



aktiv.

aktiv.

Steinsarmen 6, 3697 TUDDAL

**Innbydende familiehytte med 3  
soverom og nydelig utsikt til  
Gaustatoppen**



Eiendomsmeglerfullmektig

**Anne Åsne Seljordslia**

**Mobil** 954 04 870

**E-post** anne.asne.seljordslia@aktiv.no

**Aktiv Midt-Telemark**

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 124 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 324 140,-  
**Selger:** Ragni Rønhovde  
Olav Magnus Ellingsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 97/110 kvm  
**Tomtstr.:** 1381.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 92, bnr. 74  
**Oppdragsnr.:** 1308240044

# Innbydende familiehytte med 3 soverom og nydelig utsikt til Gaustatoppen

Denne flotte og innbydende familiehytta har tre soverom og en praktisk planløsning. Innvendig er hytta preget av parkettgulv, trepanel på vegger og i tak, med downlights i deler av himlingen. Kjøkkenet er L-formet med sorte antikk fronter, heltre benkeplate, og moderne hvitevarer. Stuen er romslig med store vinduer som gir flott utsikt til Gaustatoppen, samt utgang til en hyggelig terrasse. Badet har flislagt gulv med varmekabler, det er også en tilhørende badstue, som i dag brukes som bod. Hytta ligger i et rolig område med gode solforhold og enkel tilgang til flotte turmuligheter, både sommer og vinter.

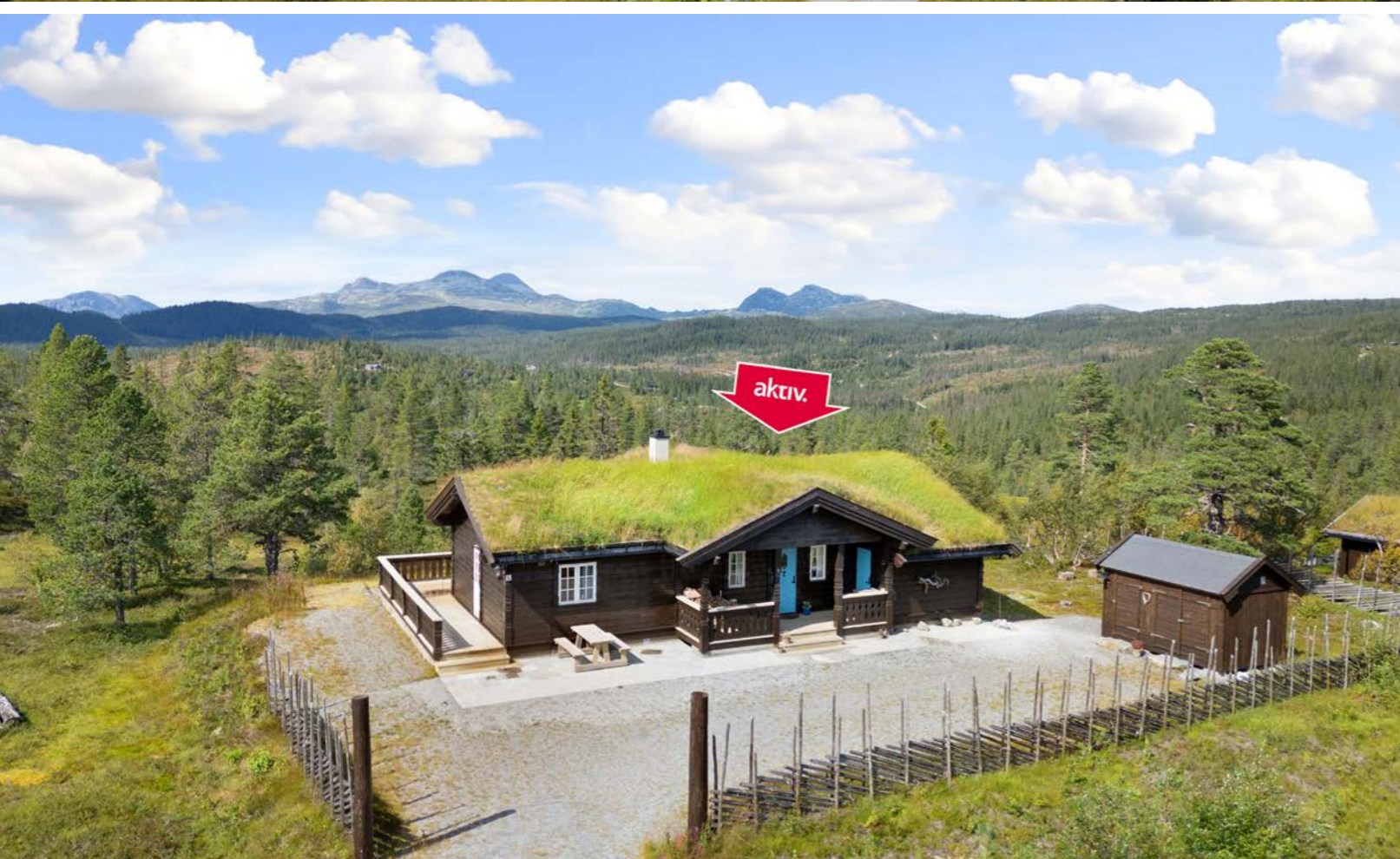
Hytta har et fint opparbeidet uteområdet og kort vei til Tuddal sentrum.

Velkommen til visning!

# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	34
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	85
Energiattest .....	114
Nabolagsprofil .....	120
Forbrukerinformasjon .....	128
Budskjema .....	129









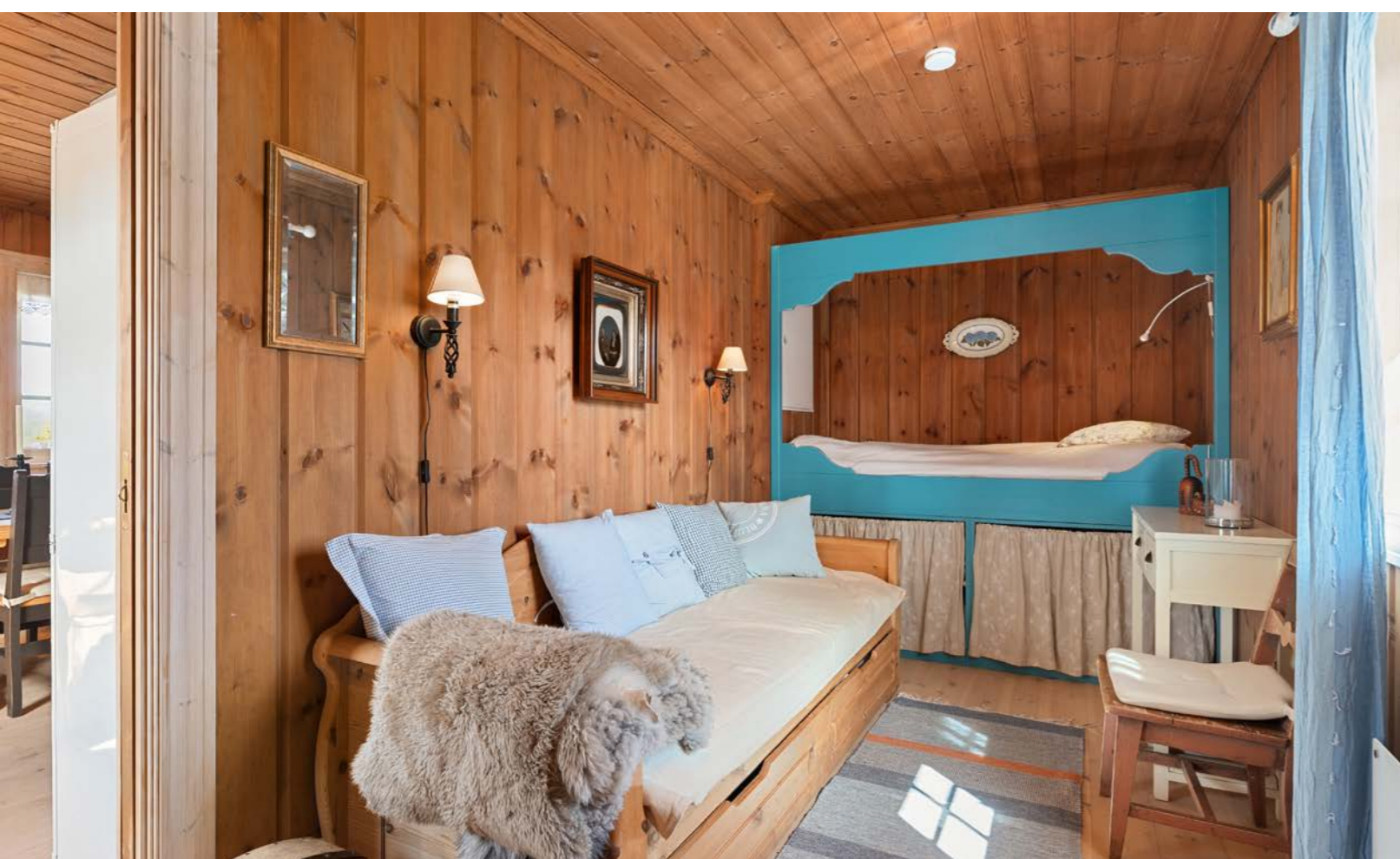










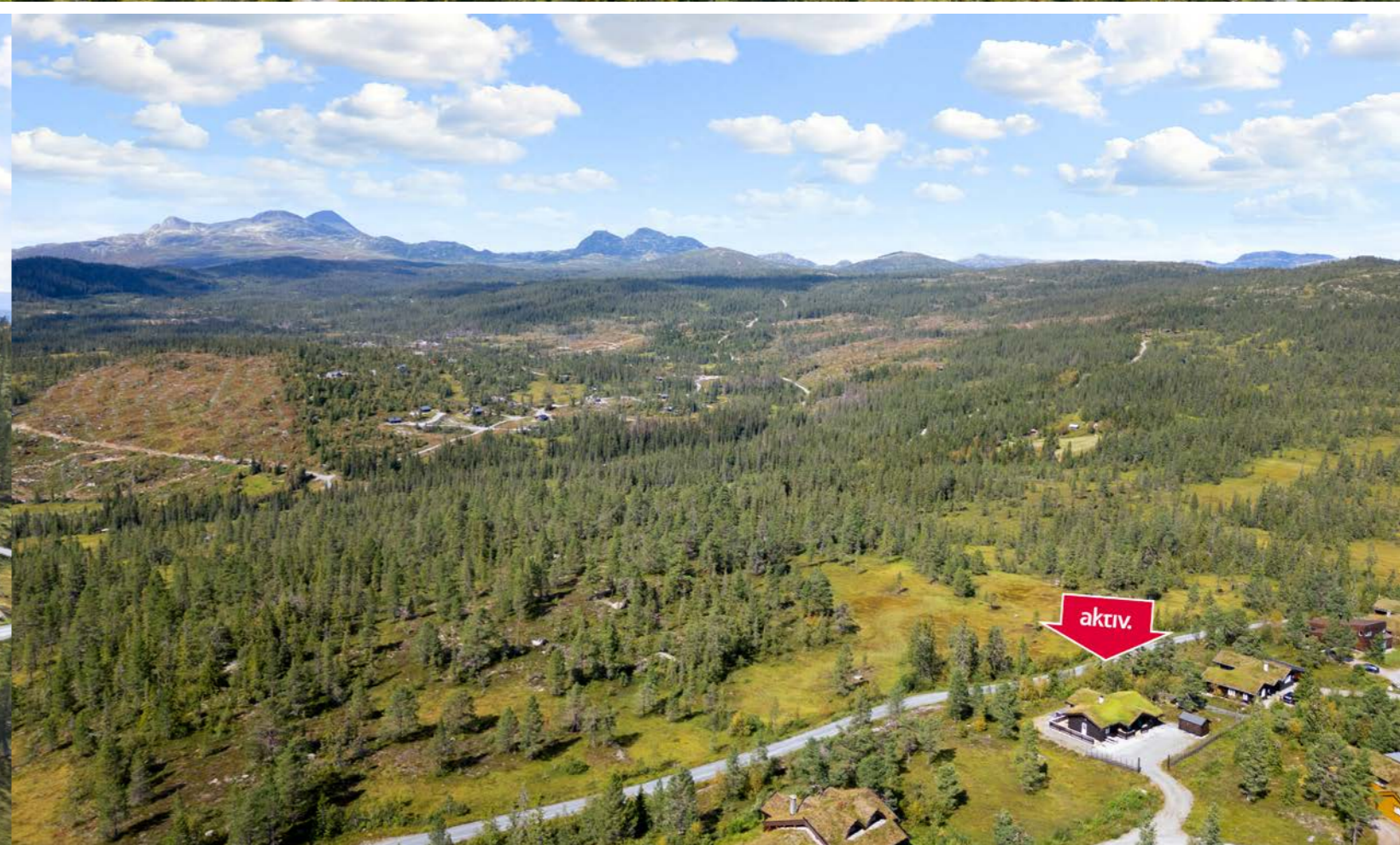
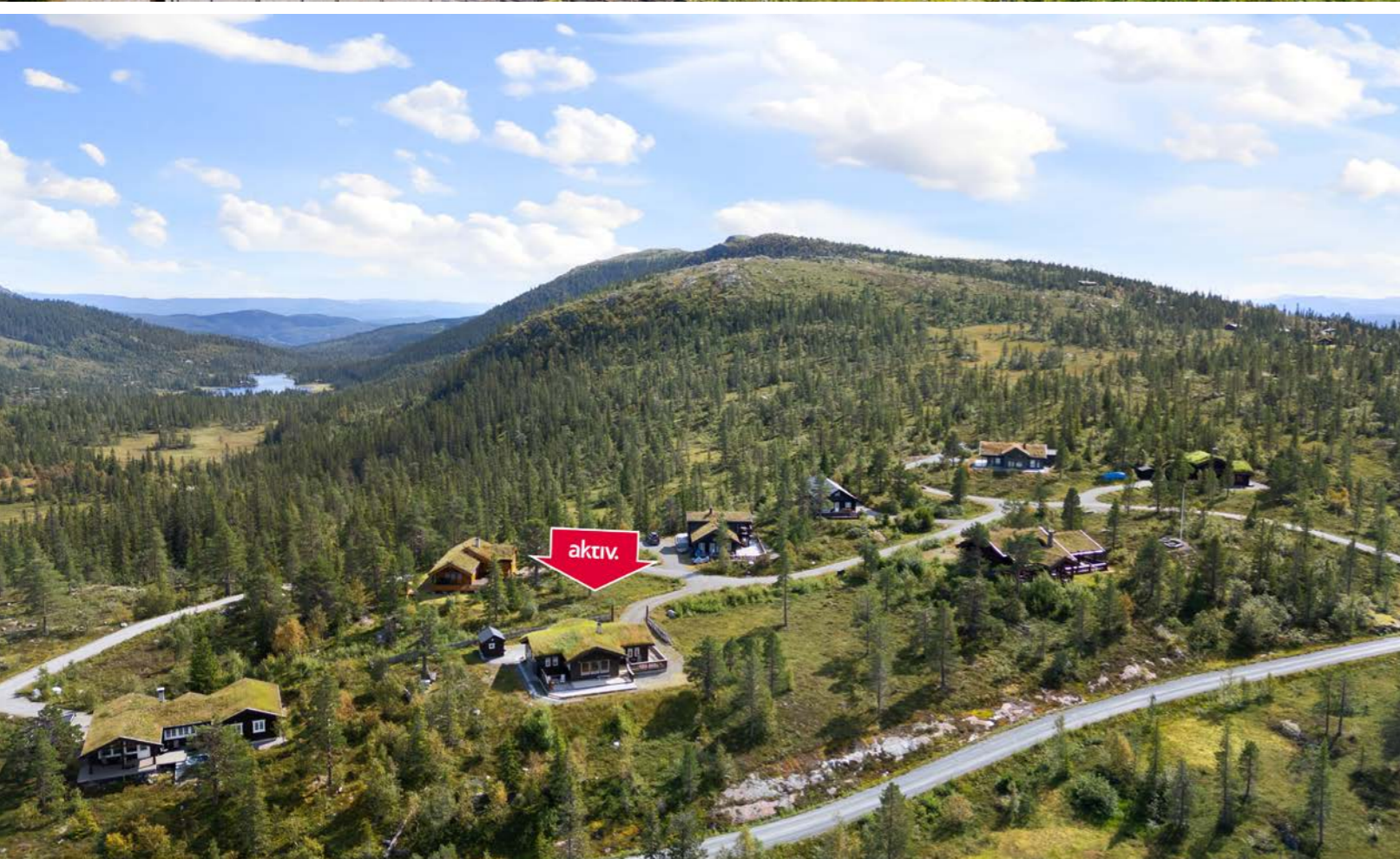


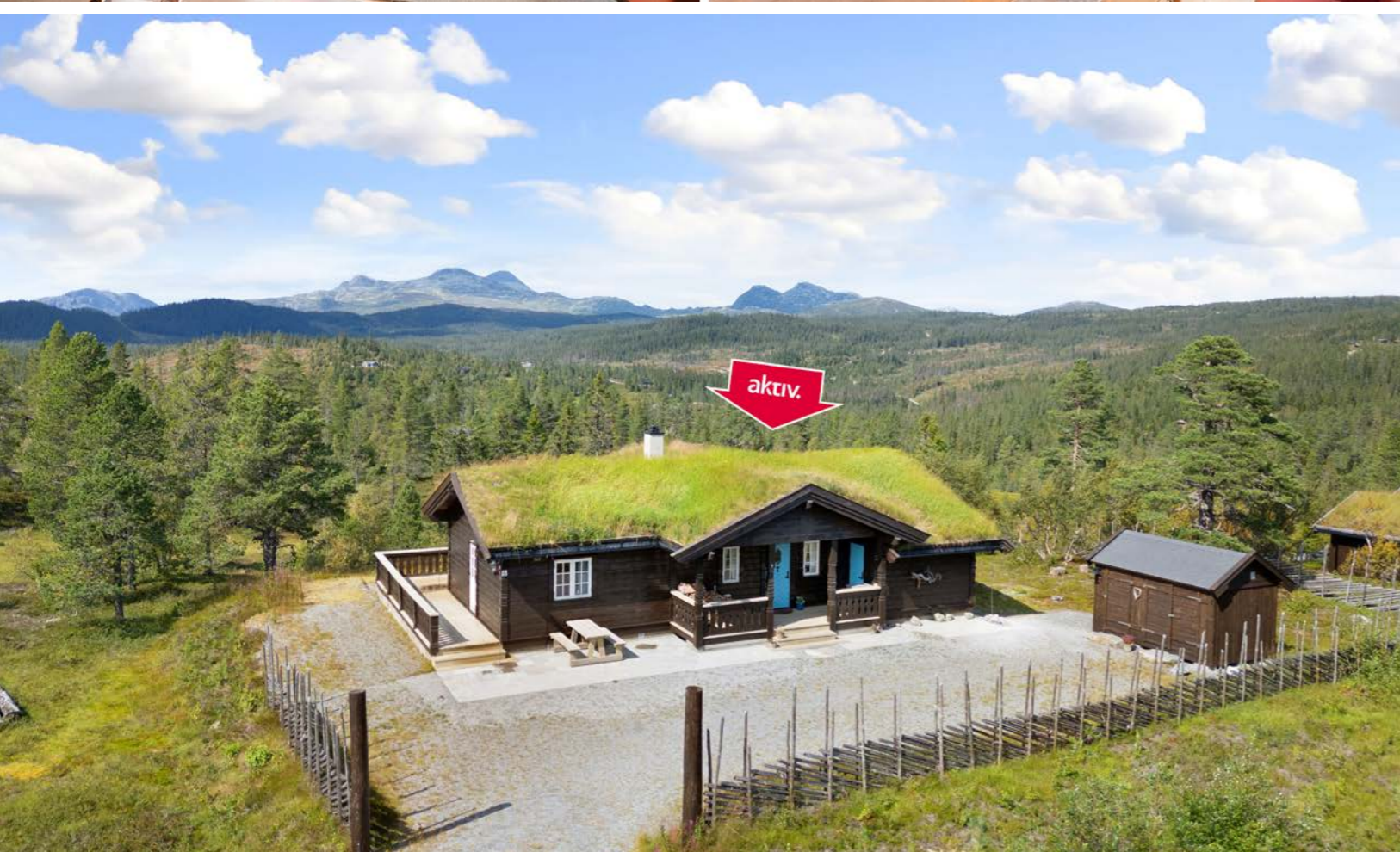












# Plantegning

1. etasje

Steinsarmen 6



**aktiv.**

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





**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: 97 m<sup>2</sup>

BRA - e: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 110 m<sup>2</sup>

TBA: 115 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, 3 soverom, gang, bad, toalettrom, badstue

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> 3 bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

115 m<sup>2</sup> Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1381.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Selveiertomt. Natureiendommen består av hus og bod, ligger i lett skrånede terreng og er flott opparbeidet med hage, terrasse og grus i innkjørsel. Adkomst til eiendom via offentlig til privat vei. Det finnes flere solrike uteplasser med fantastisk utsyn.

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et attraktivt, stille og rolig område på Steinsarmen hyttefelt, med en usjenert beliggenhet mot vest som gir både privatliv og fantastisk utsikt mot Gaustatoppen. Hytta har gode solforhold og en terrasse hvor du kan nyte utsikten

uten forstyrrelser og innsyn. Området byr på flotte turmuligheter året rundt, med skiløyper rett utenfor døren om vinteren. Flugonfjell skisenter er kun 6 minutter unna, og om sommeren kan du spille frisbeegolf i lysløypa ved skolen i Tuddal sentrum. En døgnåpen Joker-butikk ligger ca. 14 minutter unna hytta.

### Adkomst

Fra Tuddalsvegen tar du av til høyre opp mot Flugonvegen. Følg Flugonvegen 1,2 km før du tar til høyre inn på Kålidalsvegen, følg denne frem til du ser skilt til Steinsarmen på høyre side. Kjør 400 m før du tar til venstre og følger veien ca 90 m før du er fremme.

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

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidseiendommer.

### Bygningssakkyndig

Dirk Edling

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsboligen er bygget i en etasje. Hytte med krypkjeller oppført i trekonstruksjon over lettklinker stripefundament. Liggende trekledning med tømmerstokk på innlagt, saltaksform tekket med torv. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags isolerglass.

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:

### Krypkjeller

- Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass. Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres.

### Yttervegger/fasader

- Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over stripe fundament. Enkelte tegn til de punkter som nevnt over. Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/bord med råte og uttørking, og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påberegnes.

### Vinduer/dører

- Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass er passende for deres alder. Ingen punkterte glassruter ble observert, selv om de noen ganger er vanskelige å oppdage. Gitt alder øker risikoen for dette i fremtiden. Løpende observasjoner anbefales. Ytterdører og balkongdører fra produksjonsår. Under en enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanismen som vanlig. Det registreres at enkelte innerdører knirker litt i karm og utvist stor slitasje.

### Veranda

- Konstruksjonen er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

### Kaldtloft

- Etasjeskiller er isolert og luftet via hyllebord. Det er registrerte symptomer på aktivitet fra skadedyr.

### Taktekking og beslag

- Det registreres silikonskjikt rundt skorsteinsbeslag på pipe er revet av. Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det er avdekket vesentlige råtne skader på vindskier, tiltak må påberegnes.

### Bad - Totalvurdering av overflater

- Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringdagen.

### Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

- Manglende overstrømning eller luftmengde vurdert å være for liten, det mangler luftspalten under døren for tilluft.

### Piper/ildsteder

- Det er montert en leca elementpipe fra byggeår. Av ildsteder er det montert en peis i stue. Avstand til brennbare konstruksjoner i rom er ivaretatt og det er ikke registrert skader eller sprekker på piper, men det er spenningsprekker mellom brannvern veggen og peiselementer. Sotluken er i badestue, peisen bør rengjøres med skorsteinsfeiling. Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

### Etasjeskiller/gulv på grunn

- Etasjeskiller, konstruksjonen er bygd opp av tradisjonelt trebjelkelag med bærende plater/tregulv, isolasjon og stubbegulv. Antatt isolert etter byggeårets krav. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere

er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Målt høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsaken til registrerte setninger er ikke kjent. Noe mindre avvik er målt på kjøkken. Adkomst til krypkjeller er satt opp for inspeksjonsformål, høyden i krypkjelleren er for lav til å kunne gjennomføre befaring der.

Inngangstrapp  
- Små skader eller slitasje på overflate trappeløp

Toalettrom  
- Gulvmontert toalett og servantskap med vask og ett-greps kran og speil. Skifer på gulv og panel på vegger og himling. Toalett er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt TG1. Manglende overstrømning eller luftmengde vurdert å være for liten, det mangler luftspalten under døren for tilluft.

Kjøkken  
- Vannrør av type rør i rør. Tetthylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres. Utover anmerkede forhold og normal slitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

VVS  
- TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Vannrør av type rør i rør. Tetthylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der,

og utbedres.

Innvendige overflater - Totalvurdering av overflater gulv  
- Fliser på badet, badstue og toalettrom har stedvis bom/hulrom og fugene er sprukket. Fliser i gang er delvis løse og fugene er sprukket. En langsgående fuge i tregulvet i stuen er utvidet seg. jeg anbefaler en etterundersøkelse for å finne ut hvorfor langsgående fuge har utvidet seg. Tregulvet har sterke tegn på slitasje.

Forhold som har fått TG3:

Grunnmur/fundamenter  
- Det registreres skader som følge av jordtrykk/tele noe som vurderes å ha svekket den konstruksjonsmessige bæreevnen. Strakstiltak for å sikre konstruksjonen må påregnes.

Terrasse  
- Konstruksjonen er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

**Innhold**  
Hytta inneholder: Entre, bad, badstue, toalettrom, 3 soverom, stue og kjøkken med utgang til terrasse. Det er også bod ved inngangspartiet og en frittliggende bod på eiendommen.

**Standard**  
Flott og innbydende familiehytte med 3 soverom og en praktisk og god planløsning.

Innvendig har hytta hovedsakelig parkett på gulv og trepanel på veggene. Himlingen har stort sett trepanel med delvis downlights.

Kjøkkenet er L-formet og har over- og underskap med profilerte sort antikk fronter, overskap har delvis glassdører. Det er montert heltre benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i stål, og ett-greps batteri. Det er komfyr med stekeovn og keramisk platetopp som er ventilert via ventilator, samt et kombinert kjøle- og fryser skap og oppvaskmaskin på kjøkkenet. Det er utgang til veranda fra kjøkkenet.

Hytta har en romslig stue med utgang til terrasse. Stua har store vinduer med flott utsikt til Gaustatoppen og omgivelsene rundt. Det er en koselig peis i stuen

Det er fint opparbeidet med steinheller ved inngangsparti, samt lagt en sti av steinheller rundt til terrassen.

Baderommet har flis på gulv med varmekabler, trepanel på vegger og i himling. Det er dusjkabinett, gulvmontert toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin på badet. Det er oppført badstue i forbindelse med bad. Det er trepanel i himling og på vegger, fliser på gulv. Det er ikke montert trebenker eller badstueovn. Badstue dør i glass. Brukes i dag som en bod.

**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.

Selger opplyser om at de ønsker å selge hytta

møblert i stor grad.

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

**TV/Internett/Bredbånd**  
Altibox

**Parkering**  
Biloppstillingsplass på egen eiendom.

**Forsikringselskap**  
Gjensidige Forsikring AS

**Polisenummer**  
83494494

**Radonmåling**  
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**  
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor

boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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

Elektrisk og vedovn

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 200 000

### Kommunale avgifter

Kr 8 275

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og

eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Eiendomsskatt

Kr 5 237

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5237,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### Formuesverdi sekundær

Kr 317 070

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Vegavgift Rue Kålidalsvegen 1432,-  
Vegavgift Steinsarmenvegen 3500,-  
Brøyting av plass ved hytte 3135,-

### Velforening

Steinsarmen hytteforening

### Vannavgift

Kr 9 194

### Vannavgift år

2024

### Info vannavgift

Felles VA-anlegg.

Kostnadene inkluderer:

- Strøm
- Service renseanlegg, 2x årlig
- Prøver avløp og vann, 2x årlig
- Vannfilter
- Tømming renseanlegg
- Tilsyn av VA-anlegget, 1 time i snitt pr uke
- Reperasjoner

Felles VA-anlegg betales til Flugonfjell fjellhytter v/ Andreas Flugon.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 74 i Hjartdal kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4024/92/74:

08.03.2006 - Dokumentnr: 869 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4024 Gnr:92 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 557322 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0827 Gnr:92 Bnr:74

01.01.2024 - Dokumentnr: 602339 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3819 Gnr:92 Bnr:74

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.02.2010.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.02.2010.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har ikke offentlig vann og avløp. Eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til 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.

### Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

## Kontrakt grunnlag

### 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, gjerne 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.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument 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

4 200 000,- (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)  
105 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 200 000,00))

124 140,- (Omkostninger totalt)

4 324 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 124 140

### 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 deknings salg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39

900,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Anne Åsne Seljordslia  
Eiendomsmeglerfullmektig  
anne.asne.seljordslia@aktiv.no  
Tlf: 954 04 870

#### Ansvarlig megler

Vilde Juvet Steinmoen  
Eiendomsmegler MNEF  
vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no  
Tlf: 411 81 331

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark,  
Stasjonsvegen 33  
3800 Bø  
Tlf: 476 52 500

#### Salgsoppgavedato

12.09.2024



Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Steinsarmen 6

3697 TUDDAL

4024/92/74/0/0/0

Rapportdato

21.08.2024

TG 0  1

TG 1  4

TG 2  15

TG 3  2

TG IU  1

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Befaring utført den 12.08.2024 av:



Dirk Edling  
VeDi Vanntetting & Taksering AS

Hellebruvegen 7  
3850 Kviteseid

+4797597987  
info@vedi1.no



Sertifisert takstmann, byggsakskyndig med mer en 35 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen.  
Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.





## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0



## Tilstandsgradene

TG 0

### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

### Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

### Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 lesere av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.





## Om boligen

**Adresse:** Steinsarmen 6 , 3697 TUDDAL

**Matrikkel:** 4024/92/74/0/0/0

**Boligtype:** Fritidsbolig

**Byggeår:** 2010

**Tomt:** 1 383 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Ragni Rønhovde, Medeier: Olav Magnus Ellingsen

**Rekvirent:** Maria Ellingsen

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

**Byggemetode:** Fritidsboligen er bygget i en etasje. Hytte med krypkjeller oppført i trekonstruksjon over lettklinker stripefundament. Liggende trekledning med tømmerstokk på innlagt, saltaksform tekket med torv. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Privat

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Privat

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det skal bemerkes at noen elementer har halvparten av forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringsdagen

Krypkjeller er ikke undersøkt innvendig, siden kjelleren ikke har nok høyde, ble kun kontrollert visuelt, Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Terrasse ble utvidet til vestsiden

### Tomtebeskrivelse

Selveiertomt. Natureiendommen består av hus og bod, ligger i lett skrånende terreng og er flott opparbeidet med hage, terrasse og grus i innkjørsel. Adkomst til eiendom via offentlig vei. Det finnes flere solrike utplasser med fantastisk utsyn.

### Øvrig informasjon om oppdraget

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0



## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. 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. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. 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.

BRA-i 97 m <sup>2</sup>	BRA-e 13 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 115 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken, 3 soverom, gang, bad, toalettrom, badstue	Beskrivelse av BRA-e 3 bod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse
<b>BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)</b>			
BRA 110 m <sup>2</sup>			

**Merknader om areal:** Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0



## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

## 15

## Bygningsdeler med TG 2

## TG 2

**Kryp Kjeller:** Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass. Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres

**Yttervegger / fasader:** Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over stripe fundament. Enkelte tegn til de punkter som nevnt over. Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med råte og uttørring, og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.

**Vinduer / dører:** Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass er passende for deres alder. Ingen punkterte glassruter ble observert, selv om de noen ganger er vanskelige å oppdage. Gitt alder øker risikoen for dette i fremtiden. Løpende observasjoner anbefales. Ytterdører og balkongdører fra produksjonsårer. Under en enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanismen som vanlig. Det registreres at enkelte innerdører kniper litt i karm og utvist stor slitasje.

**Veranda:** Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.

**Kaltloft:** Etasjeskiller er isolert og luftet via hyllebord. Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr.

**Taktekking og beslag:** Det registreres silikonskjikt rundt skorsteinsbeslag på pipe er revet av. Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen. Det er avdekket vesentlige råtne skader på vindskier, tiltak må påregnes.

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringdagen.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Manglende overstrømning eller luftmengde vurdert å være for liten, det mangler luftspalten under døren for tilluft.

**Piper / ildsteder:** Det er montert en leca elementpipe fra byggeår. Av ildsteder er det montert en peis i stue. Avstand til brennbare konstruksjoner i rom er ivaretatt og det er ikke registrert skader eller sprekker på piper, men det er spenningsprekker mellom brannvern veggen og peiselementer. Sotluken er i badstue, peisen bør rengjøres med skorsteinsfeiling. Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feiveesen.

**Etasjeskiller/gulv på grunn:** Etasjeskiller, konstruksjonen er bygd opp av tradisjonelt trebjelkelag med bærende plater/tregulv, isolasjon og stubbegulv Antatt isolert etter byggeårets krav. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Målt høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsaken til registrerte setninger er ikke kjent. Noe mindre avvik er målt på kjøkken. Adkomst til krypkjeller er satt opp for inspeksjonsformål, høyden i krypkjelleren er for lav til å kunne gjennomføre befaring der.

**Ingangstrapp:** Små skader eller slitasje på overflate trappeløp.

**Toalettrom:** Gulvmontert toalett og servantskap med vask og ett-greps kran og speil. Skifer på gulv og panel på vegger og himling. Toalett er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt TG1 Manglende overstrømning eller luftmengde vurdert å være for liten, det mangler luftspalten under døren for tilluft.

**Kjøkken:** Vannrør av type rør i rør. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres. Utover anmerkede forhold og normal slitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

**VVS:** TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Vannrør av type rør i rør. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

**Innvendige overflater: Totalvurdering av overflater gulv:** Fliser på bade, badstue og toalettrom har stedvis bom/hulrom og fugene er sprukket. Fliser i gang er delvis løse og fugene er sprukket. En langsgående fuge i tregulvet i stuen er utvidet seg. Jeg anbefaler en etterundersøkelse for å nne ut hvorfor langsgående fuge har utvidet seg. Tregulvet har sterke tegn på slitasje

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

2

## Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Grunnmur / fundamenter:** Det registreres skader som følge av jordtrykk/tele noe som vurderes å ha svekket den konstruksjonsmessige bæreevnen. Strakstiltak for å sikre konstruksjonen må påregnes.

**Kostnadsestimert:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Terrasse:** Konstruksjonen er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

**Kostnadsestimert:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

1

## Bygningsdeler med TG IU

TG IU

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:**

1

## Dokumentasjon

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Ja

**Kommentar:**

I 2022 ble Levegg fornyet etter en storm.

Terrassen ble utvidet til vestsiden

Museproblemet ble behandlet i 2020

I 2024 ble tretakrenner skiftet med metall takrenneren

Overflodsvann sikret med slange til sluk i gulv/bod-

I mai 2024 varmekabel på bad reparert

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Selger har bemerket enkelte avvik og svakheter i boligen. Dette ble kontrollert på befaringen.

**Når ble egenerklæringen signert?**

06.08.2024

2

## Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt eier. Siste godkjente bygningstegninger er fra 18.08.2006. Følgende avvik/ endringer er funnet: skilleveggen på soverommet bak kjøkken ble fernet

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt ferdigattest datert 02.02.2010

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Nei

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

**Type fundament/grunnmur:**

Lettklinkerblokker

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Ja

**Kommentar:**

Det øverste laget av stripefundamentet på vest og sørside er frostskaadet, og murverket har også vertikale sprekker.

**Totalvurdering av grunnmur og fundament****Kommentar:**

Det registreres skader som følge av jordtrykk/tele noe som vurderes å ha svekket den konstruksjonsmessige bæreevnen. Strakstiltak for å sikre konstruksjonen må påregnes.


**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Levetid:**

 Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

**Bilde:**

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

**Er krypkjeller inspisert?**

Ja

**Kommentar:**

Krypkjeller, siden kjelleren ikke har nok høyde, ble kun kontrollert visuelt.

**Er krypkjelleren ventilert?**

Ja

**Kommentar:**

Krypkjelleren er naturlig ventilert gjennom luftventiler i veggene

**Foreligger det fuktsperre på grunn?**

Nei

**Kommentar:**

Ingen fuktsperre ble funnet på grunn.

**Totalvurdering av krypkjeller****Kommentar:**

Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass. Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Fasade**

Liggende trekledning

**Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?**

Ja

**Kommentar:**

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Ja

**Kommentar:**

Det er noe råteskader på trepanel

**Musetetting?**

Ja

**Lufting av kledning?**

Ja

**Totalvurdering av yttervegger**

**Kommentar:**

Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over stripe fundament. Enkelte tegn til de punkter som nevnt over. Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med råte og uttørring, og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.

**Levetid:**

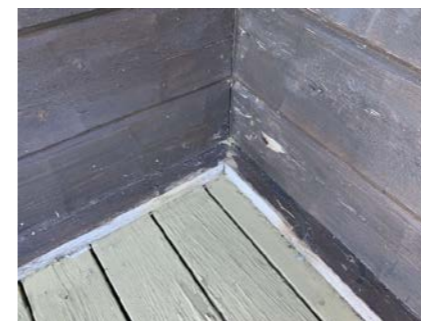
⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Bilde



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduene og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

#### Generell beskrivelse av vinduer

Huset har tre vinduer i ulike utførelser (fastkarm, sidehengslet). Vinduer har 2-lags isolerglass fra byggeåret sprosset og delvis med luftspalte.

#### Generell beskrivelse av dører

Fabrikkfremstilt hovedinngangsdør i tre med 2-lags glass fylling, 1 fabrikkfremstilt boddør i tre, 2 terrasse/balkongdører i tre med 2-lags isolerglass, høy brystning og sprosset, Innvendige dører i heltre med klassisk 3-speil inndeling, massiv skyvedør klassisk design med glasspart med 2x4 ruter, utenpåliggende sprosset.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

##### Kommentar:

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass er passende for deres alder. Ingen punkterte glassruter ble observert, selv om de noen ganger er vanskelige å oppdage. Gitt alder øker risikoen for dette i fremtiden. Løpende observasjoner anbefales. Ytterdører og balkongdører fra produksjonsårer. Under en enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanismen som vanlig. Det registreres at enkelte innerdører kniper litt i karm og utvist stor slitasje.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

#### Type:

Terrasse

#### Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

#### Er det etablert rekkverk?

Ja

#### Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

#### Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

#### Er det krav til fall/avrenning?

Ja

#### Totalvurdering av balkong / terrasse

##### Kommentar:

Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.

##### Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

##### Kommentar:

Vedlikeholdsarbeid på skadet terrassebord anbefales.

#### Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnerert materialer er 20-30 år.

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Bilde



STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**  
Veranda

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**  
Nei

**Er det etablert rekkverk?**  
Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**  
Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**  
Ja

**Er det krav til fall/avrenning?**  
Ja

**Totalvurdering av balkong / terrasse**

**Kommentar:**  
Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**  
Ja

**Kommentar:**  
Vedlikeholdsarbeid på skadet terrassebord anbefales.

- Levetid:**
- ⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
  - ⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Bilde



STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

**Takkonstruksjon:**

Saltak

---

**Inspisert fra:**

Kaldloft

---

**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**

Nei

---

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

Hyttens takkonstruksjon har tilkomst via luke/åpning i himling på soverom. Konstruksjonen er oppført til w-takform, vindsperre og taktro

---



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

**Er loftet innredet?**

Nei

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**

Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**

Ja

**Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)**

Ja

Større mengder avføring fra mus på kaltloft

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**

Nei

**Totalvurdering av loft****Kommentar:**

Etasjeskiller er isolert og luftet via hyllebord. Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr.

**Bilde**

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

I 2024 ble tre takrenner skiftet ut med metallrenner og kjetting som nedløpsrør

**Inspisert fra:**

På selve taket

**Taktekking:**

Torv

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?**

Ja

**Kommentar:**

Silikonskjikt rundt skorsteinsbeslag på pipe er rivet av

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Ja

**Kommentar:**


Vindskier er helt råtne


**Totalvurdering av taktekking og beslag****Kommentar:**

Det registreres silikonskjikt rundt skorsteinsbeslag på pipe er revet av.

Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

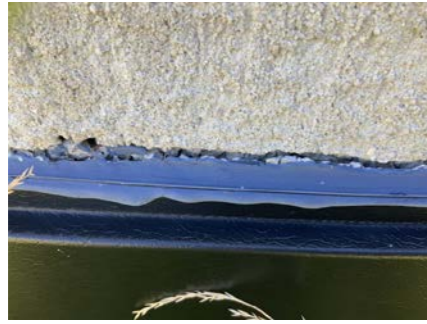
Det er avdekket vesentlige råtne skader på vindskier, tiltak må påregnes.

**Levetid:**
 Omlegging torv: 30-50 år.

 Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

## Bilde



Silikonfuger ødelagt



Vindskier råtne



Mangler torvdekke

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

## 12

## Bad

### Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og tre panel på vegg og himling.

### Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

### Kommentar:

Varmekabel ble reparert på bad inkl. flisarbeid

### Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

### Kommentar:

Selger har bevist reparasjonen med faktura fra M-Tek AS

## Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

### Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

### Kommentar:

Fugen på gulvflisene har sprekker

## Bilde



STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

#### Er det fall til sluk?

Ja

#### Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

#### Totalvurdering av overflater

TG 2 

#### Kommentar:

Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringdagen.

#### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

### Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

#### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

#### Kommentar:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

#### Er det synlig mansjett/våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

#### Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

#### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG IU 

#### Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

### Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

#### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

#### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

#### Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

#### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

#### Kommentar:

Manglende overstrømning eller luftmengde vurdert å være for liten, det mangler luftspalten under døren for tilluft.

#### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

#### Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

#### Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

### Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

#### Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

#### Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningsfaglige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**

Element

**Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?**

Ja, det er en rapport datert 16. juni 2023

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**


Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**

Det er montert en leca elementpipe fra byggeår. Av ildsteder er det montert en peis i stue. Avstand til brennbare konstruksjoner i rom er ivare tatt og det er ikke registrert skader eller sprekker på piper, men det er spenningsprekker mellom brannvern veggen og peiselementer. Sotluken er i badestue, peisen bør rengjøres med skorsteinsfeiling. Ildsteder er ikke funksjonstestet av taksmann.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feierevesen.

**Levetid:**

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

**Bilde**

Spenningsprekker



Bør rengjøres

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Ja

**Kommentar:**

Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik skal angis. Ingen nivåforskjell mellom rom. Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**


Etasjeskiller, konstruksjonen er bygd opp av tradisjonelt trebjelkelag med bærende plater/tregulv, isolasjon og stubbegulv. Antatt isolert etter byggeårets krav. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

Målt høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsaken til registrerte setninger er ikke kjent. Noe mindre avvik er målt på kjøkken. Adkomst til krypkjeller er satt opp for inspeksjonsformål, høyden i krypkjelleren er for lav til å kunne gjennomføre befaringsder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

 Normalt intervall for utbedring/repasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

**Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?**

Ja

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**

Små skader eller slitasje på overflate trappeløp.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

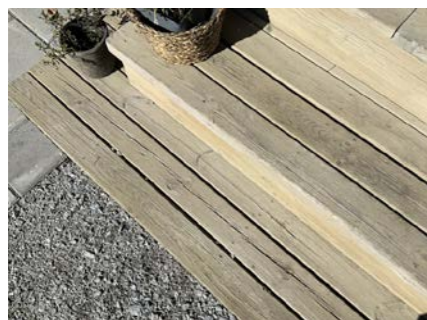
Vedlikeholdsarbeid på skadet terrassebord anbefales.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

**Bilde**



STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvknøss og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

**Totalvurdering**

**Kommentar:**

Gulvmontert toalett og servantskap med vask og ett-greps kran og speil. Skifer på gulv og panel på vegger og himling. Toalett er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt TG1

Manglende overstrømning eller luftmengde vurdert å være for liten, det mangler luftspalten under døren for tilluft.

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvknøss og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

**Totalvurdering**

**Kommentar:**

Det er oppført badstue rom i forbindelse med bad. Trepanel i himling og på vegger, fliser på gulv. Det er ikke montert trebenker eller badstueovn. Badstudør i glass. Brukes i dag som bod.

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Kommentar:**

Det ble foretatt søk etter fukt med fuktindikator på befaringsdagen, uten at det ble registrert unormale fuktverdier, ved søk i erfaringsmessig utsatte områder.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Generell beskrivelse av innredning**

Pent kjøkken med integrert spiseplass. Det er et L-formet kjøkken med over- og underskap og profilerte sort antikk fronter, overskap har delvis glassdører. Montert heltre benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskum i stål, og ett-greps batteri. Komfyr med stekeovn og keramisk platetopp som er ventilert via ventilator, kombiskap ( kjøleskap/fryser), oppvaskmaskin.

**Integrerte hvitevarer:**

Ventilator, Oppvaskmaskin

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**

Vannrør av type rør i rør. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres. Utover anmerkede forhold og normal slitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

**Bilde**



STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpsystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

#### Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Overflodsvann sikret med slange til sluk i gulv/bod

#### Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

#### Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

#### Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

#### Gjennomstrømning av tilluft

Ja

#### Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

#### Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Berederen er datert 11.06.2008 og rommer 200 liter.

#### Totalvurdering av VVS

#### Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har brukt mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner..

Vannrør av type rør i rør. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningsakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

#### Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat

#### Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert på soverom.

#### Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

#### Kommentar:

2024 varmekabel reparert på bad

#### Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

#### Kommentar:

Det foreligger en samsvarserklæring for dette. Det er ukjent for takstmann hva dette gjelder

#### Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

#### Ble det funnet synlige avvik?

Nei

#### Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

#### Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

#### Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**

Det er brannslukningsapparat i hytte, plassert ved siden av inngangsdøren

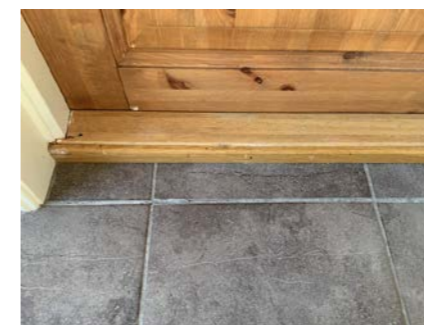
Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

**Er det etablert røykvarslere?**

Det er flere røykvarslere som er koblet til via brannalarmanlegg

**Bilde****Kommentar:**

Flise i gang er løst og fugene er sprukket.

**Overflater gulv**

Parkett i stue, kjøkken og soverom, fliser i gang, bad, toalett, sauna og skifer foran peisen

**Bilde****Kommentar:**

Flisfugene på badet er sprukket



STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0



**Bilde**

**Kommentar:**

En langsgående fuge i parkettgulvet i stuen er utvidet seg.

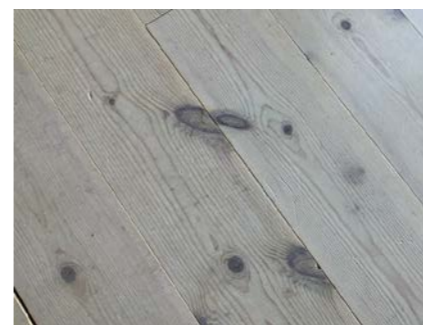


STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

**Bilde**

**Kommentar:**

Tregulvet har sterke tegn på slitasje



STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

### Overflater vegg / himling

Trepanel på vegene og i himling delvis med downlights

#### Totalvurdering av overflater gulv

**TG 2** 

#### Kommentar:

Fliser på bade, badstue og toalettrom har stedvis bom/hulrom og fugene er sprukket. Fliser i gang er delvis løse og fugene er sprukket. En langsgående fuge i tregulvet i stuen er utvidet seg. Jeg anbefaler en etterundersøkelse for å finne ut hvorfor langsgående fuge har utvidet seg. Tregulvet har sterke tegn på slitasje

#### Totalvurdering av overflater vegg/himling

**TG 1** 

#### Kommentar:

Innvendige overflater vegg/himling

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

23

## Frittstående redskap/vedbod

**TG 1** 

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnslag. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

#### Totalvurdering av bygget

#### Kommentar:

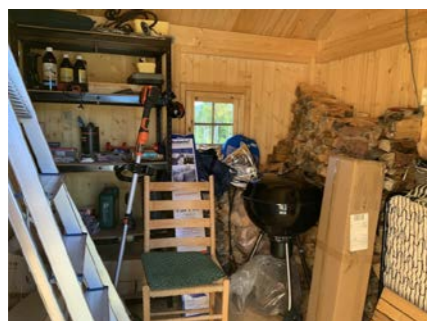
Plassbygd, uisolert redskap/vedbod. Fundamentert med steinpilarer på grunn. Gulvet i boden er bjelkelag med trebord, ytterveggen i plassbygde trekonstruksjoner med stående og liggende trekledning, det er montert 2 trevinduer og 2 plassbygde tredører, (en enkel og en dobbeltdør) i ytterveggen. Saltak med sperrer og taktro, tekket med takshingel. Hytta er delt inn i 2 rom med åpent bindingsverk på ytterveggen, bod er ventileres med veggventiler. Bod har innlagt strøm.

Ved visuell kontroll kombinert med stikkprøver i kledningen på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.

Takrenner og nedløp mangler generelt. Jeg anbefaler å montere takrenner med nedløp.

STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

Bilde



STEINSARMEN 6 - 4024/92/74/0/0/0

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308240044	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Olav Magnus Ellingsen	Ragni Rønhovde
Gateadresse	
Steinsarmen 6	
Poststed	Postnr
TUDDAL	3697
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring AS
Polise/avtalnr.	83494494

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OME, RR

Document reference: 1308240044

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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

## 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

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

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Magnus Ellingsen	34bfb95da0b0ed2c514b2bd 7878b1f1d8a875fe6	06.08.2024 16:39:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragni Rønhovde	c4c31815ce1d9ce5d4006ed c47483e7bc87217fe	06.08.2024 16:29:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308240044

Document reference: 1308240044

- 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>

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 92, Bruksnr 74	<b>Kommune:</b>	4024 Hjordal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	106 Hovde-Sønderland
Veiadresse:	Steinsarmen 6, gatenr 1078	<b>Valgkrets:</b>	3 Tuddal
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	5140504 Hjordal

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Tomt 10, Steinsarmen	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	01.03.2006	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 000,0 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Målebrev				
<b>Arealmærknad:</b>					
<b>Areal uregistrert jordsameie:</b>	1 381,9 kvm				
<b>Arealkilde uregistrert jordsameie:</b>	Beregnet Areal				

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

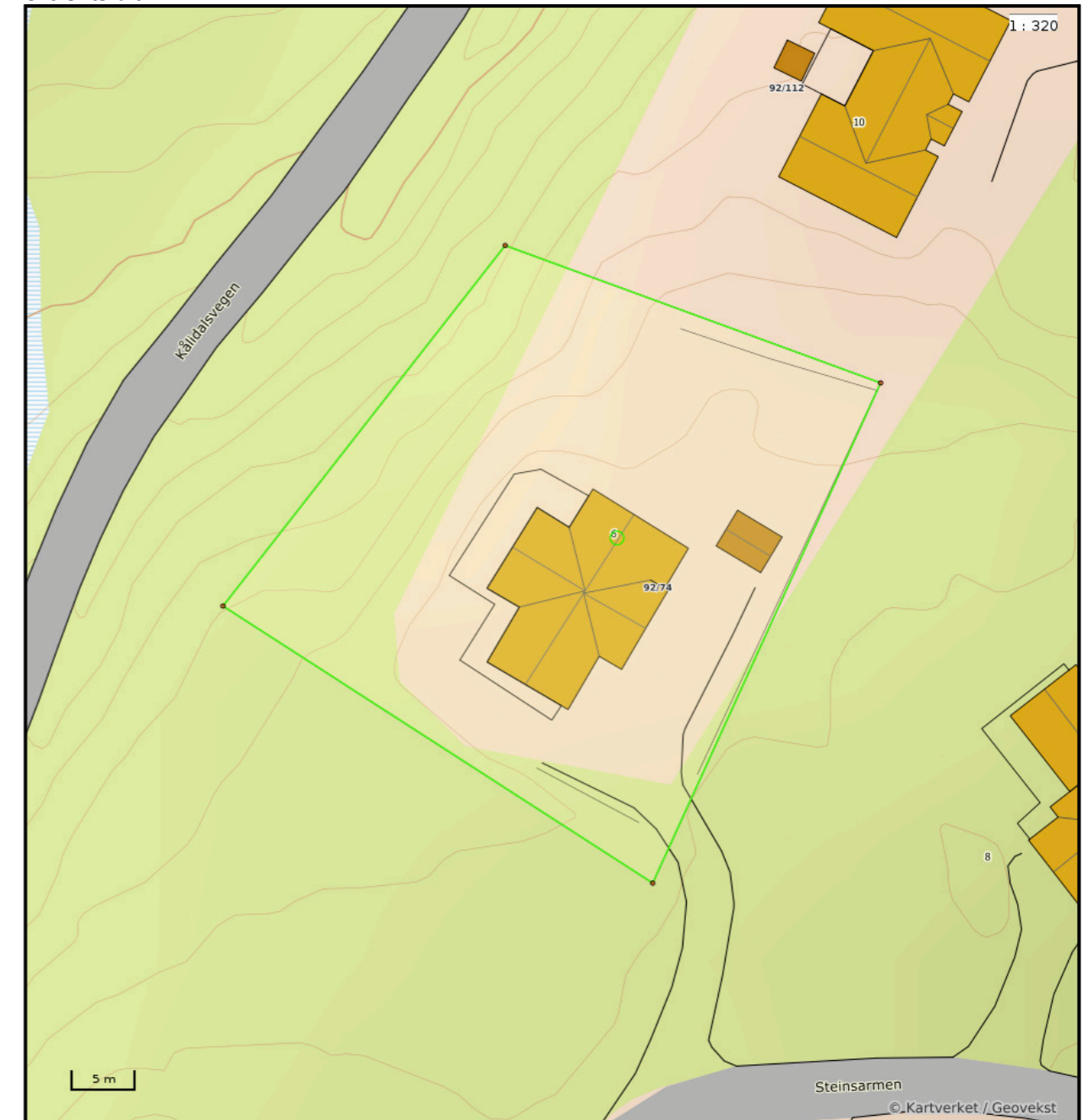
### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	4024/92/74	0,0	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4024/92/74	0,0	
Oppmålingsforretning	Forretning: 10.06.2010 Matrikkelført: 10.06.2010	Avgiver Berørt Mottaker	4024/92/2 4024/92/74 4024/92/112	-1 206,6 0,0 1 206,6	
Kartforretning	Forretning: 08.10.2009 Matrikkelført: 08.10.2009	Avgiver Mottaker	4024/92/2 4024/92/74	-1 381,8 1 381,8	
Kart- og delingsforretning	Forretning: 01.03.2006 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	4024/92/2 4024/92/74	-1 000,0 1 000,0	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Steinsarmen 6	Fritidsbolig	100,0	Kjøkken			
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	120,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.01.2007	
Energikilde:		BRA annet:	100,0	Ferdigattest:	02.02.2010	
Oppvarming:		BRA totalt:	100,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	300114937			Antall etasjer:		1
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01				100,0	100,0	
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

## Oversiktskart



## Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

## Hjelpelinjer

--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	..... Punktreste

## Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

## Teig 1 (Hovedteig)



## Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

## Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

## Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 381,90m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

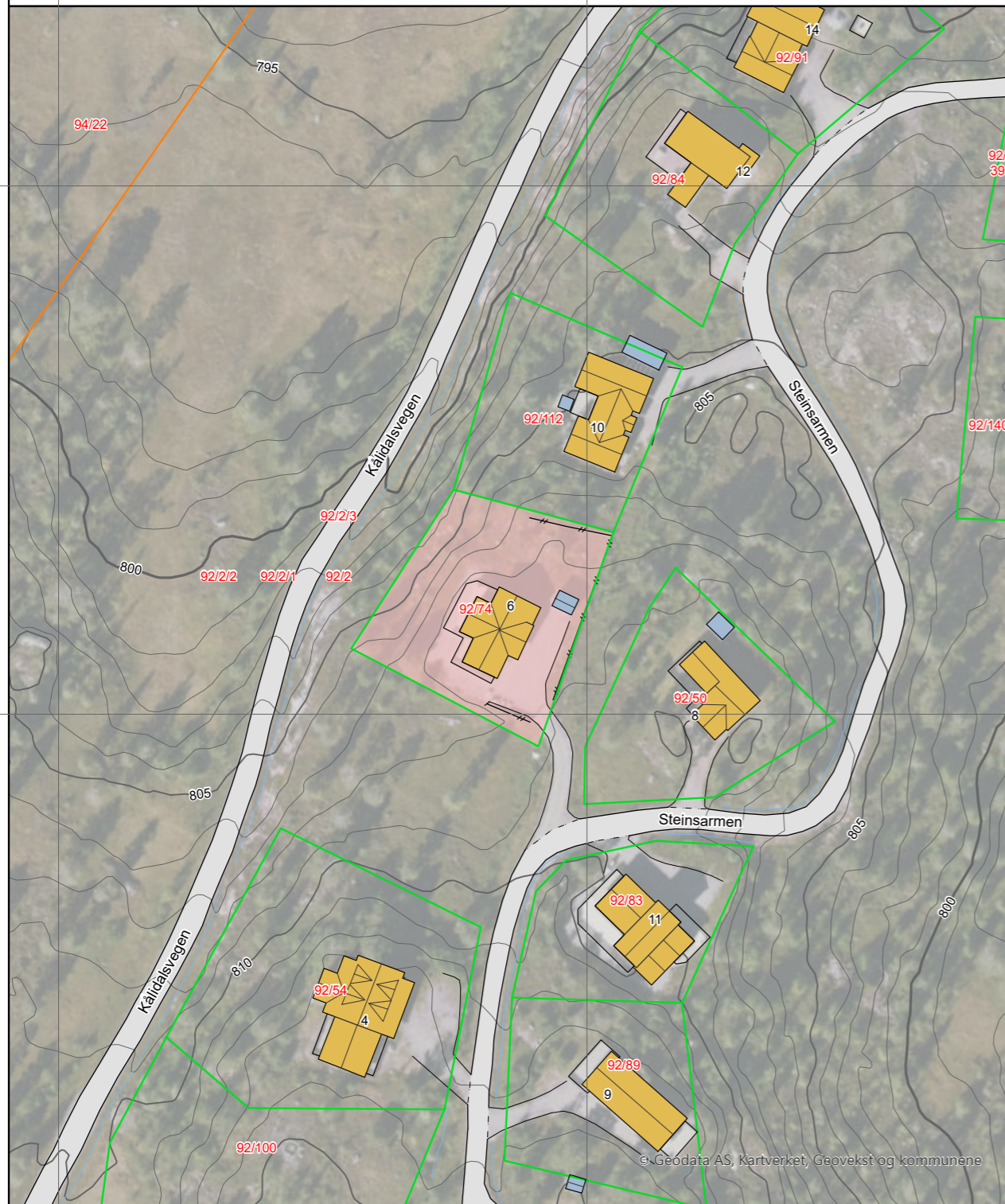
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(1)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 624 934,44	491 705,02	42,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 624 893,89	491 690,82	39,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 624 912,42	491 655,40	35,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 624 942,49	491 674,82	31,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Eiendomsgrenser

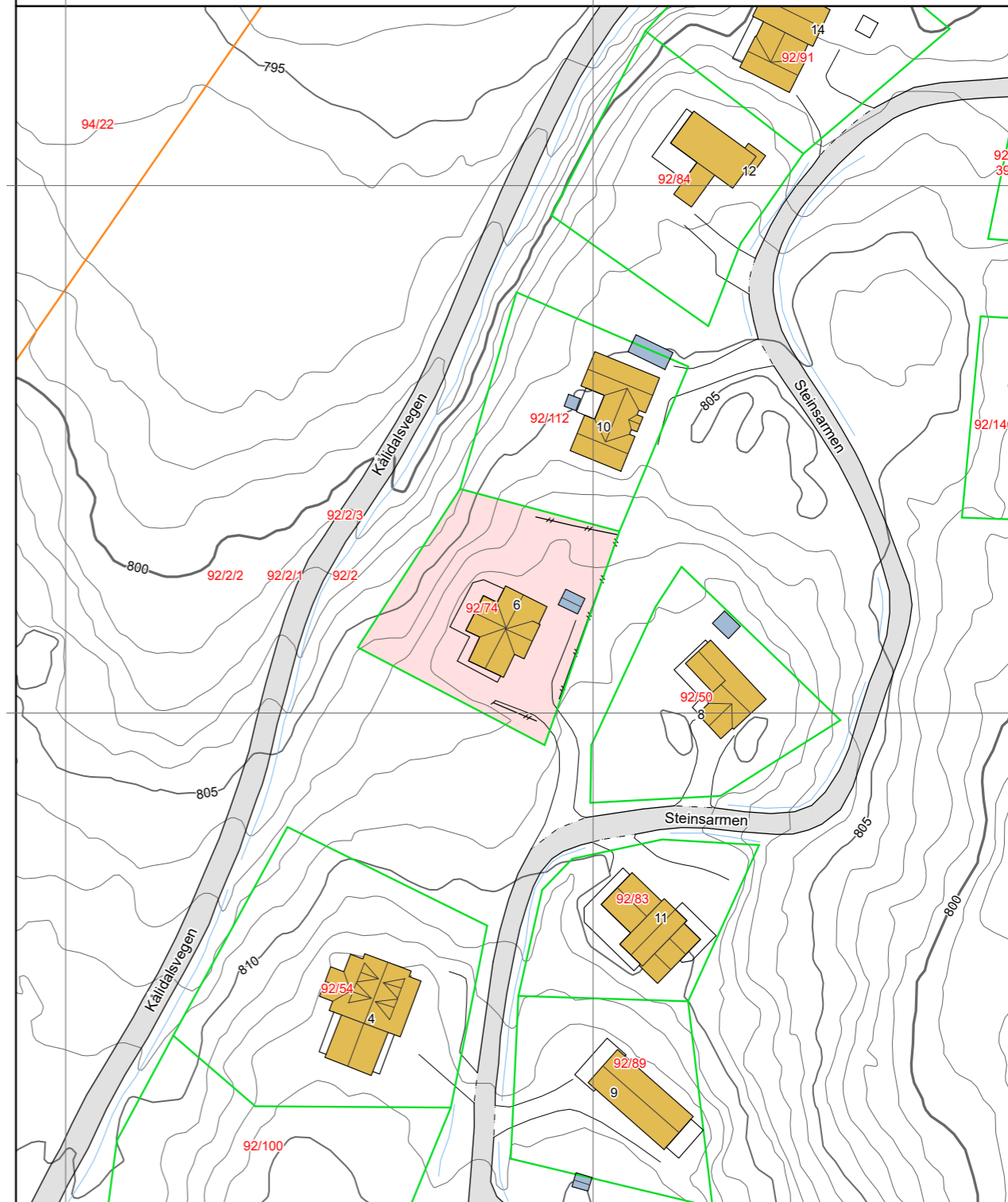
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



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








































Eiendomsgrenser

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



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

## Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
  
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve
  
-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende
  
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



## Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 05.08.2024

## Opplysninger til eiedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Hjartdal kommune

## Gjeld eiedom

Kommunenr.: 4024 Gardsnr.: 92 Bruksnr.: 74

Adresse: Steinsarmen 6, 3697 TUDDAL

Referanse: 1308240044

<b>Vatn</b>	Eigedomen er ikkje tilknytta offentleg nett. Eigedomen har ikkje vassmålar
<b>Avløp</b>	Eigedomen har ikkje avløp. Eigedomen har ikke septiktank Det er ikkje etablert utslepp.
<b>Veg</b>	Eigedomen er tilknytta privat veg.

### ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eiedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde linjer som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eiedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eiedomsførespurnader.



## Hjarthdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 05.08.2024

### Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Hjarthdal kommune

### Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 Gardsnr.: 92 Bruksnr.: 74

Adresse: Steinsarmen 6, 3697 TUDDAL

Referanse: 1308240044

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Renovasjon	Gebyr	2515,00
Brannsyn, feiing	Gebyr	522,40
Eigedomsskatt	Avgift	5237,00
Festeavgift, kommunal tomt		ikkje aktuelt

#### Kommentar

Avgiftene er oppført med mva. Eigedomsskatt og feiing er ikkje mva belagt.

#### ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrensar som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

## REGULERINGSBESTEMMELSAR

KOMMUNE : **HJARTDAL.**  
 PLANOMRÅDE : **STEINSARMEN - SKITNETJØNN, 92/2 Nord-Flugon.**  
 DATO FOR PLANFORSLAG : 01.05.2002.  
 KOMMUNESTYRETS VEDTAK : 23.10.2002 – SAK 040/02.  
 DATO FOR SISTE REVISJON : 25.05.2005 – SAK 023/05 I UTVAL FOR PLAN- OG BYGGESAKER.

### § 1 – Generelle bestemmelsar.

Planområdet går fram av plankartet, og ligg innanfor det som er avgrensa av signaturen ”planens avgrensing”. Området er avsett til følgjande arealkategoriar:

- Byggeområde
- Landbruksområde
- Spesialområde
- Friluftsområde

### § 2 – Byggeområde.

- 2-1. Plankartet viser eit utbyggingsområde med 40 fritidsbustader.
- 2-2. Det kan førast opp fritidsbustad og uthus < 15 m<sup>2</sup> på kvar tomt.
- 2-3. Totalt bebygd areal, BYA for kvar tomt kan vere inntil 15% av tomtearealet, maks 300 m<sup>2</sup>.
- 2-4. Hyttene skal ha 1 etasje med maks mønehøgde 5,0 m frå fundament, samt kan ha oppstugu med maks mønehøgde 6,0 m frå fundament.
- 2-5. Uthus skal ha maks mønehøgde 3,0 m frå topp fundament, og maks fundamenthøgde 0,5 m.
- 2-6. Høgaste fundamenthøgde for hyttene settast til 0,8 m, målt frå lågaste terrengpunkt.
- 2-7. Hyttene nr 1 - 19:
  - 2-7.1. Taktekking i torv eller impregnerte bord.
  - 2-7.2. Farge på hyttene skal vere i høve til omgivelsane.
- 2-8. Hyttene nr 20 - 40:
  - 2-8.1. Taktekking skal vere av ikkje reflekterande materiale.
- 2-9. Takvinkelen skal vere mellom 15 og 30 grader.
- 2-10. Før byggeløype vert gjeve, skal det leggest fram profilar av tomta.
- 2-11. Det skal leggest vekt på enkel tradisjonell ytre form tilpassa området tradisjonelle byggeskikk.
- 2-12. Det er tillatt med innlagt vatn og avløp til felles anlegg.

### § 3 – Landbruksområde.

Området er skog og utmark, og skal brukes i samsvar med dette.

### § 6 – Spesialområde.

Dette er areal for:

- Drikkevatn.
- Privat veg.
- Friluftsområde.
- Bevaring kulturområde.

Tilbygg/restaurering utførast i tradisjonell stil.

Området kan takast i bruk til sæterdrift.

Tiltak i området skal gjerast i samråd med miljøkonsulent.

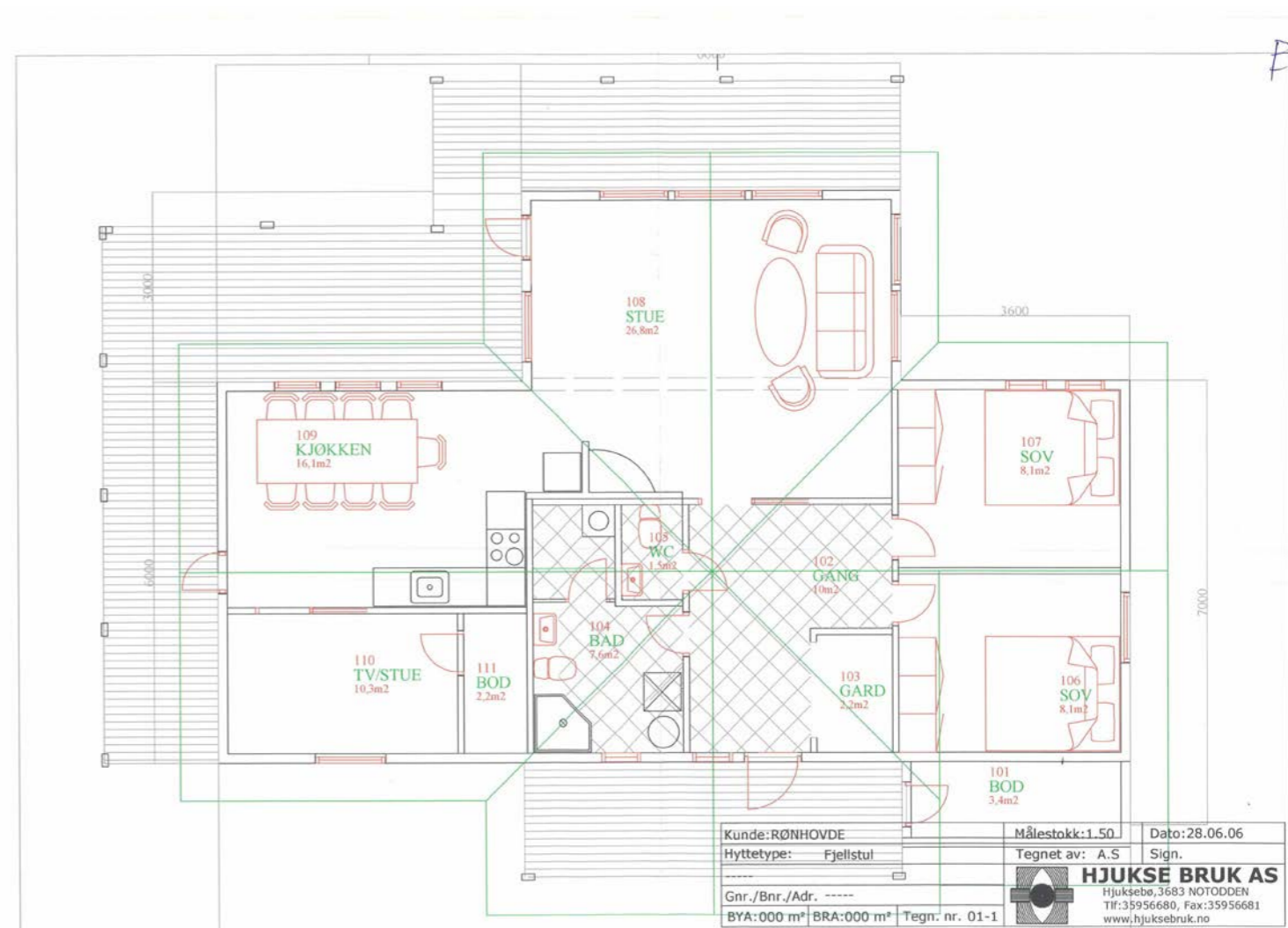
### § 7 – Fellesområde.

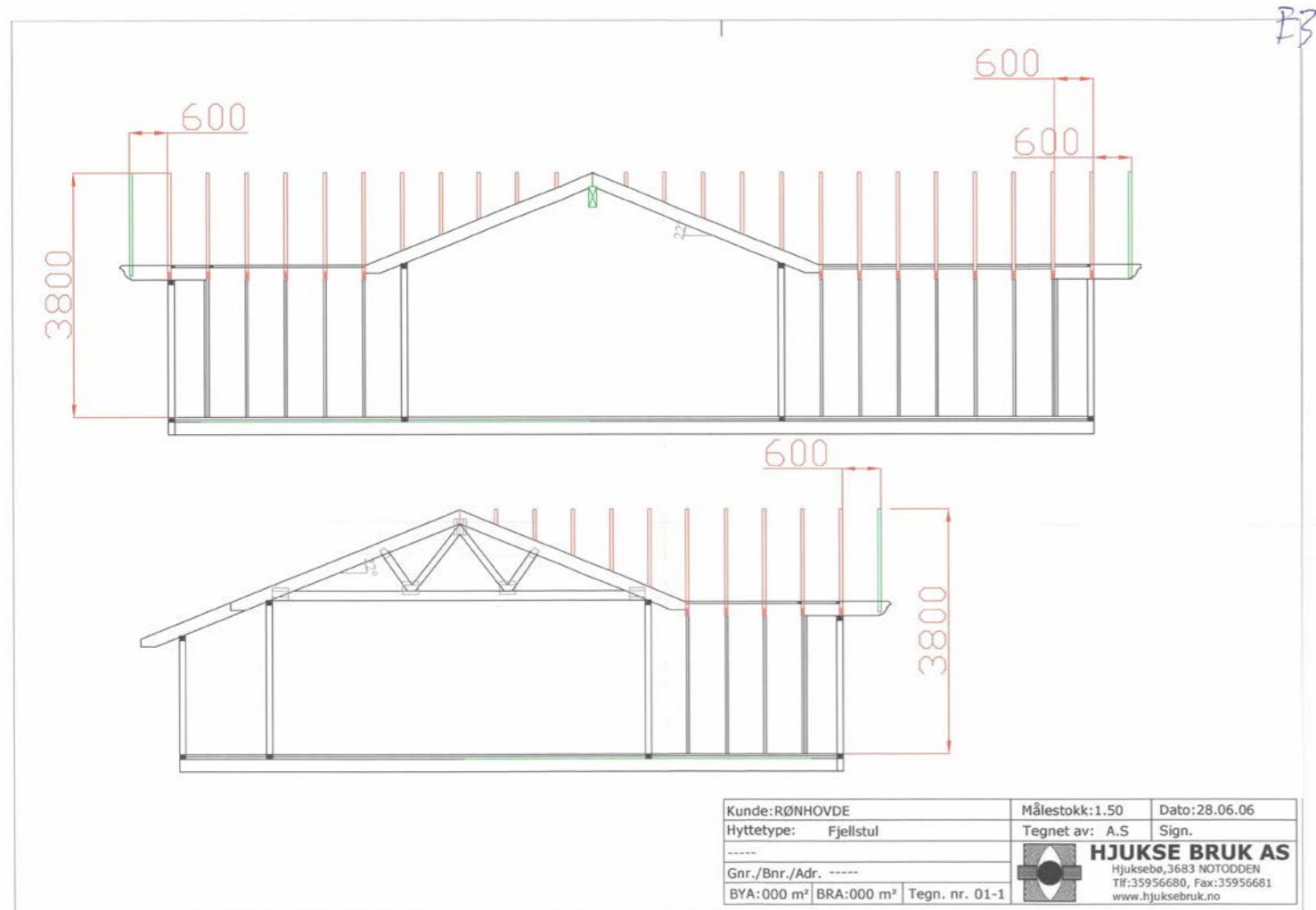
Dette er areal for:

- Felles parkeringsplass.
  - Leikeplass, skileikbakkar.
- Det skal ikkje gjerast terrenngrep i områda.

### § 8 – Samtidighetskrav.

- Det må leggest fram dokumentasjon på utforming av vegkryss ved hovudvegen.
- Infrastrukturen i hytteområdet må vere ferdig før bygging av hytter kan ta til.
- Flugonvegen nyttast som adkomst til hyttefeltet inntil vidare;
  - Innan 31.12.2004 må ny adkomst utanom Rue-grenda vere på plass. Inntil 15 hyttetomter i feltet kan byggast ut i denne perioden. (Vedtak 23.10.2002)
  - Innan 31.12.2007 bør ny adkomstveg utanom bebyggelsen i Rue-grenda vere på plass. (Vedtak 25.05.2005)





## Hjartdal kommune

KOPI

Styre, råd, utval	Møtedato	Saknummer	Sakshandsamar
Fullmaktsvedtak plan og byggesaker	02.02.2010	054/10	LKS

Saksansvarleg: Liv Kristin Sandven	Arkiv: GBNR-92/74	Arkivnr.: 06/801
------------------------------------	----------------------	------------------

### GODKJENT SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE- FUNKSJON SOM ANSVARLEG SØKAR FOR HYTTE PÅ GNR. 92/74, TOMT 10, STEINSARMEN TILTAKSHAVAR: RAGNI RØNHOVDE OG OLAV M. ELLINGSEN

#### Dokument i saka:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	12.07.2006	Ragni Rønhovde og Olav M. Ellingsen	RAGNI RØNHOVDE OG OLOAV M. ELLINGSEN - SØKNAD OM OPPSETTING AV HYTTE PÅ GNR. 92/74, TOMT NR. 10
2	I	12.07.2006	Ing. Tarald Gjerden	OPPLYSNINGER OM TILTAKETS YTRE RAMMER OG BYGNINGSSPESIFIKASJON
3	I	12.07.2006	Ing. Gjerden	KVITTERING FOR NABOVARSEL
4	I	12.07.2006	Ing. Gjerden	PLANKART OG SITUASJONSKART
5	I	12.07.2006	Ing. Gjerden	TEIKNINGAR
6	I	12.07.2006	Ing. Tarald Gjerden	SØKNAD OM ANSVARSRETT - KONTROLLPLAN - UTGÅR OVERFØRT TIL ANNAN
7	I	12.07.2006	Jan Tore Finnekåsa	SØKNAD OM ANSVARSRETT - KONTROLLPLAN
8	I	12.07.2006	tømrer Jan Tore Rinnekåsa	GODKJENT FORETAK
9	I	12.07.2006	Tuddal Rørhandel	SØKNAD OM ANSVARSRETT - KONTROLLPLAN
10	I	12.07.2006	Tuddal Rørhandel	GODKJENT FORETAK
11	I	12.07.2006	Ing. Tarald Gjerden	KONTROLLERKLÆRING
12	I	12.07.2006	Tuddal Rørhandel	KONTROLLERKLÆRING
13	I	12.07.2006	Ragni Rønhovde og Olav M. Ellingsen	SIGNATURFULLMAKT
14	U	13.07.2006	Ragni Rønhovde og Olav M. Ellingsen	RAGNI RØNHOVDE OG OLAV M. ELLINGSEN - SØKNAD OM OPPSETTING AV HYTTE PÅ GNR. 92/74, TOMT NR. 10 - FØREBELS SVAR
15	I	17.07.2006	Tuddal Rørhandel	KONTROLLERKLÆRING
20	I	28.08.2006	Flugon Sag og Skog	SØKNAD OM LOKAL GODKJENNING
19	I	01.09.2006	Flugon Sag og Skog	ANSVARSRETT - KONTROLLPLAN GRUNN- OG TERRENGARBEID
16	I	02.09.2006	Byggverket ans	SØKBNAD OM ANSVARSRETT - KONTROLLPLAN - BYGNINGSMESSIGE



17	I	02.09.2006	Byggverket ans	ARBEID LOKAL GODKJENNING
18	I	03.09.2006	Gransherad Bygg A/S	SØKNAD OM ANSVARSRETT - KONTROLLPLAN - GRUNNMUR HYTTE
21	I	03.09.2006	Gransherad Bygg AS	TERRENGPROFIL
22	I	03.09.2006	Gransherad Bygg AS	SITUASJONSPLAN
23	U	12.10.2006	Ing Tarald Gjerden	RAGNI RØNHØVDE OG OLAV M. ELLINGSEN - SØKNAD OM BYGGELØYVE PÅ HYTTE PÅ GNR. 92/74, TOMT NR. 10, REGULERINGSPLAN FOR STEINSARMEN HYTTEOMRÅDE
24	I	14.11.2006	Markussen Rørservice	SØKNAD OM ANSVARSRETT KONTROLLPLAN
25	I	14.11.2006	Widar Lindgren Transport AS	SØKNAD OM ANSVARSRETT KONTROLLPLAN
26	I	18.12.2006	Ing. Tarald Gjerden	SITUASJONSKART - TOMT NR. 10
27	I	18.12.2006	Ing. Tarald Gjerden	FASADETEIKNING MED TERRENGPROFIL
29	I	11.01.2007	Ing. Tarald Gjerden	VEDK. BYGGESAK -SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ TERRENGSENKING 0,5 M
30	I	03.05.2007	Ragni Rønhovde og Olav Ellingsen	VEDK. GRUNN- OG ANLEGG SARBEID PÅ HYTTETOMTA
31	I	21.05.2007	tarald Gjerden bbbbb	TARALD GJERDEN - SØKNAD OM ANDRING AV BYGGELØYVE - NYE ANSVARSRETTAR.
33	I	18.10.2007	Gerd og John Fredrik Sandvand	VEDR. FULLMAKTSVEDTAK GNR. 92/74 - REK. SENDING
34	U	16.11.2007	Jan Fr. Sandvand	KLAGE VEDKOMANDE GRUNNARBEID PÅ GNR 92, BNR 72 - TOMT TIL ELLINGSEN/RØNHØVDE
35	I	26.11.2007	Gerd og John Fr. Sandvand	VEDK. KLAGE PÅ GRUNNMURSHØGDE PÅ GNR 92/72
36	U	13.12.2007	Ing Tarald Gjerden	VEDKOMANDE KLAGE PÅ GRUNNMURSHØGDE PÅ GNR 92, BNR 72 I TUDDAL
38	U	25.01.2008	Fylkesmannen i Telemark	KLAGE PÅ BYGGELØYVE FOR HYTTE PÅ GNR. 92/74
39	I	11.02.2008	Fylkesmannen i Telemark	FØREBELS MELDING I KLAGESAK - BYGGELØYVE FOR HYTTE
40	I	25.02.2008	Gerd og John Fredrik Sandvand	PRESISSERING I KLAGESAK - BYGGELØYVE FOR HYTTE -GNR. 92/74-KOPI AV BREV TIL FYLKESMANNEN
46	I	08.07.2008	Fylkesmannen i Telemark	VEDK. AVSLAG PÅ KLAGE PÅ GRUNNMURSHØYDE PÅ GNR 92, BNR 72 TOMT 10 PÅ STEINSARMEN
43	I	22.10.2008	Tømrer Jan Tore Finnekåsa	KONTROLLERKLÆRING
44	I	15.02.2009	Flugon Sag og Skog	KONTROLLERKLÆRING
45	I	22.02.2009	Tuddal Rørhandel	KONTROLLERKLÆRING
42	I	02.03.2009	Gransherad Bygg AS	KONTROLLERKLÆRING
41	I	25.03.2009	Ing. Tarald Gjerden	FERDIGMELDING - HYTTE
47	I	18.08.2009	Jan Tore Finnekåsa	FERDIGMELDING PÅ GNR. 92/74 OG KONTROLLERKLÆRING
48	I	18.08.2009	Olav H. Flugon	KONTROLLERKLÆRING

49	I	18.08.2009	Gransherad Bygg as	KONTROLLERKLÆRING
50	I	18.08.2009	Audun Darrud	KONTROLLERKLÆRING
51	U	15.09.2009	Jan Tore Finnekåsa	RAGNI RØNHØVDE OG OLAV M. ELLINGSEN - ANG. FERDIGMELDING FOR HYTTE PÅ GNR. 92/74, TOMT 10 - STEINSARMEN HYTTEOMRÅDE
52	I	24.01.2010	Kons. Harald Aabø	FERDIGMELDING
53	I	24.01.2010	Olav H. Flugon	KONTROLLERKLÆRING
54	I	24.01.2010	Byggverket ans	KONTROLLERKLÆRING
55	I	24.01.2010	Tuddal Rørhandel	KONTROLLERKLÆRING
56	I	24.01.2010	Rønhovde/Ellingsen	SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE FRÅ TARALD GJERDEN TIL KONS. H.AABØ
57	I	24.01.2010	Kons. Harald Aabø	SØKNAD OM ANSVARSRETT KONTROLLPLAN
58	I	24.01.2010	Kons. Harald Aabø	GODKJENT FORETAK
59	I	24.01.2010	Kons. H. Aabø	SØKNAD OM ANSVARSRETT KONTROLLPLAN
60	I	24.01.2010	Flugon Sag og Skog	SØKNAD OM LOKAL GODKJENNING AV FORETAK
61	U	02.02.2010	Kons. Harald Aabø	FERDIGMELDING FOR HYTTE PÅ GBNR. 92/74, TOMT 10 - STEINSARMEN TILTAKSHAVAR: RAGNI RØNHØVDE OG OLAV M. ELLINGSEN

#### Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.:

Plan- og bygningslova med forskrifter.

#### Bakgrunn for saka:

Søknaden gjeld endring av ansvarsrett som ansvarleg søker for søknad om oppføring av hytte på gbnr. 92/74, tomt 10 Steinsarmen.

I FPOB-sak 002/07 ble Ing. Tarald Gjerden godkjent som ansvarleg søker. Dette foretaket er oppløst.

Det gjenstår å fremskaffe ferdigattest med tilhørende dokumentasjon.

Kons. Harald Aabø søker om ansvarsrett som ansvarlig søker datert 10.01.10.

#### VEDTAK

Med heimel i forskrift om saksbehandling og kontroll § 22 vert søknad om endring av løyve som gjeld ansvarsrett som ansvarleg søker godkjent.

Foretaket Ing. Tarald Gjerden går ut som ansvarleg søker.

- Kons. Harald Aabø godkjennast som ansvarleg søkjar. Sentral godkjenning.

#### Rett utskrift

Dato:02.02.10

Kopi til:

Ing. Tarald Gjerden

3812 AKKERHA  
UGEN



KOPI

Styre, råd, utval	Møtedato	Saknummer	Sakshandsamar
Fullmaktsvedtak plan og byggesaker	02.02.2010	054/10	LKS

Saksansvarleg: Liv Kristin Sandven	Arkiv: GBNR-92/74	Arkivnr.: 06/801
------------------------------------	-------------------	------------------

**GODKJENT SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE- FUNKSJON SOM ANSVARLEG SØKAR FOR HYTTE PÅ GNR. 92/74, TOMT 10, STEINSARMEN TILTAKSHAVAR: RAGNI RØNHOVDE OG OLAV M. ELLINGSEN**

**Dokument i saka:**

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	12.07.2006	Ragni Rønhovde og Olav M. Ellingsen	RAGNI RØNHOVDE OG OLOAV M. ELLINGSEN - SØKNAD OM OPPSETTING AV HYTTE PÅ GNR. 92/74, TOMT NR. 10
2	I	12.07.2006	Ing. Tarald Gjerden	OPPLYSNINGER OM TILTAKETS YTRE RAMMER OG BYGNINGSSPESIFIKASJON
3	I	12.07.2006	Ing. Gjerden	KVITTERING FOR NABOVARSEL
4	I	12.07.2006	Ing. Gjerden	PLANKART OG SITUASJONSKART
5	I	12.07.2006	Ing. Gjerden	TEIKNINGAR
6	I	12.07.2006	Ing. Tarald Gjerden	SØKNAD OM ANSVARSRETT - KONTROLLPLAN - UTGÅR OVERFØRT TIL ANNAN
7	I	12.07.2006	Jan Tore Finnekåsa	SØKNAD OM ANSVARSRETT - KONTROLLPLAN
8	I	12.07.2006	tømrer Jan Tore Rinnekåsa	GODKJENT FORETAK
9	I	12.07.2006	Tuddal Rørhandel	SØKNAD OM ANSVARSRETT - KONTROLLPLAN
10	I	12.07.2006	Tuddal Rørhandel	GODKJENT FORETAK
11	I	12.07.2006	Ing. Tarald Gjerden	KONTROLLERKLÆRING
12	I	12.07.2006	Tuddal Rørhandel	KONTROLLERKLÆRING
13	I	12.07.2006	Ragni Rønhovde og Olav M. Ellingsen	SIGNATURFULLMAKT
14	U	13.07.2006	Ragni Rønhovde og Olav M. Ellingsen	RAGNI RØNHOVDE OG OLAV M. ELLINGSEN - SØKNAD OM OPPSETTING AV HYTTE PÅ GNR. 92/74, TOMT NR. 10 - FØREBELS SVAR
15	I	17.07.2006	Tuddal Rørhandel	KONTROLLERKLÆRING
20	I	28.08.2006	Flugon Sag og Skog	SØKNAD OM LOKAL GODKJØNNING
19	I	01.09.2006	Flugon Sag og Skog	ANSVARSRETT - KONTROLLPLAN GRUNN- OG TERRENGARBEID
16	I	02.09.2006	Byggverket ans	SØKNAD OM ANSVARSRETT - KONTROLLPLAN - BYGNINGSMESSIGE

Jan Tore Finnekåsa

Dykkar ref.:

Vår ref.: 06/801-51

Arkiv: GBNR-92/74

Dato: 15.09.2009

**RAGNI RØNHOVDE OG OLAV M. ELLINGSEN - ANG. FERDIGMELDING FOR HYTTE PÅ GNR. 92/74, TOMT 10 - STEINSARMEN HYTTEOMRÅDE**

Det er sendt inn ferdigmelding for hytte på gnr. 92/74 datert 17.08.2009 med kontrollklæringar frå utførande foretak.

Kommunen viser til løyve til dispensasjon og bygging av hytte gitt 10.01.2007 samt terrengprofilar datert 18.02.06, sjå vedlegg.

Dispensasjon og byggeløyve er gjeve med fire vilkår. Kommunen vil nå peike på tredje vilkår;

"Fundamentet/grunnmur skal utførast i samsvar med prosjektering, datera 18.12.2006 og motteken 20.12.2006, utført av Bjørn Arnesen."

Kommunen var på befaring 14.09.2009 og kan slå fast at grunnarbeidet ikkje er utført i tråd med løyve gitt 10.01.2007, sak 002/07.

Kontrollerklæring på sluttkontroll datert 15.02.2009 er levert av Flugon Sag og Skog med ansvarsrett for utførelse (UTF) og kontroll av utførelse (KUT) av grunn- og terrengarbeid. Kommunen ber om ei utgreiing på kvifor det ikkje er samsvar mellom godkjente terrengprofilar og faktisk utført arbeid. *OK out. 09*

Skråning og platå mot vest er for høy og bratt i forhold til godkjente terrengprofiler. Denne må senkes og flates ut. Alle skråningene må tilføres stedlige masser slik at det gror til og sand-/grusksjæringene dempes inn i eksisterande terreng.

Toppplate er ikke ferdig bearbeidet. Det er startet med en ring med grus inntil grunnmur. Utenfor den bør det fylles opp med jordmasser/grus i tilsvarende høyde. Grunnmurshøgda er nå ca. 50 cm.

**Bygningsmessige arbeider.**

Kommunen ber og om at ansvarleg søker sender inn "søknad om endring av tillatelse" og "søknad om ansvarsrett" som gjelder UTF og KUT av bygningsmessige arbeider, og en redegjørelse for når i prosessen det er blitt foretatt skifte av ansvarleg foretak.



Med helsing

*Kristin Sandven*  
Kristin Sandven  
konsulent

**Kopi til:**

Flugon Sag og Skog  
Ragni Rønhovde og  
Olav M. Ellingsen

Olav H. Flugon  
Lalienvn 6

3691  
1453

GRANSHERAD  
BJØRNEMYR

**Utsnitt reguleringsplan nr 66 ved eigedom gnr/bnr 92/74:**

Hjørtedal, 92/74

Kartlagsinfo for valgt punkt

- Reguleringsplan
- Juridisk linje
- Juridisk linje
- Juridisk linje
- Juridisk linje
- Juridisk linje
- Juridisk linje
- Juridisk linje
- Juridisk linje

Reguleringsformål

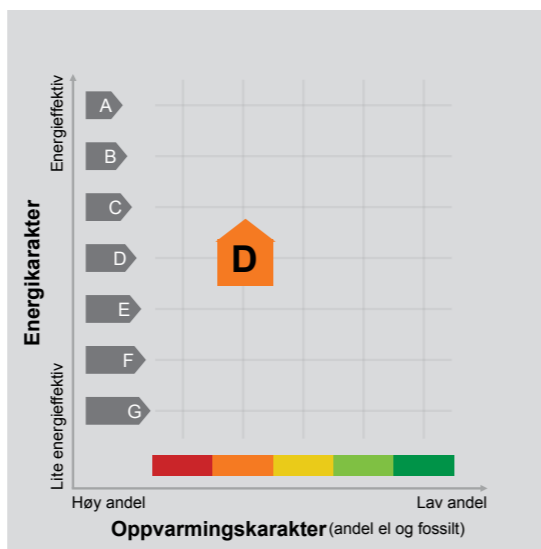
Formål: Fritidsbebyggelse

Planidentifikasjon: 66

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Vis i kart: Planbestemmelser

Adresse	Steinsarmen 6
Postnummer	3697
Sted	TUDDAL
Kommunenavn	Hjartdal
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300114937
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-22227
Dato	09.09.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Montere automatikk på utebelysning

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2008
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	97
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak på elektriske anlegg

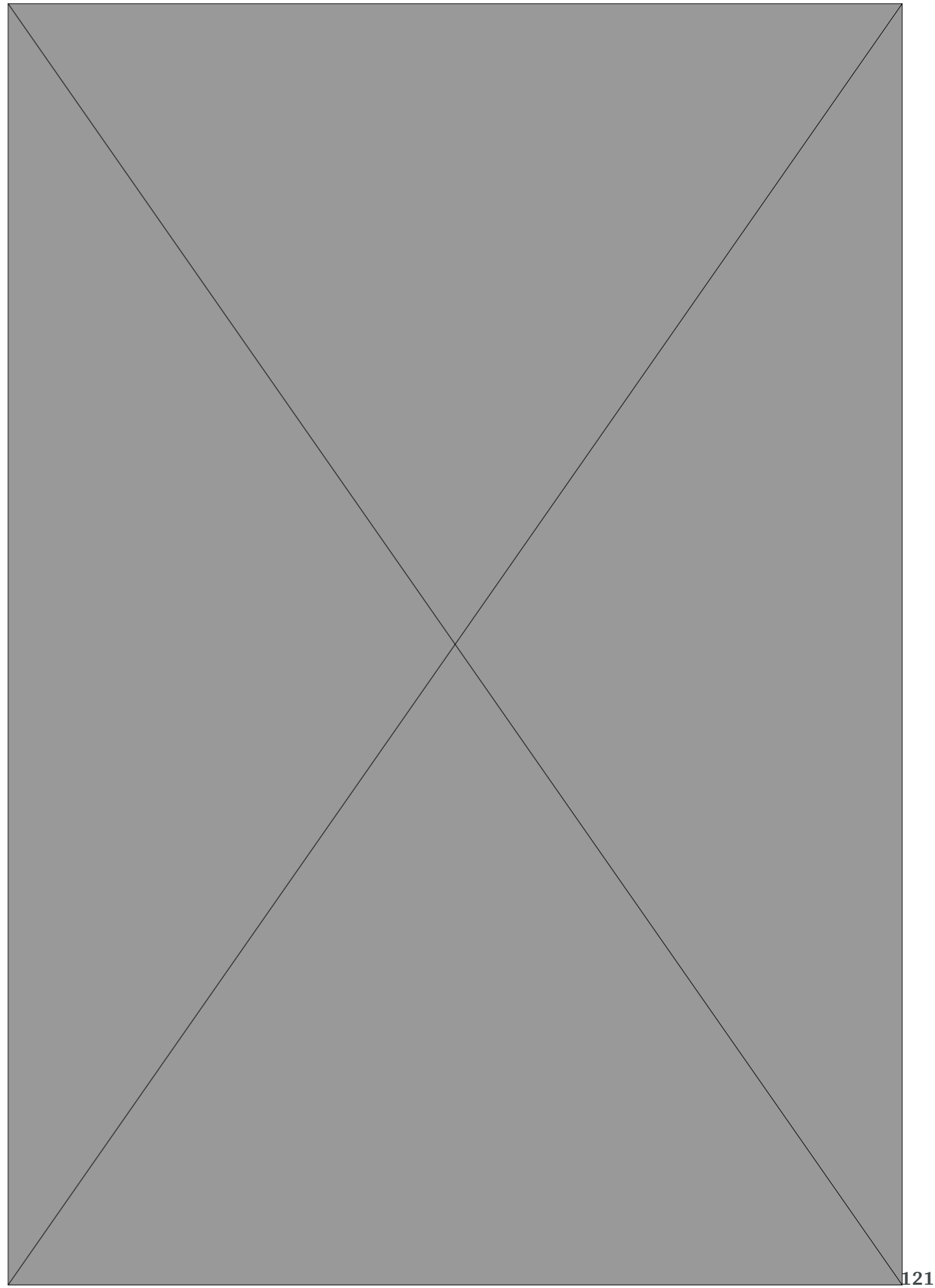
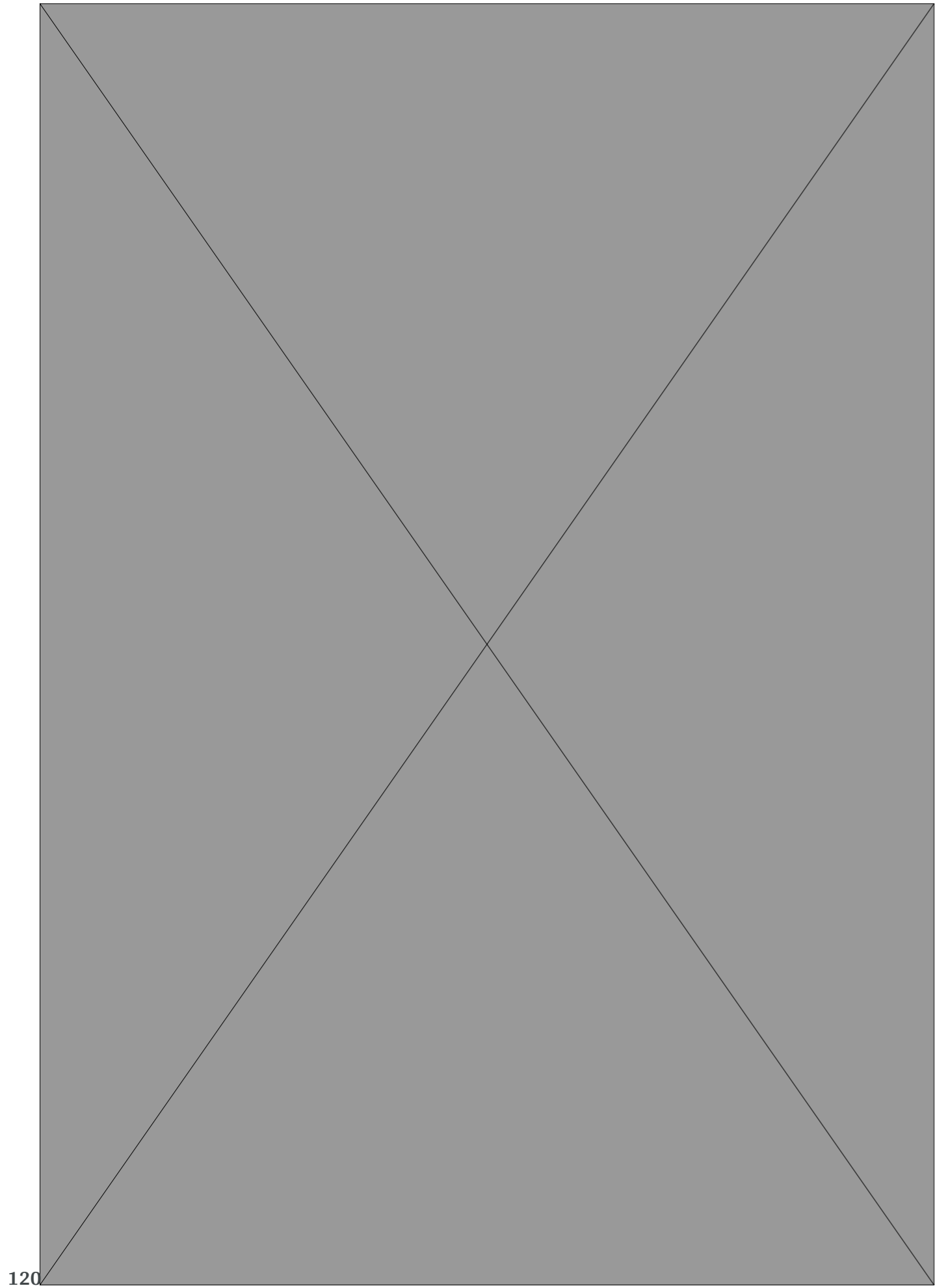
#### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.





## 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 eignedom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, 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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## 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



## 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 renoverert 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.

*“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. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 påregnelig 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.



# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## 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 eiendomsmegling § 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. 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, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold 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 orientere 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 forbehold. 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 for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at 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 eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Steinsarmen 6  
3697 TUDDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Midt-Telemark  
**Saksbehandler:** Anne Åsne Seljordslia

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 954 04 870  
**E-post:** anne.asne.seljordslia@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: \_\_\_\_\_

**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: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre