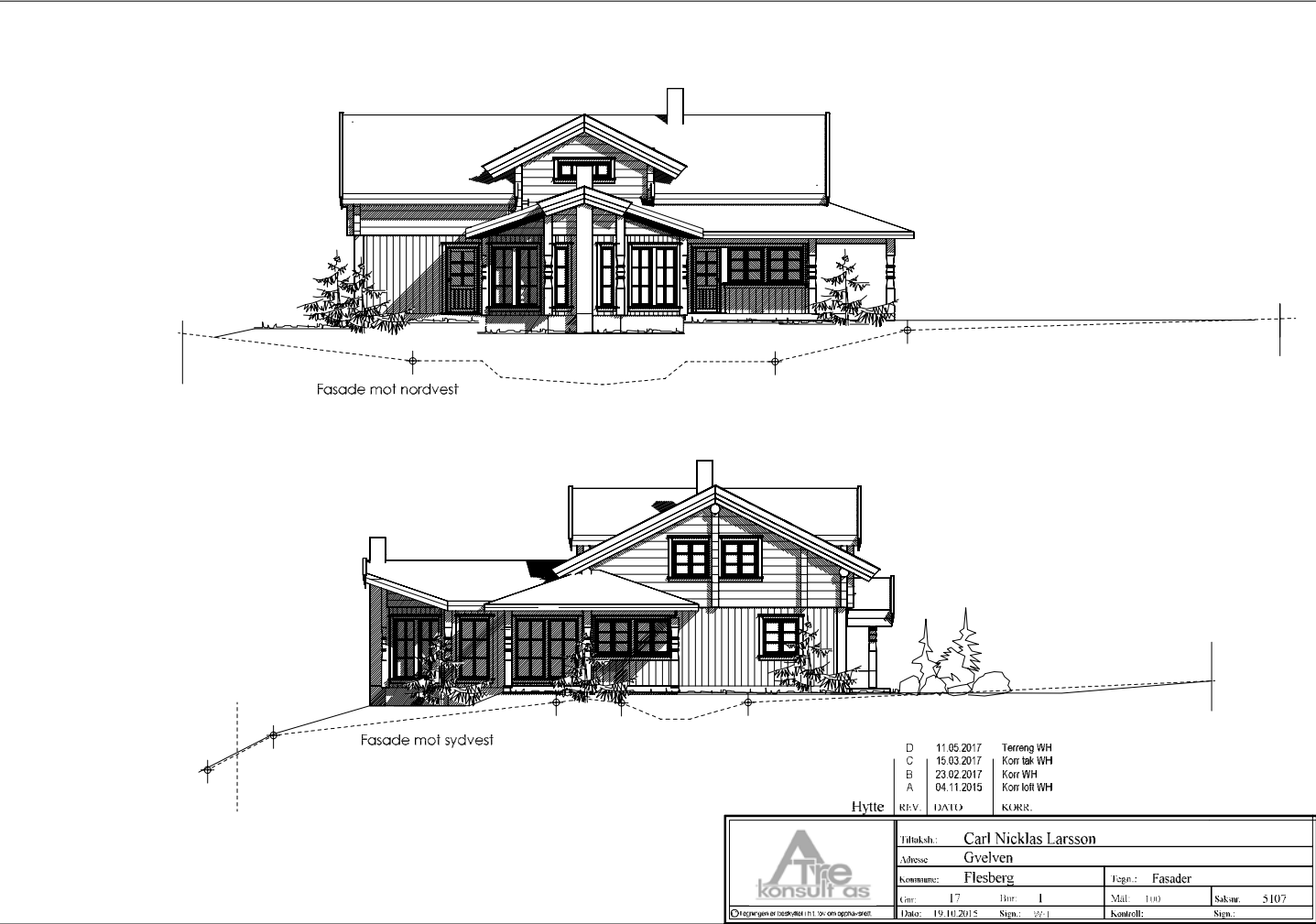
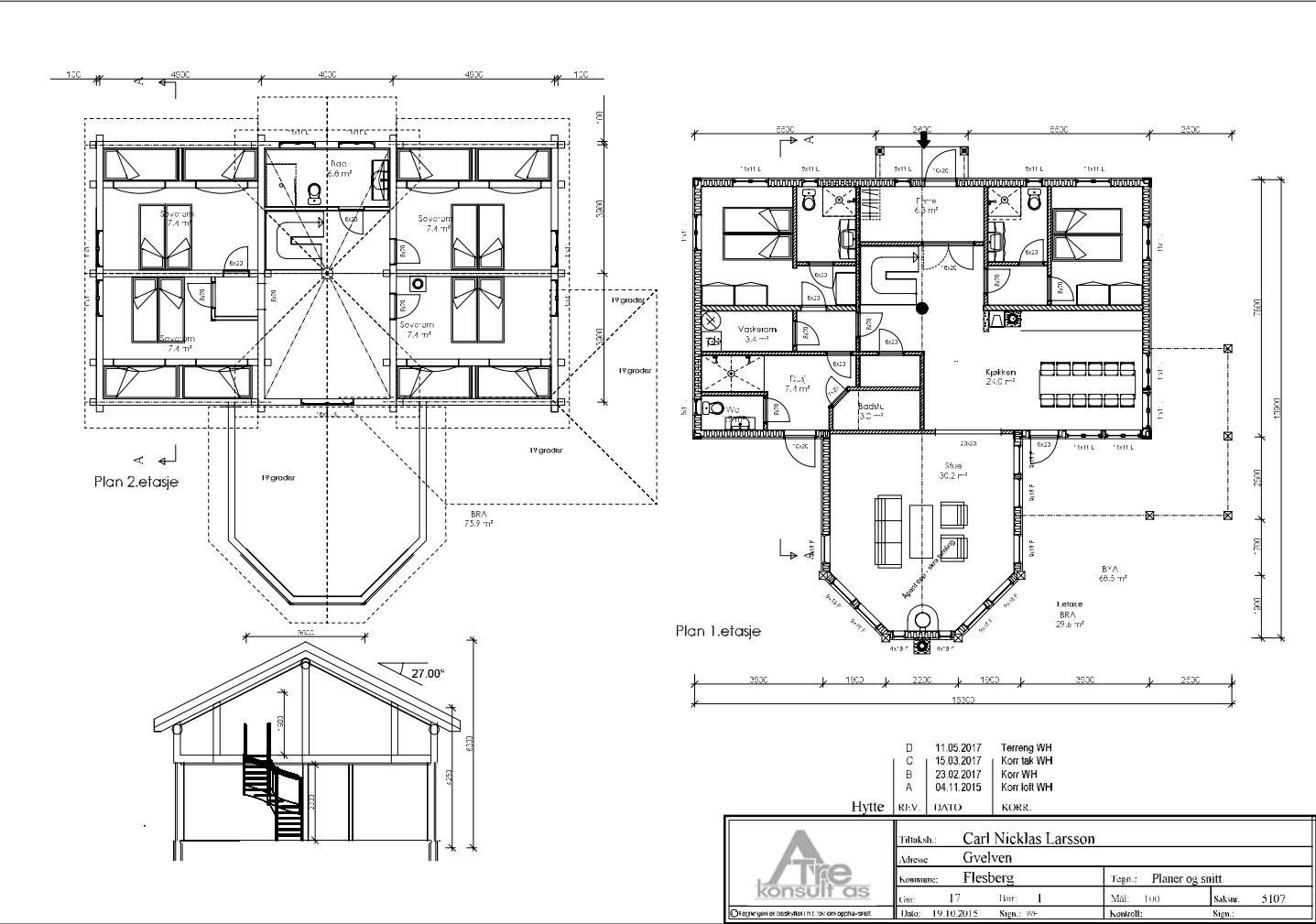
Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

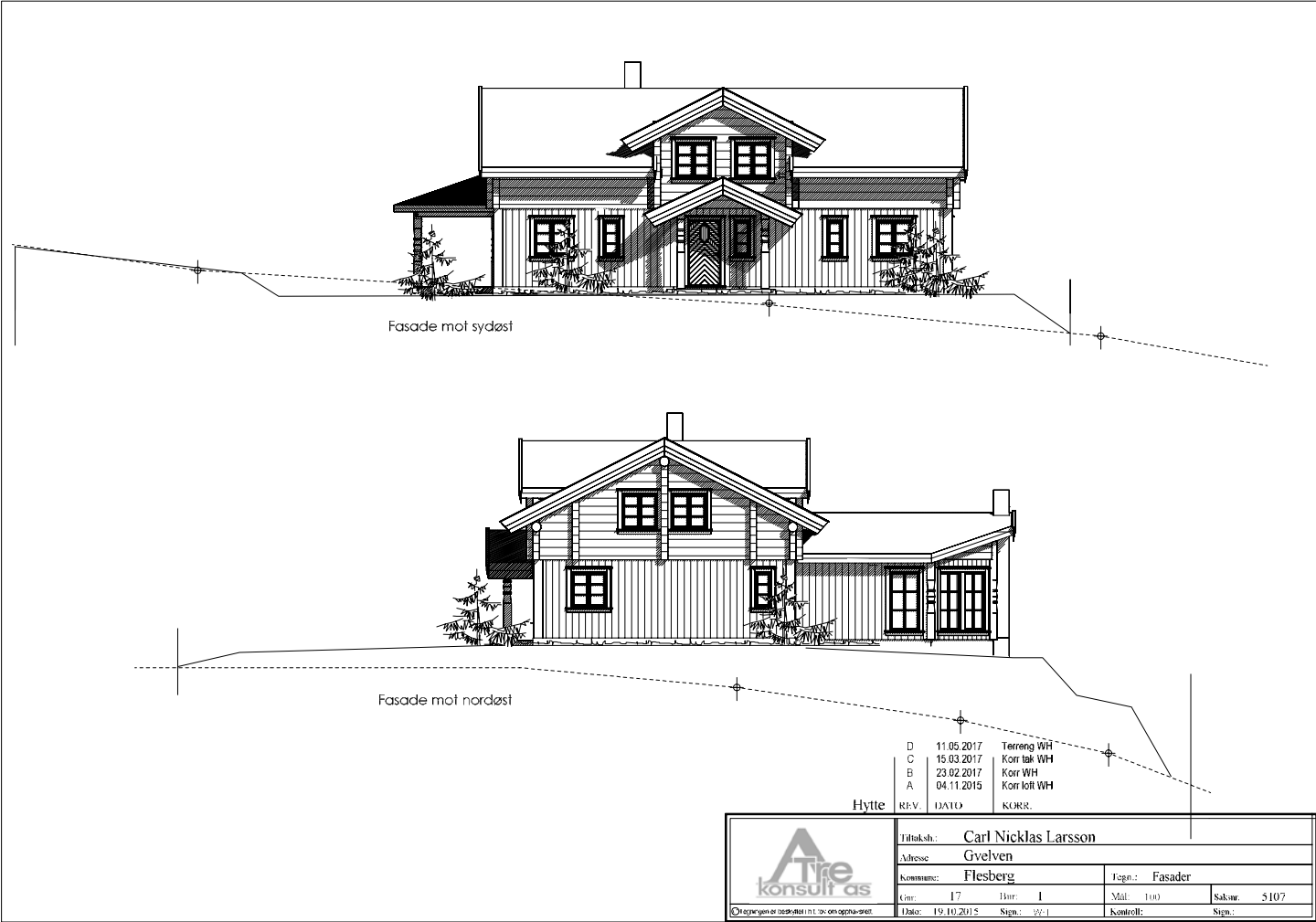
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/BY8185>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207240011	
Selger 1 navn	
Carl Nicklas Larsson	
Gateadresse	
Tonmyrhaugen 57	
Poststed	Postnr
LAMPELAND	3623
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	SP2140428

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i fug/flis over vindu i bad 1etg. Blitt reparert av fagfolk.

Initialer selger: CNL

1

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sprekk i fug/flis over vindu i bad 1 etg. Blitt reparert av fagfolk

Arbeid utført av

Larsson Bygg og Maskin AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Blev lagt fiberduk og membran over skade. Ny flis og fug etterpå.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av kloakkpumpe

Arbeid utført av

Bleva

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Små maur som ble borte etter tiltak.

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av luft vann varmepumpe

Arbeid utført av

Larsson Bygg og Maskin as

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

12

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

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Blev montert elbil lader av elektriker.

Document reference: 1207240011

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Beiset hytta av eier.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Banklån

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ble foretatt tilstandsrapport 13/-2023 Korrigert 21/2 2024

24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1207240011

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: CNL

4

100

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nicklas Larsson	f44c2f41b5b37364d4977b4be736a7e6f1059ec6	26.02.2024 13:02:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

101



Delegert vedtak
nr. 220/18

A-TRE KONSULT AS
Andebuveien 3
3170 SEM

Att. Wenche Hillestad				
Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2017/415-7	GHL	17/131/0/0	11.06.2018

Ferdigattest 17/131/0/0 - hytte

Saken gjelder:

Anmodning om ferdigattest datert 27.02.2018, er mottatt 21.03.2018, og gjelder nybygg av hytte på eiendommen, gnr. 17, bnr. 131. – Blefjell, 3620 Flesberg.

Fakta:

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Forskrift om byggesak (byggesakforskriften), kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Saksbehandlers vurdering:

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Vedtak:

I samsvar med Plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest på nybygg av hytte på eiendommen, gnr. 17, bnr. 131. – Blefjell, 3620 Flesberg.
Ferdigattest gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Forskrift om byggesak (byggesakforskriften), kap. 8, § 8-1.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuelle bruksendringer krever særskilt tillatelse, jfr. plan og bygningslovens § 2-1.

Klageadgang :

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

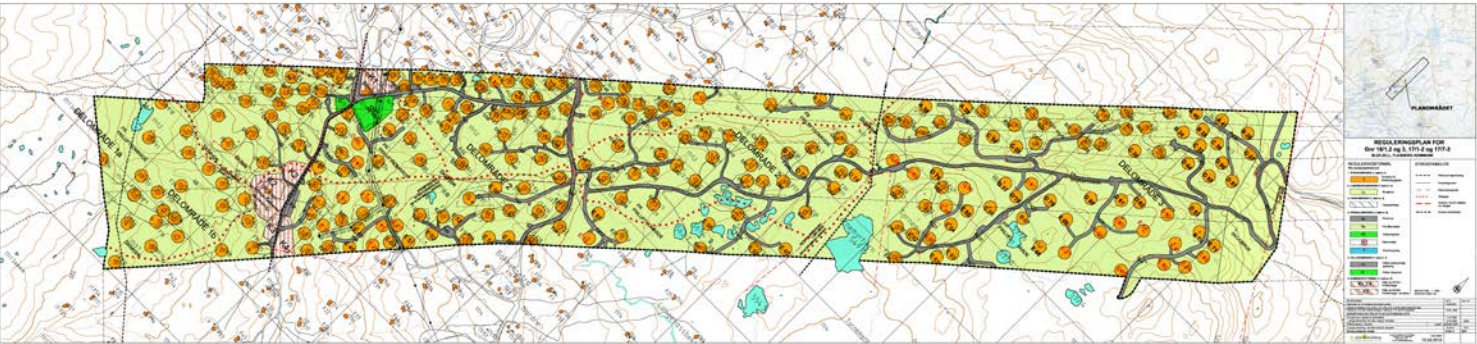
Klagen skal sendes skriftlig til Flesberg kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent

at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når du mottok dette brevet.

Med hilsen
Flesberg kommune

Gunn-Hege Laugen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikke håndskrevet signatur.



REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene er datert: 11.07.10
Bestemmelsene er vedtatt: 07.04.11
Bestemmelsene er endret (pbl § 12-14): 09.12.11

§ 1 GENERELT

1.1 Planens formål:
Reguleringsplanen skal legge til rette for ny fritidsbebyggelse.
Hoveddelen av området er tidligere regulert i plan 04-003 (Blestua, Borges kiosk 16/1 m.fl.) vedtatt 27.03.03.

1.2 Avgrensning
Det regulerte område er vist på plankartet med "plangrense".

1.3 Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål:

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. Bygeområder: | Fritidsbebyggelse |
| 2. Landbruksområder: | Jord- og skogbruk |
| 3. Fareområder: | Høyspentlinje |
| 4. Spesialområder: | Privat veg
Friluftsområde
Campingplass
Område for renovasjon
Vannforsyning |
| 5. Fellesområder: | Felles adkomstveg/parkering
Felles lekeareal |
| 6. Kombinerte formål: | Salg og service, fritidsboliger, bygg for opphold/ drift
Salg og service, fritidsboliger, camping |

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Vedr. vann- og avløp
Vann- og avløp for de enkelte fritidseiendommene skal tilknyttes fellesanlegg i henhold til en helhetlig godkjent vann- og avløpsplan for et større område, basert på hydrologiske undersøkelser. For de områdene hvor det på bakgrunn av en slik helhetlig vurdering planlegges fellesanlegg for vann- og avløp, tillates ikke enkeltløsninger for ny eller eksisterende fritidsbebyggelse, som ikke allerede har gyldig utslippstillatelse etter forurensingsloven. I områder med fellesløsninger for vann- og avløp gis ikke brukstillatelse for hytter før godkjent vann- og avløpsplan foreligger og anlegget er etablert.

Alle hytter som ligger innen for et område med felles vann- og avløpsplan omfattes av denne med mindre planen uttrykkelig sier noe annet.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE OG KOMBINERTE FORMÅL

3.1 Utforming av bebyggelse og anlegg

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger.

Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det benyttes naturstein. Det skal benyttes mørke tjærede eller jordfarger. Hvite og lyse farger godkjennes ikke, deriblant lyse, oransjegule tjærefarger. Det skal opplyses om fargevalg ved byggemelding.

Vinduer (men ikke omramming) kan ha hvite og lyse kontrastfarger.

Tak skal utføres som skråtak med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Torv, skiferheller eller tretak bør benyttes som taktekking. Det tillates ikke bruk av blanke metallplater. Bygningene bør ha hovedmøneretning og lengderetning parallelt med høydekotene.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein.

Det tillates ikke oppføring av flaggstenger og gjerder i området. Fri ferdsel skal ikke hindres.

Oppsetting av parabolantennør bør i størst mulig grad unngås, eventuelt plasseres mest mulig skjermet i forhold til omgivelsene, og da gjerne plassert for felles bruk av flere enheter.

3.2 Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, særlig store og landskapsmessig viktige trær.

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal minimaliseres og tilbakeføres til opprinnelig terreng ved påføring av skogsjord.

Eventuelle endringer av terrenget rundt fritidsboligene bør framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknaden. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygningene.

3.3 Arealbruk

3.3.1 Kombinerte formål

Området tillates benyttet til salg-/ serviceanlegg. Uthus/ anneks skal plasseres maksimalt 6 m fra hovedbygningen.

Område K1. Salg og service, fritidsboliger, samt bygg for opphold/ drift: Blestua

Grad av utnyttning er %-BYA = 30 %.

Innenfor området tillates bygninger for salg og service. Bygningene kan inneholde leiligheter for fritidsformål som kan leies ut eller seksjoneres for salg. Maksimal andel fritidsboliger for salg er 50 % av utnyttingsgraden. Tillatt mønehøyde er 6 m.

Det tillates to bygninger til opphold/ drift for eier/ driver - kombinert med utleieformål. BYA = 115 m² kan fordeles på hovedbygg og ett sekundær bygg (anneks) på maks BYA 30 m². Tillatt gesims- og mønehøyde. Hovedbygg 3,6 og 5,6 m. Sekundærbygg 2,5 og 3,8 m.

Det tillates omlegging av hovedveg innenfor området avsatt til salg og service.

Område K2. Salg og service, fritidsboliger. camping: Utsikten

Innenfor området tillates bygninger for salg og service, campingvogner iht. retningslinjer i Flesberg kommune, lekeareal og parkering.'

Bygninger for salg og service tillates inntil 550 m² BYA. Tillatt mønehøyde er 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene kan inneholde leiligheter for fritidsformål som kan leies ut eller seksjoneres for salg. Maksimal andel fritidsboliger for salg er 50 % av utnyttingsgraden.

Innenfor areal som benyttes til caravanoppstillingsplasser skal plassering av vogner med tilhørende tilbygg til enhver tid utformes etter gjeldende retningslinjer for Caravanoppstillingsplasser i Flesberg kommune.

Det tillates tilrettelegging for lekeareal og sitteplasser. Det skal tilrettelegges for skiløype i ytterkant av området

Område K3, fritidsboliger for utleie/ salg:

Innenfor området K3 tillates inntil 300 m² bebygd areal (BYA) totalt. Evt. uthus skal oppføres i tilknytning til hovedbygningen. Hver bygning kan romme to separate enheter.

Tillatt gesims- og mønehøyde: 3,6 og 5,6 m (over gjennomsnittlig planert terreng).

Det skal tas hensyn til bekkedraget gjennom området ved utbygging med en 20 m bred sone fri for inngrep, 10 m til hver side.

Område K4. fritidsboliger for utleie/ salg:

Innenfor området K3 tillates inntil 450 m² bebygd areal (BYA) totalt. Evt. uthus skal oppføres i tilknytning til hovedbygningen. Hver bygning kan romme to separate enheter.

Tillatt gesims- og mønehøyde: 3,6 og 5,6 m (over gjennomsnittlig planert terreng).

Utnyttelsen av områdene K2, K3 og K4 fremgår av egen planskisse, datert 19.08.08. Nøyaktig plassering av bebyggelsen og interne endringer av de ulike formål innenfor området kan tillates ved innsending av utomhusplan.

Det skal tas hensyn til bekkedraget gjennom området ved utbygging med en 20 m bred sone fri for inngrep, 10 m til hver side.

3.3.2 Fritidsbebyggelse

Delområde 1a (LNF sone 3): Grad av utnyttning pr tomt er BYA = 165 m². Hvorav 50 m² er øremerket parkering. Fritidsboligenes størrelse skal ikke overstige BYA = 100 m². BYA = 115 m² kan fordeles på fritidsbolig og inntil 2-to separate bygg (uthus/ anneks) hvert på maks BYA = 30 m². Separate bygg skal ligge i avstand av maks 6 m og min 1 m til fritidsboligen. Tillatt gesims- og mønehøyde: Hytte 3,6 og 5,6 m. Uthus/ anneks 2,5 og 3,8 m. Høyder måles i forhold til eksisterende terreng gjennomsnittnivå.

Delområde 1b (LNF sone 3): Grad av utnyttning pr tomt er BYA = 175 m². Hvorav 50 m² er øremerket parkering. BYA = 125 m² kan fordeles på fritidsbolig og inntil 2-to separate bygg (uthus/ anneks) hvert på maks BYA = 30 m². Separate bygg skal ligge i avstand av maks 6 m og min 1 m til fritidsboligen. Tillatt gesims- og mønehøyde: Hytte 3,6 og 5,6 m. Uthus/ anneks 2,5 og 3,8 m. Høyder måles i forhold til eksisterende terreng gjennomsnittnivå.

Bestemmelse for 50 m beltet mot vann og vassdrag

I 50 meters beltet mot vann og vassdrag i delområde 1 tillates ikke utvidelse av eksisterende hytter med unntak av inntil BYA = 15 m² for å kunne knytte seg til felles vann- og avløpsledninger. Utvidelser ut over dette behandles som dispensasjonssaker. Tilbygg skal fortrinnsvis plasseres på baksiden av bygningene i forhold til vassdraget, samt slik at det tilpasses det omkringliggende landskapet på en best mulig måte. Utvidelsen skal ikke komme i konflikt med eksisterende ferdselsårer/ stier, eller være til hinder eller ulempe for allmenn ferdselsrett.

Delområde 2 (mellom trasé for skiløype og Blestua/ Utsikten):

Grad av utnyttning pr tomt er BYA = 200 m². Hvorav 50 m² er øremerket parkering. BYA = 150 m² kan fordeles på fritidsbolig og inntil 2-to separate bygg (uthus/ anneks) hvert på maks BYA = 30 m². Separate bygg skal ligge i avstand av maks 6 m og min 1 m til fritidsboligen. Tillatt gesims- og mønehøyde: Hytte 4,4 og 6,3 m. Uthus/ anneks 2,5 og 3,8 m. Høyder måles i forhold til eksisterende terreng gjennomsnittnivå.

Delområde 3 (nedenfor trasé for skiløype):

Grad av utnyttning pr tomt er BYA = 220 m². Hvorav 50 m² er øremerket parkering. BYA = 170 m² kan fordeles på fritidsbolig og inntil 2-to separate bygg (uthus/ anneks) hvert på maks BYA = 30 m². Separate bygg skal ligge i avstand av maks 6 m og min 1 m til fritidsboligen. Tillatt gesims- og mønehøyde: Hytte 4,4 og 6,3 m. Uthus/ anneks 2,5 og 3,8 m. Høyder måles i forhold til eksisterende terreng gjennomsnittnivå.

3.3.3 Oppløft/ ramloft

I område med tillatt gesims- og mønehøyde 4,4 og 6,3 m tillates oppløft/ ramloft. Oppløft kan være inntil 1/3 av takflaten. Tillatt gesimshøyde gjelder for hver enkelt fasade.

3.3.4 Grunnmurshøyder/ Terrasser

Grunnmurshøyde skal ikke overstige 1,0 m. Fritidsboligen kan ha lave terrasser (maks 0,5 m over bakken) på inntil 30 m². Høyder måles i forhold til eksisterende terreng gjennomsnittnivå.

3.4 Plassering

Hytteplassering er vist i terrenget med GPS- innmålte, nummererte peler. Dette merket skal ligge innenfor bygningens grunnmur. Indre forskyvning av hovedbygg (10-15 meter) kan tillates dersom dette etter vurdering i byggesøknaden gir forbedret landskapstilpasning. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende vegetasjon og terreng. Byggegrense for hytter er 8 m fra senterlinje veg.

Vedlagt byggesøknad skal det følge situasjonsplan, detaljert iht. kommunens krav til enhver tid. Situasjonsplan skal vise fritidsboligens korrekte plassering i horisontalplanet i forhold til reguleringsplanen. I tillegg skal byggesøknad inneholde "tverrsnitt tegning" (tomtetverrsnitt) i målestokk 1: 200 påført høydekoder, som viser fritidsboligens høyde i forhold til terrenget.

§ 4 OMRÅDE FOR JORD OG SKOGBRUK**4.1 Skogsdrift**

Skogsdriften følger lov om skogproduksjon og skogvern. Det skal legges spesiell vekt på hensynet til fritidsbebyggelse og turstier i planområdet.

Vegetasjonen bør i størst mulig grad bevares, slik at landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi bevares, men at tynning kan øke kvaliteten på tilgrensende tomter.

§ 5 SPESIALOMRÅDER**5.1 Privat veg**

Hovedadkomstveg er regulert med 10 eller 9 meters bredde, maksimalt opparbeidd bredde er henholdsvis 6 eller 5 meter. Byggegrense fra senterlinje veg er 12 meter fra Sp 1, og 9 meter fra Sp 2, Sp 3, Sp 4.

5.2 Friluftsområde

Innenfor områder avsatt til friluftsområder er det tillatt å gjøre enkle tiltak for å legge til rette for gangstier og løype. Drift av skog innenfor friluftsområdet skal gjennomføres som parkmessig skjøtsel - snauhogst tillates ikke.

I skiløypetraseen kan det gjøres tiltak for å sikre en god løypetrase slik som hogst og terrengbearbeidelse i nødvendig bredde.

Løypetraseen som er vist på plankartet kan justeres/ fravikes på detalj nivå hvis dette vil gi en bedre terrengtilpasning når den opparbeides.

Innenfor område merket «Skileik» tillates tilrettelegging av terreng og vegetasjon for skileikområde.

5.3 Caravanoppstillingsplass

Innenfor område avsatt til caravanoppstillingsplass skal plassering av vogner med tilhørende tilbygg til enhver tid utformes etter gjeldende retningslinjer for Caravanoppstillingsplasser i Flesberg kommune.

5.4 Vannforsyning

Dersom vann ønskes innlagt i hyttene må dette skje ved bruk av vannkilde(r) etablert i samsvar med gjeldende forskrifter (Forskrift om vannforsyning og drikkevann mm). Kildene skal fortrinnsvis plasseres oppstrøms, og ut fra en helhetlig vurdering av faren for forurensning. Det skal dokumenteres at vannkvaliteten er i tråd med ovennevnte forskrift.

Videre kreves formell utslippstillatelse utstedt av Flesberg kommune i samsvar med gjeldende forskrift (jf. Forurensningsforskriften).

§ 6 FELLESOMRÅDER**6.1 Felles atkomstveg/ parkering**

Atkomstveger skal opparbeides med maksimal bredde på henholdsvis 4,0 eller 3,0 meter fra skulder til skulder (reguleringsbredde 8 meter eller 6 meter).

Det kan avsettes mindre parkeringsplasser (maks 6 plasser på hver) på egnede plasser langs atkomstvegene, slik at det sikres p-plasser til alle fritidsboligene. Det er tillatt å opparbeide adkomster til de enkelte hyttetomtene på inntil 40 meter fra regulert veg. Det forutsettes at det ikke er konflikter med naboer om vegen, at det tas hensyn til miljøverdier, blant annet myr, bekkedrag, løypetraseer og stinett, samt at vegen kan anlegges med god tilpassing til terreng og vegetasjon. Vegene skal omsøkes etter gjeldende regler i plan og bygningsloven.

Byggegrenser fra adkomstveger er 8 m fra senterlinje veg.

Felles atkomstveger er felles for de fritidsboliger som benytter vegen.

Vegbygging skal utføres med et minimum av fyllinger og skjæringer, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser. Ved bygging av vegene kan det gjøres mindre justeringer i forhold til plankartet. Det skal opparbeides plass til 2 biler per fritidsbolig.

§ 7 KABLER OG LEDNINGER

Kabler for strømforsyning, tele/TV- og datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. I de områdene det må graves egne traseer for framføring av ledninger og kabler skal disse fortløpende ferdigstilles med tildekking av skogsjord ev påføring av opprinnelig vegetasjon, eller tilrettlegging av tursti.

§ 8 KULTURMINNER

I tilfelle anleggsarbeide avdekker automatisk fredede kulturminner, må arbeide straks opphøre og fylkeskommunens kulturavdeling varsles, jf. kulturminnelovens § 8.2.

Tonmyrhaugen 57

Høyde over havet

552 m



Offentlig transport

Søndre Ble vei Linje 418	13 min 9.3 km
Søndre Gjellerud Linje 418	13 min 10 km

Avstand til byer

Kongsberg	39 min
Drammen	1 t 19 min
Oslo	1 t 51 min
Skien	1 t 59 min

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Lampeland	22 min
Recharge Lampeland	22 min

Vintersport

Langrenn
• Avstand til nærmeste løype: 190 m



Alpin
• Blefjellheisen
• Kjøretid: 10 min
• Skitrekking i anlegget: 1



Aktiviteter

Kano- og båtutleie ved Nordre Underbe...	15 min
Fagerfjell Kjelkebakke	31 min

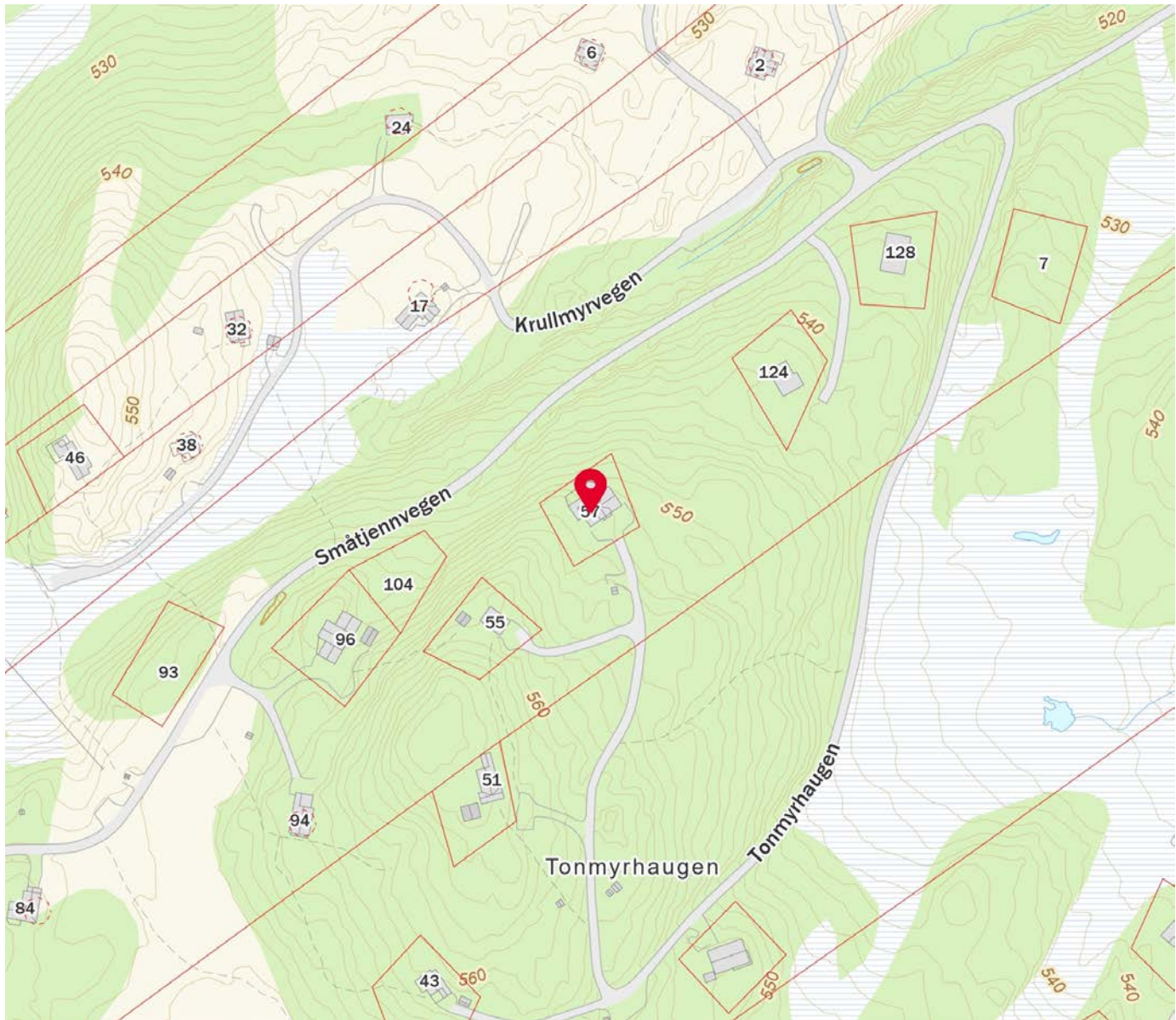
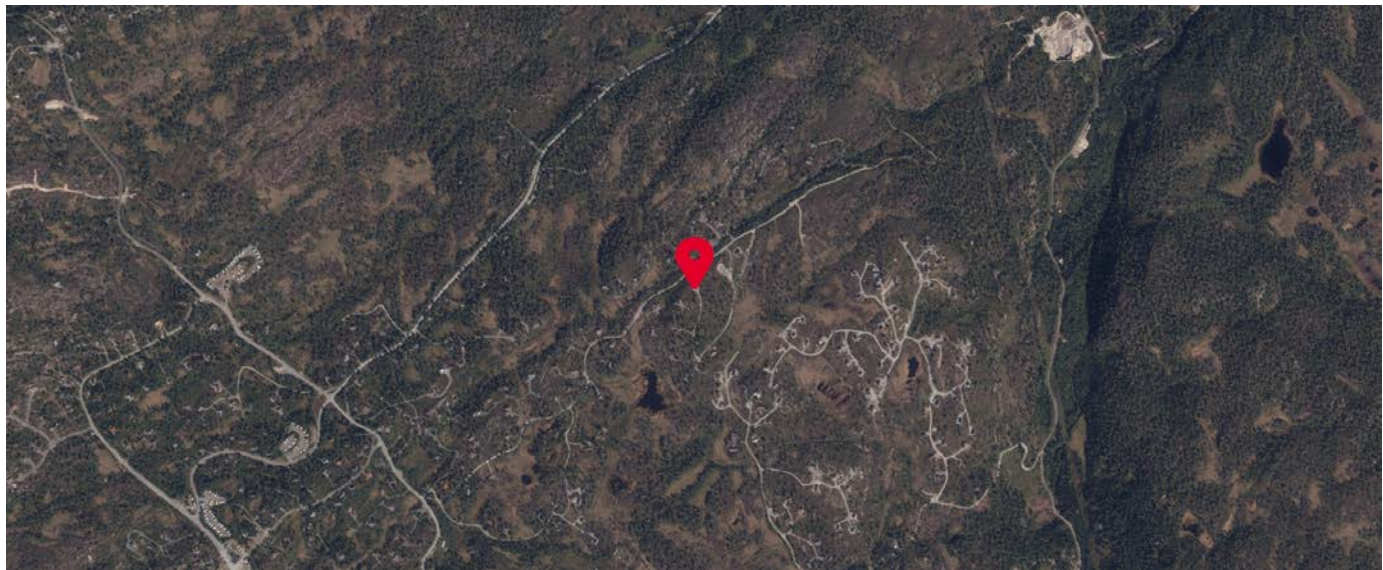
Sport

Flesberg Samfunnshus Ballspill, skatebane, ballbinge	17 min 12.7 km
Skattekista Fotball, idrettshall m.m	21 min 16.9 km
Flesberg svømmehall	22 min

Dagligvare

Joker Flesberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	17 min 13.2 km
Kiwi Lampeland PostNord, søndagsåpent	21 min 17.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tonmyrhaugen 57
3623 LAMPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Årnes
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Oppdragsnummer: 1207240011

Telefon: 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 06.03.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater