



aktiv.

Hjartdalsvegen 391, 3690 HJARTDAL

**Innholdsrik enebolig beliggende på en solrik tomt i Hjartdal, med utleid sokkelleilighet!**



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 2 800 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 800 000,-  
**Selger:** Trygve Johannes Lid

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 188/307 kvm  
**Tomtstr.:** 2010.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 45, bnr. 8  
**Oppdragsnr.:** 1308240061

## Innholdsrik enebolig beliggende på en solrik tomt i Hjartdal, med utleid sokkelleilighet!

Denne velholdte eneboligen fra 1978 ligger idyllisk til i Hjartdalsvegen, med flott utsikt over Hjartsjåvatnet. Boligen har en funksjonell planløsning og romslig, solrik tomt med flere uteområder.

Stuen er lys og innbydende med store vinduer og peis, samt utgang til en overbygd balkong med nydelig utsikt. Kjøkkenet i sokkeletasjen er delt i to, med både opprinnelige og nyere deler, mens kjøkkenet i første etasje har en eldre innredning fra Huseby.

Boligen har to bad, ett i hver etasje, og flere praktiske rom som vaskerom og separat WC. Eiendommen inkluderer også en stor garasje og et stabbur. Nærhet til naturopplevelser, turmuligheter og bademuligheter, samt kort vei til Sauland og Seljord.

Velkommen til visning!



## Innhold

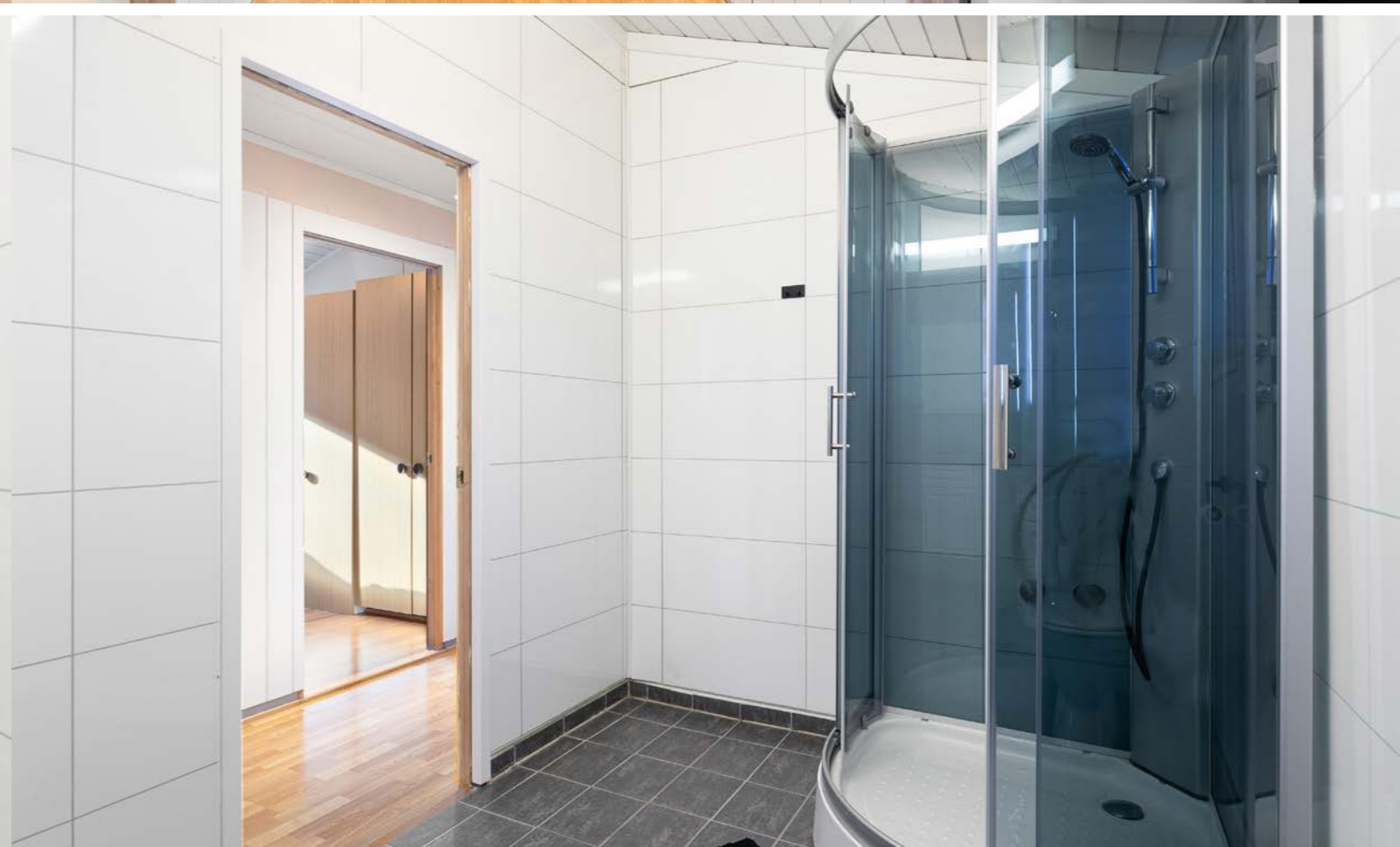
Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	32
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	67
Energiattest .....	122
Nabolagsprofil .....	128
Forbrukerinformasjon .....	136
Budskjema .....	137



























# Plantegning

U. etasje

U. etasje



**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.

# Plantegning

1. etasje

1. etasje



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

BRA - e: 119 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 307 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Sokkel etg: Vindfang, mellomgang, bod

1, WC, stue/kjøkken åpen løsning, mellomgang, bod

2, bad/WC/vaskerom, soverom

BRA-e: 25 m<sup>2</sup> Sokkeletg: 2 stk boder. (bod 4 og 5).

1. etasje

BRA-i: 110 m<sup>2</sup> 1.etg: Stue, mellomgang, 3 stk

soverom, bod 3, bad/WC, kjøkken, vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m<sup>2</sup>

### Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 70 24 m<sup>2</sup> Garasje Bur/loft

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger opprinnelige tegninger fra 1977 på sokkeletg. På sokkeletg er arealet markert som ikke utgravd på tegning, bygget som to boder. Disse

bodene settes som BRA-e. På 1.etg er planløsningen gjort om ved kjøkken, her er redskapsbod nå vaskerom. Vaskerom og matbod 1. etg er ikke som tegnet på opprinnelig plantegning.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2010.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Selveiertomt, beliggende i Hjartdalsvegen i Hjartdal kommune. Tomten har tilgang fra offentlig vei til privat grusvei. Ligger i landlige omgivelser med utsikt over Hjartsjåvatnet. Tomten er flat og opparbeidet med gruset oppstillingsplass foran garasje og sokkelinngang. Skrånende bak sokkel, opparbeidet med hage og plen. Det er en lang bratt skråning bak boligen utenfor tomtegrense. Tomten har to stk plasstøpte, små støttemurer for å ta opp terrengnivå. Plassbygget utepeis. Garasje og bur/loft på eiendommen. Ligger helt ved inntaket til Mælefjelltunnelen. Kort vei til Seljord sentrum.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til med nydelig utsikt mot Hjartsjåvatnet og de nærliggende områdene ved Gvammen og Mælefjelltunnelen i Hjartdal. Boligen ligger landlig til i et barnevennlig område. Det er kort vei til vakker natur og flotte turmuligheter, samt bademuligheter. Både Sauland og Seljord ligger ca. 15 km unna. Hjartdal har en egen nærbutikk som er døgnåpen, denne ligger ca. 1 km unna.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Barnehage/Skole/Fritid

Hjartdal barnehage - 5,3 km

Flatdal barnehage - 14,1 km

Sauland barnehage - 17 km

Hjartdal Montessoriskule (1-7 kl.) - 1,6 km

Sauland skule (1-10 kl.) - 14,4 km

Vest-Telemark vgs-avd. Seljord - 16 km

Notodden Videregående skole - 36 km

### Bygningssakkyndig

Olav Øyen

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Enebolig 1 etasje med sokkeletg, opprinnelig bygget i 1978. Fundamentert på stedlig grunn, og tilkjørte masser. Fjell, stein, sand og grus. Grunnmur av uisolert lettklinker, pusset utvendig på sokkeldel. Konstruksjon av bindingsverk, med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue og vinkel ved vaskerom 1. etg. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Gesimskasser av tette panelbord i gavler, og trepanel med luftespalte i gesimser på langvegger. Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og sokkeletg med statikk fra byggeår. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med limtrekonstruksjon i møne, statikk fra byggeår. Taktro av sponplater, tekket med Decra alu-plater. Takkonstruksjonen har vinkel ved stue og vinkel ved

overbygget inngangsparti på vaskerom.

Takkonstruksjonen er trukket ut over terrasse i gavl ved stue 1.etg. Terrasse ved stue 1.etg. Delvis kryploft på takkonstruksjonen over stuedel.

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:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur  
- Det er noen hakk i utvendig puss på grunnmur. Riss i grunnmur, synlig inne i boder og under vindu på soverom i sokkel. Generelt små riss ved vinduer i grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Drenering

- Dreneringsløsning fra byggeår. Ingen overgangslist på topp av grunnmursplast. Kalk, salt og fuktutslag synlig innvendig i kjellerboder. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i utett dreneringsrør. Kjeller/sokkel har rom og utleie under terreng. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Støttemurer

- Lave støttemurer som har sin funksjon. Noe sprekkdannelse i betongen. Mosegrodde.

Yttervegger og veggkonstruksjon

- Ingen råte, men sprekkdannelse nederst på ytterkledning. Noe værbitte omramming rundt vinduer og værbitte vannbrett. Ingen luftet ytterkledning og det er tettet med musebørste mellom ytterkledning og grunnmur. (mulig utført noe tiltak på yttervegg mot vei i forbindelse med montering av

støydempende vinduer). Ingen insektsnetting i gesimskasser med luftespalter. Vepsebol i gesimskasser. Det er montert horisontal rørkanal fra varmpumpe på yttervegg ved vaskerom som kan gjøre ytterkledning fuktutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak  
- Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår, teknet med lett takteking. Kilrenne er vedlikeholdspunkt. Lufttilgang i luftespalter på gesimskasser. Takkonstruksjonen har begrenset tilgang for inspeksjon. Røstet tak, og kun inspeksjonsmulighet på krypeloft over stue. Utstikk på limtredager i mønet er fuktutsatt og utstikk ved raft er fuktutsatt. Ingen snøfanger på yttertak. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)  
- Taktro av sponplater kan kun inspiseres fra krypeloft. Taklekter, sløyfer og underlagspapp, kan ikke inspiseres, da det er skrudde takplater. Skrudde takplater. Noe etterslep på vedlikehold. Mosedannelse på takoverflater. Noen nedtråkket taksteinsplater. Ingen snøfangere på yttertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Renner, nedløp og beslag  
- Takrenner, nedløp og beslag har fin funksjon, men er falmet og værbit. Mosedannelser på luftehatter som har ru overflate, lik Decra takplater. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør, men røret er ikke tett, rør er dreneringsrør. Takrenner må renskes for mose. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Innvendig loft

- Begrenset tilgang på krypeloft. Synlig over deler av stue. Resterende takkonstruksjon kan inne inspiseres fra innsiden. Muselort. Musefeller, uisolert lufterør til kloakk.

#### Terrasser, balkonger, trapper o.l.

- Etterslep på vedlikehold. Værbitte overflater på gulvbord og rekkverk. Rekkverk på terrasse ved stue er ustøtt. Rekkverk har liggende rekkverksbord med større åpninger enn 20 mm. Lavt rekkverk. Åpning i liggende rekkverk på 140 mm som kan klatres i. Terrassegulv er ute av vater, men heller utover. (mulig bygget slik). Det er sprekk i kledningsbord på tresøyle. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Veggenes og himlingens overflater

- Overflater fra byggeår. Uferdig tak og synlig isolasjon i himling i bod 1. Bruksmerker på overflater. Kalk, salt og fuktutslag på yttervegger av lettklinker under terreng innvendig. Innredet, isolerte og kledde innervegger mot uisolerte nedfylte yttervegger og uisolerte vegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Gulvets overflate

- Overflater fra byggeår i utleiedel. Laminatgulv i mellomgang med løse langsgående skjøter. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1978, er fundamentert på såle og har plaststøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Eldre overflater som bør renoveres. Rom for varig opphold. Noe uferdig på gulv i bod 2, utleiedel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Fuktmåling og ventilasjon

- Eldre murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Kalk, salt og fuktutslag på yttervegger av pusset lettklinker. Fuktutslag på 18,2 % inne i boret hull på befaringsdagen. Kledd vegg under terreng har plast mot nedfylt grunn som kan holde på fukt. Det lukter noe "kjeller" inne i boret hull. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes. Det må monteres flere ventiler i yttervegger og ventiler i yttervegger må holdes åpne.

#### Overflate vegger og himling

- Vaskerom med overflater fra byggeår. Rommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon som vaskerom. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Rommet er opprinnelig tegnet som redskapsbod. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Overflate gulv

- Vaskerom fra byggeår 1978, ikke komplett bygget som våtrom. Har sin funksjon som vaskerom. Bruksmerker og flekker på gulvbelegg. Oppbrett ved dørterskel på ca 15 mm som vil hindre at eventuelt lekkasjevann vil renne til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes

#### Membran, tettesjiktet og sluk

- Vaskerom med membranløsning fra byggeår 1978. Vaskerommet er ikke komplett bygget som våtrom og har ingen membran på vegger. Rommet har sin funksjon som vaskerom. Gjennomføring av vannrør i gulv som er fuktutsatt ved eventuell lekkasje. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Kjøkken sokkeletg.

- Kjøkkeninnredning med bruksmerker og slitasjer. Det må justeres fronter og skuffer både på nyere og eldre innredning. Det mangler sokkel på nyere kjøkkeninnredning del 2. Avtrekksventil i yttervegg ikke satt i funksjon. Fuktig på vindu som kondenserer grunnet dårlig/liten ventilasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes

#### Kjøkken 1.etg

- Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Kjøkkeninnredning fra 1990-tall med normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker mot sokkel etter gulvvask, og normal bruksslitasje på overflater. Antydning til svelling på skjøt på laminatplate.

#### WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Bunnledninger fra byggeår kan ikke inspiseres. Kobberrør fra byggeår inne i vegger som kan kondensere. Det er løst kobberrør fra baderomsinnredning inn i vegg på bad 1.etg. Avløpsrør på bad 1.etg er ikke festet. Røropplegg med egeninnsats på bad 1.etg. Resterende sanitær på våtrom og kjøkken i utleiedel fra byggeår. Hovedstoppekran er ikke merket. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder fra 2007, gis TG1. Varmtvannsbereder i utleiedel fra byggeår med litt liten kapasitet.

#### Toalettrom

- WC-rom som har sin funksjon. Overflater fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer. Ventil til

ventilasjonsanlegg er ikke i drift. Vask og toalett fra byggeår. Gulvbelegg fra byggeår. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Garasje – uthus

- Garasje: Etterslep på vedlikehold. Noe uferdig utvendig og innvendig. Riss i betongvegg. Røffe overflater på betonggulv. Det mangler takrenner. Det mangler overflatebehandling utvendig på gesimskasser. Generelt etterslep på vedlikehold. Plasstøpt betongvegg ligger fuktutsatt til. Terreng heller mot betongveggen. Bur med loft har både eldre og nyere laft. Bør jevnlig vedlikeholdes. Noe eldre råte på gammel laft. Generelt vedlikehold på begge bygg må generelt påberegnes.

Forhold som har fått TG3:

#### Vinduer og ytterdører

- Hvite, fabrikkmalte vinduer, åpningsvinduer og fastkarmvinduer, samt terrassedør fra 2017 gis TG 1. Klinker på terrassedør 1. etg er løs og må strammes. Ytterdør til vaskerom 1. etg fra byggeår med bruksmerker og slitasjer går trangt og må justeres. Har sin funksjon, gis TG 2. Boddør og hoveddør fra byggeår. Værbitt og falmet dørblad. Dørene går trangt og må justeres. Sidefelt på hoveddør har punktert glass. Værbitt terrassedør på utleiedel, med bruksmerker og slitasjer. Alle resterende vinduer i sokkel fra byggeår anses utgått på dato. Vinduene på utleiedel kondenserer innvendig grunnet dårlig luftsirkulasjon.

#### Overflate vegger og himling

- Våtrom fra byggeår 1978. Ikke komplett bygget som våtrom, har sin funksjon med dusjkabinett. Vindu fra byggeår i våtsone. Ingen avtrekksvifte. Ventil i yttervegg er tettet. Vindu kondenserer og

vindusramme er fuktig. Veggflis er limet utenpå oppbrettet gulvbelegg. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Overflate gulv

- Våtrom fra byggeår 1978, ikke komplett bygget som våtrom. Bruksmerker og slitasjer. Ingen fall til sluk, men noe lokalt fall sluk under dusjkabinett. Oppbrettet gulvbelegg ved dørterskel så eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Gulvbelegg fra byggeår. Hakk/hull i gulvbelegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtrom og membranløsning fra byggeår. Ikke komplett bygget som våtrom. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett. Rommet har ingen avtrekk. Det er fuktig på vindu, og vinduskarm kondenserer. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Overflate vegger og himling

- Våtrom renoverert med egeninnsats 2022. Ingen fagmessig utførelse. Glipper i fuger på veggplater. Utette og løse tettelister i innerhjørner. Det er manglende hjørnelister. Vindu i våtsone bak dusjkabinett. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen avtrekk, ventilasjonsanlegg ikke i drift på befaringsdagen. Synlige skruer på veggplater. Skjevhet på veggplater. Veggplater er satt ned mot sokkelflis med store silikonfuger. Vask på baderomsinnredning er løs. Vedlikehold, renovering og påkostning må generelt påberegnes.

#### Overflate gulv

- Våtrom renoverert som egeninnsats i 2022. Ikke fagmessig utført. Ingen tilfredsstillende fall til sluk. Ingen oppkant ved dørterskel. Ingen luftet dørterskel. Ymse fuging av både fliser og silikonfuger. Bom i gulvflis. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtrom og membranløsning fra 2022. Utført som egeninnsats. Ikke fagmessig utført. Ingen mansjetter på veggplater ved dusjkabinett eller baderomsinnredning. Ufullstendig og utette veggplater. Ses i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Ventilasjon

- Det er ingen fungerende avtrekk på våtrommene. Ventiler i sokkeletg må holdes åpne. Alle vinduer kondenserer mye på sokkeletg. Balansert ventilasjonsanlegg som ikke var i drift på befaringsdagen. Ingen ventiler i vinduer fra 2017. Ventil på bad i sokkeletg er tettet. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

#### Verditakst

Kr 2 700 000

#### Lånetakst

Kr 2 160 000

#### Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etg: Spisestue, stue med utgang til veranda, kjøkken, vaskerom med egen utgang, mellomgang, 3 soverom, bod og bad  
U. etg: Vindfang, gang, bod, kjellerrom, wc, stue, soverom, kjøkken, bad og bod.

#### Standard

Flott enebolig i Hjordalsvegen med nydelig utsikt over Hjartsjåvatnet. Denne velholdte boligen fra 1978 har en funksjonell planløsning og ligger på en solrik, romslig tomt med flere innbydende uteområder.

Den lyse og innbydende stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, samt en koselig peis som skaper stemning på kalde kvelder. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med en fantastisk utsikt over Hjartsjåvatnet.

Kjøkkenet i sokkeletasjen er delt i to. Den opprinnelige delen fra byggeåret har slette fronter i eik med både over- og underskap samt skuffer. Her er det en laminert benkeplate. Den nyere delen har grønmalte, glatte overflater på skap og skuffer, og en grå laminert benkeplate med nedfelt stålkum. I tillegg er det integrert koketopp og vanlige hvitevarer i en åpen løsning mot stuen. Komfyrvakt er installert.

Kjøkkenet i første etasje er levert av Huseby og antas å være fra 1900-tallet. Den praktiske, U-formede innredningen har nyere hvitevarer og profilerte eikefronter på både over- og underskap, samt skuffer. Benkeplaten er laminert med en kant av eik, og det er nedfelt dobbel stålkum.

I sokkeletasjen finnes et separat WC-rom med panel i taket, fliser og panel på veggene, samt gulvbelegg.

Rommet har ventilasjon i både tak og yttervegg, samt en vask, gulvmontert toalett, og varmeovn på veggen.

Vaskerom i første etasje har panel i tak og på vegger, samt et felt med plater og tapet over veggpanel. Det er tilgang til vaskerom fra kjøkkenet og en egen utgangsdør. Opplegg for vaskemaskin med utslagsvask på vaskerommet.

Badet i sokkeletasjen har fliser på murvegger og panel på øvrige vegger, samt panel i taket. Det er ventilasjon i vindu og yttervegg, og rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert WC, og en hvit baderomsinnredning med heldekkende servant. Overskap med speil og lys er montert, og gulvet har belegget på betong uten varmekabler. Opplegg for vaskemaskin er tilgjengelig.

Badet i første etasje har skråtak og malt panel i taket. Våtromsplater på veggene, og det er ventilasjon både i vindu, tak, og vegg mot ventilasjonsanlegg. Rommet inneholder dusjkabinett, gulvmontert WC, en enkel baderomsinnredning med profilerte fronter, og en grå heldekkende servant. Ett høyskap med hvite, profilerte fronter samt speil med lys er også inkludert. Gulvet har fliser med varmekabler og sluk under dusjkabinettet.

Eiendommen har også en stor garasje med tre manuelle vippeporter og et stabbur med loft.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt

salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Garasje og egen gårdsplass.

#### **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**

Eneboligen selges med utleid sokkelleilighet, leieinntekter på 6000,- i mnd. inkl. strøm og internett. 3 mnd. oppsigelse fra første i mnd.

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, varmpumpe og vedovn.

### **Info strømforbruk**

Selger opplyser om strømforbruk på ca. 1600kr i måneden fordelt på han og 2 leieboere.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 800 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 7 442

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt 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 855

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 855,-. 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 primær**

Kr 494 837

### **Formuesverdi primær år**

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 1 880 381

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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 45, bruksnummer 8 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:

4024/45/8:

10.07.1978 - Dokumentnr: 2236 - Forkjøpsrett  
RETTIGHETSHAVER: HJARTDØLA KRAFTVERK  
BEST. OM VARIGHET  
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL  
HUSBANKEN

SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN  
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

30.05.1978 - Dokumentnr: 1767 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4024 Gnr:45 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1143370 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0827 Gnr:45 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 577639 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3819 Gnr:45 Bnr:8

10.07.1978 - Dokumentnr: 2236 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:45 Bnr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:45 Bnr:34  
Bestemmelse om vannledning  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig

brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er septiktank og etablert utslipp som er godkjent. Eiendommen har ikke vannmåler. Adkomst via privat vei.

#### Regulerings og arealplaner

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.  
Arealbrukstatus: Nåværende  
Planidentifikasjon: 2013001

#### 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 bo- og driveplikt

Det er boplikt på eiendommen.

#### Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

## Kontraksgrunnlag

#### 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/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag  
2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

15 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
17 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 750 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 765 100 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 767 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **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.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. 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

24.10.2024

## EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig 1 etg med sokkel.  
Hjartdalsvegen 391  
3690 Hjartdal



www.mstr.no

### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
21	TG 2	Vesentlige avvik
8	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:  
Takstmann  
**Olav Øyen**  
Dato: 22/10/2024

Heddalsveien 41  
NOTODDEN 3674  
900 12 125  
busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

## AVGRENSNING:

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

## NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

## PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:45, Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Trygve Johannes Lid
Tomt:	2010,1 m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	Boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Privat vann/brønn
Avløp:	Privat avløp, septikanlegg
Regulering:	Planid 2013001 kommuneplanens arealdel. LNRF, nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 8 29,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1978
Fnr:	0

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.10.2024
Forutsetninger (hindringer):	Takkonstruksjonen har røstet tak. Bare deler av takkonstruksjonen kan inspiseres fra loftsluke i gang 1 etg.
Oppdragsgiver:	Trygve Johannes Lid
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

Selveiertomt, beliggende i Hjartdalsvegen i Hjartdal kommune. Tomten har tilgang fra offentlig vei til privat grusvei. Ligger i landlige omgivelser med utsikt over Hjartsjåvatnet. Tomten er flat og opparbeidet med gruset oppstillingsplass foran garasje og sokkelinngang. Skrånende bak sokkel, opparbeidet med hage og plen. Det er en lang bratt skråning bak boligen utenfor tomtegrense. Tomten har to stk plasstøpte, små støttemurer for å ta opp terrengnivå. Plassbygget utepeis. Garasje og bur/loft på eiendommen. Ligger helt ved inntaket til Mælefjelltunnelen. Kort vei til Seljord sentrum.



**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig 1 etasje med sokkeletg, opprinnelig bygget i 1978. Fundamentert på stedlig grunn, og tilkjørte masser. Fjell, stein, sand og grus. Grunnmur av uisolert lettklinker, pusset utvendig på sokkeldel. Konstruksjon av bindingsverk, med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue og vinkel ved vaskerom 1. etg. Ytterkleddning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Gesimskasser av tette panelbord i gavler, og trepanel med luftespalte i gesimser på langvegger. Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1. etg og sokkeletg med statikk fra byggeår. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med limtrekonstruksjon i møne, statikk fra byggeår. Taktro av sponplater, tekket med Decra alu-plater. Takkonstruksjonen har vinkel ved stue og vinkel ved overbygget inngangsparti på vaskerom. Takkonstruksjonen er trukket ut over terrasse i gavl ved stue 1. etg. Terrasse ved stue 1. etg. Delvis kryploft på takkonstruksjonen over stuedel.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Enebolig 1 etasje med sokkeletg, opprinnelig bygget i 1978. Hybel på sokkel. Boligen fremstår som bygget med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Normalt vedlikeholdt. Det er noe behov for videre vedlikehold og renovering av boligen, både innvendig og utvendig. Renovering våtrom i 1. etg er utført av selger. Det er ikke fagmessig utført våtrom. Utleiedel har overflater, kjøkken og våtrom fra byggeår, samt vinduer og terrassedør fra byggeår. Boligen har fått skiftet ut vinduer og terrassedør i 2017 i 1. etg grunnet daværende støy fra anlegg på ny veitunell. Det ble også satt inn ventilasjonsanlegg og veggventiler med støydemping. På befaringsdagen var ikke ventilasjonsanlegget i drift og det var fuktig inneklime i utleiedelen.

Bunnledninger og dreneringsløsning fra byggeår. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Boligen kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Selger har eid boligen siden 2020. Deler av sokkeletg er utleiedel innenfor samme branncelle.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Se eiendom, grunnbok, selgers/rekvirent sine opplysninger og dokumenter fra megler og Propcloud.

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

Sokkeletg: Romhøyde er ca 2,41 m.

-Vindfang Panel i tak, pusset og malte murvegger, samt panel på vegger. Laminatgulv mot betonggulv på grunn. Plassbygget garderobe. Sikringsskap. Dør til boligdel og dør til utleiedel.

-Mellomgang har malt panel i tak, pusset og malte betongvegger, og malt panel på vegger. Laminatgulv mot betonggulv på grunn. Trapp til 1. etg. Åpen, malt svingtrapp til 1. etg.

-Bod 1 har noe panel i tak, uferdig tak (under arbeid) Pusset betongvegger og panel på vegger. Malt betonggulv. Ventil i yttervegg. Sluk i gulv. Stakeluke. Varmtvannsbereder.

-WC har panel i tak, flis og panel på vegger, gulvbelegg mot betonggulv på grunn. Ventil i yttervegg, avtrekksventil i tak. Enkel vask og gulvmontert WC.

-Stue (utleiedel) har panel i tak, pusset og malte murvegger, samt malt panel på vegger. Røykvarsler i tak. Laminatgulv på betonggulv mot grunn. Plassbygget garderobe. Teglsatt pipe og brannmur med vedovn. Terrassedør. Åpen løsning til kjøkken.

-Kjøkken (utleiedel) har malt panel i tak, malt og pusset murvegger, samt malt panel på vegger. Laminatgulv på betonggulv mot grunn.

Ventil i vindu. Avtrekksventil på yttervegg. Brannslukningsapparat. Pipe.

-Mellomgang (utleiedel) har panel i tak, malt og pusset murvegger og panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn.

-Bod 2 (utleiedel) har panel i tak, pusset murvegger, betonggulv. Ventil i yttervegg. Trykktank, stoppekraner. Hovedstoppekran, vannfilter, varmtvannsbereder, stakeluke.

-Bad/WC/vaskerom (utleiedel) har panel i tak, flis og panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn, med oppbrett. Ventil i vindu. Ventil i yttervegg. Opplegg for vaskemaskin.

-Soverom (utleiedel) har panel i tak, malt og pusset murvegger, samt panelvegger. Laminatgulv på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu. Avtrekksventil på yttervegg. Garderobeskap. Pipe/brannmur uten vedovn.

-Bod 4 har asfaltplater i tak, pusset murvegger, malt betonggulv. Plassbygget hylleinnredning med ventil i yttervegg.

-Bod 5 har panel i tak, pusset murvegger, betonggulv. 2 stk ventiler i yttervegger.

Listverk: Malt og trehvitt listverk, Drammen taklister. Glatte og profilerte gerikter. Glatte og profilerte gulvlist, samt noe sokkellist der det er panel. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte MDF-dører med tre speil. Kostmalt sorte på ene siden. Slette finerdører fra byggeår i utleiedel. Vanlige dørterskler. Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig listverk i vindfang. Nyere MDF-dørblad er innsatt i karmen fra byggeår. Innerdører bør justeres, subber i terskel. Bruksmerker på dørkarmen og terskler fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer på dørblad i utleiedel fra byggeår. Overflater under renovering. Tak i bod med varmtvannsbereder er uferdig og har synlig isolasjon. Løse skjøter på laminatgulv i mellomgang boligdel. Laminatgulv ligger mot dørterskler. Påbegynt montering av ventilasjonsanlegg som er uferdig, og ventilasjonsanlegg er ikke i drift på befaringsdagen. Noe riss i murvegger og i betonggulv. Kalk, salt og fuktutslag i boder som ligger under terreng. Fuktig inneklime i utleiedel. Mye kondens på vinduer i utleiedel. Vindusrammer er våte i utleiedel. Normale bruksmerker og slitasjer på alle overflater. Noe påkostninger, vedlikehold og renovering må påberegnes.

1. etg: Romhøyde er ca 2,29 m i flat himling, 2,80 m i røstet himling under limtre.

-Stue har Stue har røstet himling, malt panel i tak. Malt panel på vegger med plater og tapet i veggfelt over panelbord. Synlig limtretrager. Laminatgulv. Ventil i tak. Ventil i yttervegg. Varmepumpe, plassert i trappeoppgang. Åpen, malt svingtrapp til sokkeletg. Teglsatt pipe med plassbygget skifersatt peis. Peisinnstans. Terrassedør.

-Mellomgang har MDF-panel i tak, malt panel på vegger med plater og tapet i veggfelt over panelbord. Laminatgulv. Loftsluke, røykvarsler i tak, ventil i tak.

-Soverom 1 har skråtak, malt panel i tak, plater med tapet på vegger, laminatgulv. Ventil i vegg. Garderobeskap.

-Soverom 2 har skråtak, malt panel i tak, malte plater på vegger og beiset panel på vegg. Ventil i vegg.

-Soverom 3 har skråtak, malt panel i tak, malt panel på vegger med plater og tapet i veggfelt over panelbord. Laminatgulv. Ventil i vegg.

-Bod 3 har skråtak. Panel i tak, panel på vegger med plater og tapet i veggfelt over panelbord. Gulvbelegg. Montert ventilasjonsanlegg med synlige ventilasjonsrør til loft.

-Bad/WC har skråtak. Malt panel i tak, våtromsplater på vegger, flis på gulv med sokkelflis og varmekabel. Ventil i vindu, ventil i tak og ventil i vegg.

-Kjøkken har skråtak, malt panel i tak, plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg. Ventil i tak, ventil på yttervegg. Styring til ventilasjonsanlegg.

-Vaskerom har skråtak, panel i tak, panel på vegger med plater og tapet i veggfelt over panelbord. Synlig limtretrager i tak. Gulvbelegg med oppbrett. Opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Utslagsvask. Dør til det fri.

Listverk: Trehvitt og malt listverk. Glatte og profilerte taklister. Glatte gerikter og vinkellist som gerikt på innerdører. Sokkellist med vaskelist av eik der det er panel. Glatte gulvlist på soverom 2. Innerdører: Slette finerdører fra byggeår og hvite, fabrikkmalte MDF-dører med tre speil, innsatt i karmen fra byggeår. Vanlige dørterskler. Noe kosmetisk kryp i listverk. Bruksmerker på alle overflater, dørkarmen og dørterskler. Veggpanel har høyde på ca 2,05 m. Overflater under renovering, noe uferdig listverk, noe uferdig listverk på innerdører. Synlig plateskjøter på soverom 2. Uferdig sparkling. Riss og sprekker i veggplater på soverom 2. Innerdører bør justeres. Gulvoverflater med ulike material og forskjellige farger i alle rom. Noe synlige skjøter i laminatgulv etter gulvvask. Ventilasjonsanlegg/veggventiler under montering ikke satt i drift. Ventiler til soverom, bad og ventiler på yttervegg som ikke er i drift.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med denne rapporten er å beskrive boligens tilstand for salg.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med sokkeletg, opprinnelig bygget i 1978. Boligen fremstår som bygget med opplysninger om følgende endringer:

- Kjøkkeninnredning, 1990-tall.
- Taktekking av Decra alu-plater, 190-tall.
- Takrenner, beslag og nedløp, 1990-tall.
- Luftehatt og heldekkende pipeledning, 1990-tall.
- Ventilasjonsanlegg, 2017.
- Vinduer med lydempende glass i 1 etg, 2017
- Innerdører av MDF, 2017.
- Varmepumpe, 2021.
- Våtrom 1.etg, 2022.

### VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	5 825 000,-	
- Fradrag:	2 715 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>3 110 000,-</b>	<b>3 110 000,-</b>

Verdi garasje som ny i dag:	655 000,-	
-Fradrag:	530 000,-	
<b>= Teknisk verdi bygning:</b>	<b>125 000,-</b>	<b>125 000,-</b>

Verdi bur/loft som ny i dag:	800 000,-	
-Fradrag:	600 000,-	
<b>= Teknisk verdi bygning:</b>	<b>200 000,-</b>	<b>200 000,-</b>

Tomteverdi:		<b>500 000,-</b>
-------------	--	------------------

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>		<b>= 2 700 000,-</b>
--	--	----------------------

Låneverdi: 2 160 000,- (80%)

### BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 12 676,-

## EIERSKIFTERAPPORT™

### AREALER OG ANVENDELSE:

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

### MÅLEVERDIGE AREALER:

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

### AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

### ENDRINGER:

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

### NB:

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

### AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sokkeletg	78	25	0	0	69	34
1.etg	110	0	0	16	106	4
SUM BYGNING	188	25	0	16	175	38
SUM BRA	213					

### AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje (1980)	0	70	0	0	0	70
Bur/loft (1878/1986)	0	24	0	0	0	24
SUM BYGNING	0	94	0	0	0	94
SUM BRA	94					

### AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

### BRA-i:

Sokkeletg: Vindfang, mellomgang, bod 1, WC, stue/kjøkken åpen løsning, mellomgang, bod 2, bad/WC/vaskerom, soverom.  
 1.etg: Stue, mellomgang, 3 stk soverom, bod 3, bad/WC, kjøkken, vaskerom.

### BRA-e:

Sokkeletg: 2 stk boder. (bod 4 og 5).  
 1.etg: Ingen.

**MERKNADER OM AREAL:**

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger opprinnelige tegninger fra 1977 på sokkeletg. På sokkeletg er arealet markert som ikke utgravd på tegning, bygget som to boder. Disse bodene settes som BRA-e. På 1.etg er planløsningen gjort om ved kjøkken, her er redskapsbod nå vaskerom. Vaskerom og matbod 1. etg er ikke som tegnet på opprinnelig plantegning.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**ANDRE MERKNADER:**

Ingen snøfangere på yttertak (slak takvinkel, tekket med ru taksteinsplater). Ventilasjonsanlegg var ikke i drift på befaringdagen.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

22/10/2024

Olav Øyen

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Fundamentert på stedlig grunn, og tilkjørte masser. Fjell, stein, sand og grus. Grunnmur av uisolert lettklinker, pusset utvendig på sokkeldel. Bolig har kjeller med plasstøpt betonggulv mot grunn. Terrassefundamenter av plasstøpt betong med tresøyler.

**Merknader:** Det er noen hakk i utvendig puss på grunnmur. Riss i grunnmur, synlig inne i boder og under vindu på soverom i sokkel. Generelt små riss ved vinduer i grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen krypekjeller.

**TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering av dreneringsrør og grunnmursplast. Dreneringsløsning fra byggeår 1978. Kjeller er delvis drenert grunnet sokkelløsning.

**Merknader:** Dreneringsløsning fra byggeår. Ingen overgangslist på topp av grunnmursplast. Kalk, salt og fuktutslag synlig innvendig i kjellerboder. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i uttett dreneringsrør. Kjeller/sokkel har rom og utleie under terreng. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**TG 2** 1.4 Støttemurer

2 stk lave, plasstøpte støttemurer for å ta opp terrengnivå på plen og hage. Støttemur fra byggeår.

**Merknader:** Lave støttemurer som har sin funksjon. Noe sprekke-dannelser i betongen. Mosegrodde.

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av bindingsverk, med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue og vinkel ved vaskerom. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Gesimskasser av tette panelbord i gavler, og trepanel med luftespalte i gesimser på langvegger.

**Merknader:** Ingen råte, men sprekke-dannelser nederst på ytterkledning. Noe værbitte omramming rundt vinduer og værbitte vannbrett. Ingen luftet ytterkledning og det er tettet med musebørste mellom ytterkledning og grunnmur. (mulig utført noe tiltak på yttervegg mot vei i forbindelse med montering av støydempende vinduer). Ingen insektsnetting i gesimskasser med luftespalter. Vepsebol i gesimskasser. Det er montert horisontal rørkanal fra varmepumpe på yttervegg ved vaskerom som kan gjøre ytterkledning fuktutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite, fabrikkmalte husmorvinduer i 1.etg fra 2017. Hvite, fabrikkmalte fastkarmvinduer i stue fra 2017. Hvite, fabrikkmalte trekantvinduer i røstet himling i stue. Terrassedør i stue 1.etg fra 2017. Vinduer fra 2017 som vender mot E-134 har lyddempende glass. Hvite, kostmalte, innadslående vinduer fra byggeår i vaskerom 1.etg, på bad 1.etg, og bod 1.etg. Vinduer fra byggeår i 1.etg har ventil i vindu. Kostmalte, beiset åpningsvinduer i sokkel, innsatt i mur fra byggeår. Sorte, beiset, fastkarmvinduer i sokkel, innsatt i mur fra byggeår. Sort, beiset husmorvindu på soverom i sokkel fra byggeår. Sorte, beiset, innadslående vinduer i mur på kjøkken og bad på sokkel fra byggeår. Dør til vaskerom 1.etg fra byggeår, dørbord av lakkert teakpanel og glass. Boddør fra byggeår på sokkel, dørbord av lakkert teakpanel. Hoveddør på sokkel fra byggeår, dørbord av lakkert teak, med sidefelt av glass. Sort, beiset terrassedør med glass fra byggeår i utleiedel.

**Merknader:** Hvite, fabrikkmalte vinduer, åpningsvinduer og fastkarmvinduer, samt terrassedør fra 2017 gis TG 1. Klinker på terrassedør 1. etg er løs og må strammes. Ytterdør til vaskerom 1.etg fra byggeår med bruksmerker og slitasjer går trangt og må justeres. Har sin funksjon, gis TG 2. Boddør og hoveddør fra byggeår. Værbitte og falmet dørbord. Dørene går trangt og må justeres. Sidefelt på hoveddør har punktert glass. Værbitte terrassedør på utleiedel, med bruksmerker og slitasjer. Alle resterende vinduer i sokkel fra byggeår anses utgått på dato. Vinduene på utleiedel kondenserer innvendig grunnet dårlig luftsirkulasjon.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med limtrekonstruksjon i møne, statikk fra byggeår. Taktro av sponplater, tekket med Decra alu-plater. Takkonstruksjonen har vinkel ved stue og vinkel ved overbygget inngangsparti på vaskerom. Takkonstruksjonen er trukket ut over terrasse i gavler ved stue 1.etg. Takkonstruksjonen har to stk kilrenner. Gesimskasser av tette panelbord i gavler, og trepanel med luftespalte i gesimser på langvegger. Luftespalte i gavlvegger ved vindskibord. Lettklinkerpipe over tak nær mønet med heldekkende pipeledning og bøyle på topp.

**Merknader:** Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår, tekket med lett takteking. Kilrenne er vedlikeholdspunkt. Lufttilgang i luftespalter på gesimskasser. Takkonstruksjonen har begrenset tilgang for inspeksjon. Røstet tak, og kun inspeksjonsmulighet på krypeloft over stue. Utstikk på limtre-dager i mønet er fuktutsatt og utstikk ved raft er fuktutsatt. Ingen snøfanger på yttertak. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertetting (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1978

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds-nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av sponplater, tekket med Decra alu-plater. Feietrinn. 2 stk kilrenner. Takteking nyere enn byggeår, antatt 1990-tall.

**Merknader:** Taktro av sponplater kan kun inspiseres fra krypeloft. Takleker, sløyfer og underlagspapp, kan ikke inspiseres, da det er skrudde takplater. Skrudde takplater. Noe etterslep på vedlikehold. Mosedannelse på takoverflater. Noen nedtråkket taksteinsplater. Ingen snøfangere på yttertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, kilrenner, 3 stk luftehatter, heldekkende pipeledning med bøyle på topp.

**Merknader:** Takrenner, nedløp og beslag har fin funksjon, men er falmet og værbitt. Mosedannelser på luftehatter som har ru overflate, lik Decra takplater. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør, men røret er ikke tett, rør er dreneringsrør. Takrenner må renskes for mose. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 5. Loft

#### TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanal gjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Et lite, kaldt kryploft med tilgang fra luke i mellomgang 1.etg. Loftet har synlig, plassbygget sperretak med limtre. Taktro av sponplater. Synlige ventilasjonsrør. Uisolert lufterør til kloakk. Lufttilgang i gesims og luftespalte i gavl ved vindski.

**Merknader:** Begrenset tilgang på krypeloft. Synlig over deler av stue. Resterende takkonstruksjon kan inne inspiseres fra innsiden. Muselort. Musefeller, uisolert lufterør til kloakk.

### 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

#### TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasseplattning på grunn ved inngang til vaskerom på ca 4 m<sup>2</sup>. Terrasseplattningen er overbygget. Terrasse med tilgang fra stue i 1.etg på 12 m<sup>2</sup>, hvorav overbygget ca 11 m<sup>2</sup>, fundamentert med betongfundamenter på stedlig grunn og tresøyler. Materiell av beiset, impregnerte trebord. Rekkverk på terrasse ved stue med liggende rekkverk av trespiler. Høyde på rekkverk, 89 cm. Skifersatt inngangsparti på grunn ved hoveddør og boddør på sokkel.

**Merknader:** Etterslep på vedlikehold. Værbitte overflater på gulvbord og rekkverk. Rekkverk på terrasse ved stue er ustøtt. Rekkverk har liggende rekkverksbord med større åpninger enn 20 mm. Lavt rekkverk. Åpning i liggende rekkverk på 140 mm som kan klatres i. Terrassegulv er ute av vater, men heller utover. (mulig bygget slik). Det er sprekk i kledningsbord på tresøyle. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 7. Piper og ildsteder

#### TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglsatt lettklinkerpipe og brannmur med vedovn i stue på sokkel. Pusset og malt lettklinkerpipe og brannmur i soverom på sokkel med sotluke. Hvit, steinsatt pipe i stue 1.etg. Plassbygget skifersatt peis med peisinnstans i stue 1.etg. Pipe over tak nær mønet med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp. Feietrinn.

**Merknader:** Noen små sotrenner fra sotluke. Sotluke ligger nærmere brennbart enn 30 cm. Det bør settes inn stein i sotluke. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

### 8. Etasjeskillere

#### TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og sokkeletg med statikk fra byggeår. Innvendig trapp mellom sokkeletg og 1.etg, malt, åpen svingtrapp med håndløper på vegg.

**Merknader:** Trebjelkelag med statikk fra byggeår. OK statikk. Rekkverk og håndløper på innvendig trapp.

### 9. Rom under terreng

#### 9.1 Boder, WC, mellomgang.

##### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fukt skjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Boder, WC, mellomgang. - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Overflater fra byggeår. Uferdig tak og synlig isolasjon i himling i bod 1. Bruksmerker på overflater. Kalk, salt og fuktutslag på yttervegger av lettklinker under terreng innvendig. Innredet, isolerte og kledde innervegger mot uisolerte nedfylte yttervegger og uisolerte vegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

##### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Boder, WC, mellomgang. - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Overflater fra byggeår i utleiedel. Laminatgulv i mellomgang med løse langsgående skjøter. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1978, er fundamentert på såle og har plaststøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktspærre mot grunn. Eldre overflater som bør renoveres. Rom for varig opphold. Noe uferdig på gulv i bod 2, utleiedel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

##### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Boret i rom under terreng under trapp i mellomgang. Tilgjengelig murvegger i alle boder.

**Merknader:** Eldre murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Kalk, salt og fuktutslag på yttervegger av pusset lettklinker. Fuktutslag på 18,2 % inne i boret hull på befaringsdagen. Kledde vegg under terreng har plast mot nedfylt grunn som kan holde på fukt. Det lukter noe "kjeller" inne i boret hull. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes. Det må monteres flere ventiler i yttervegger og ventiler i yttervegger må holdes åpne.

### 10. Våtrom

#### 10.1 Bad/WC/vaskerom sokkeletg

##### TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom sokkeletg - Overflate vegger og himling. Panel i tak, flis på murvegger, panel på resterende vegger. Ventil i vindu, ventil i yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett, gulvmontert WC. Hvit baderomsinnredning med heldekkende servant. Overskap med speil og lys.

**Merknader:** Våtrom fra byggeår 1978. Ikke komplett bygget som våtrom, har sin funksjon med dusjkabinett. Vindu fra byggeår i våtsone. Ingen avtrekksvifte. Ventil i yttervegg er tettet. Vindu kondenserer og vindusramme er fuktig. Veggflis er limet utenpå oppbrettet gulvbelegg. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 3 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvbelegg på betonggulv mot grunn med oppbrett. Ingen varmekabel. Oppbrett på ca 15 mm ved dørterskel.

**Merknader:** Våtrom fra byggeår 1978, ikke komplett bygget som våtrom. Bruksmerker og slitasjer. Ingen fall til sluk, men noe lokalt fall sluk under dusjkabinett. Oppbrettet gulvbelegg ved dørterskel så eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Gulvbelegg fra byggeår. Hakk/hull i gulvbelegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 1978
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Antatt smøremembran på murvegger bak veggflis. Ingen membran bak panelvegger. Gulvbelegg fungerer som membran på gulv. Ikke boret i fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Vegger av mur, gulv av betong mot grunn.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra byggeår. Ikke komplett bygget som våtrom. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett. Rommet har ingen avtrekk. Det er fuktig på vindu, og vinduskarm kondenserer. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 10.2 Bad/WC 1.etg

### TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Skråtak med synlig limtredegrager. Malt panel i tak, våtromsplater på vegger. Ventil i vindu, ventil i tak, avtrekksventil i vegg til ventilasjonsanlegg. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Enkel baderomsinnredning med profilerte fronter. Heldekkende grå servant. Ett stk høyskap med hvite, profilerte fronter. Speil med lys.

**Merknader:** Våtrom renovert med egeninnsats 2022. Ingen fagmessig utførelse. Glipper i fuger på veggplater. Utette og løse tettelister i innerhjørner. Det er manglende hjørnelister. Vindu i våtsone bak dusjkabinett. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen avtrekk, ventilasjonsanlegg ikke i drift på befaringdagen. Synlige skruer på veggplater. Skjevhet på veggplater. Veggplater er satt ned mot sokkelflis med store silikonfuger. Vask på baderomsinnredning er løs. Vedlikehold, renovering og påkostning må generelt påberegnes.

### TG 3 10.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel. Sluk under dusjkabinett.

**Merknader:** Våtrom renovert som egeninnsats i 2022. Ikke fagmessig utført. Ingen tilfredsstillende fall til sluk. Ingen oppkant ved dørterskel. Ingen luftet dørterskel. Ymse fuging av både fliser og silikonfuger. Bom i gulvflis. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 2022
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Membranløsning fra renovering i 2022. Våtromsplater på vegger, smøremembran på gulv. Tilgang for inspeksjon av underliggende konstruksjon i bod 1 der himling ikke er ferdig. Fuktkontrollert rundt sluk. Ingen fukt i underliggende konstruksjon på befaringdagen.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra 2022. Utført som egeninnsats. Ikke fagmessig utført. Ingen mansjetter på veggplater ved dusjkabinett eller baderomsinnredning. Ufullstendig og utette veggplater. Ses i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 10.3 Vaskerom 1.etg

### TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling. Panel i tak, panel på vegger, felt med plater og tapet over veggpanel. Skrå røstet himling. Synlig limtretrager i mønet. Dør til det fri. Dør til kjøkken. Ventil i vindu. Opplegg for vaskemaskin med utslagsvask.

**Merknader:** Vaskerom med overflater fra byggeår. Rommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon som vaskerom. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Rommet er opprinnelig tegnet som redskapsbod. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv under utslagsvask. Oppbrett ved dørterskel til ytterdør og oppbrett ved dørterskel til kjøkken.

**Merknader:** Vaskerom fra byggeår 1978, ikke komplett bygget som våtrom. Har sin funksjon som vaskerom. Bruksmerker og flekker på gulvbelegg. Oppbrett ved dørterskel på ca 15 mm som vil hindre at eventuelt lekkasjevann vil renne til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1978

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Ingen membran på vegger av panel. Gulvbelegg på gulv fungerer som membran. Fuktkontrollert i underliggende konstruksjon. Ingen fukt i underliggende konstruksjon på befaringdagen.

**Merknader:** Vaskerom med membranløsning fra byggeår 1978. Vaskerommet er ikke komplett bygget som våtrom og har ingen membran på vegger. Rommet har sin funksjon som vaskerom. Gjennomføring av vannrør i gulv som er fuktutsatt ved eventuell lekkasje. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken sokkeletg

#### TG 2 11.1 Kjøkken sokkeletg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1978

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Hybelkjøkken, todelt kjøkkeninnredning. Rett kjøkkeninnredning mot stue/sov, og rett kjøkkeninnredning mot bad. Kjøkkeninnredning fra byggeår, med slette fronter og overskap, underskap og skuffer. Fronter av eik. Laminert benkeplate. Kjøkkeninnredning del 2 av nyere dato med grønnmalte, slette overflater på overskap og underskap. Grå laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert koketopp. Vanlige hvitevarer. Åpent til stue. Ventil i vindu. Ventilasjonsventil i yttervegg. Brannslukningsapparat. Avtrekksvifte til yttervegg. Komfyrvakt

**Merknader:** Kjøkkeninnredning med bruksmerker og slitasjer. Det må justeres fronter og skuffer både på nyere og eldre innredning. Det mangler sokkel på nyere kjøkkeninnredning del 2. Avtrekksventil i yttervegg ikke satt i funksjon. Fuktig på vindu som kondenserer grunnet dårlig/liten ventilasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 11.2 Kjøkken 1.etg

### TG 2 11.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1978

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra Huseby. Innredning antatt fra 1990-tall. Kjøkkeninnredning i U-form. Profilerte fronter på overskap av eik. Profilerte fronter på underskap og skuffer av eik. Laminert benkeplate med kant av eik. Nedfelt dobbel stålkum. Avtrekksvifte i karnappkappe innvendig i hjørne. Avtrekk til yttervegg. Integrert stekeovn og koketopp. Vanlig oppvaskmaskin og kjøleskap. Armatur på stålkum av nyere dato. Ett stk høyskap fra kjøkkenbenk med glassdører. Flis mellom benkeplate og overskap.

**Merknader:** Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Kjøkkeninnredning fra 1990-tall med normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker mot sokkel etter gulvvask, og normal bruksslitasje på overflater. Antydning til svelling på skjøt på laminatplate.

## 12. Andre rom

### Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

## 13. VVS

### TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1978/2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC i eget rom på sokkel. Gulvmontert WC på bad i sokkeletg. Gulvmontert WC på bad i 1.etg. Sanitær på bad i 1.etg fra 2022. Resterende sanitær og vanninstallasjoner fra byggeår 1978. Vannrør av kobber. Stakeluge i bod 1 og 2 med varmtvannsberedere. Stoppekran i bod 2 på sokkelleilighet. Utekran. Trykktank i bod 2 på sokkelleilighet. Privat VA.

**Merknader:** Bunnledninger fra byggeår kan ikke inspiseres. Kobberrør fra byggeår inne i vegger som kan kondensere. Det er løst kobberrør fra baderomsinnredning inn i vegg på bad 1.etg. Avløpsrør på bad 1.etg er ikke festet. Røropplegg med egeninnsats på bad 1.etg. Resterende sanitær på våtrom og kjøkken i utleiedel fra byggeår. Hovedstoppekran er ikke merket. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1978/2007  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

100 L varmtvannsbereder fra 1978, plassert i bod 2, sokkel. Stive rør. Fast el-tilkobling. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv.

200 L varmtvannsbereder fra 2007 plassert i bod 1. Stive rør. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk.

**Merknader:** Varmtvannsbereder fra 2007, gis TG1. Varmtvannsbereder i utleiedel fra byggeår med litt liten kapasitet.

#### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen vannbåren varme.

#### TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2021

Varmepumpe fra 2021 plassert i trappeoppgang mellom sokkeletg og 1.etg.

**Merknader:** Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmepumpe for optimal funksjon.

#### TG 3 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2017

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer fra byggeår. Montert balansert ventilasjonsanlegg i 2017. Avtrekk til yttervegg fra kjøkken på sokkel og 1. etg.

**Merknader:** Det er ingen fungerende avtrekk på våtrommene. Ventiler i sokkeletg må holdes åpne. Alle vinduer kondenserer mye på sokkeletg. Balansert ventilasjonsanlegg som ikke var i drift på befaringdagen. Ingen ventiler i vinduer fra 2017. Ventil på bad i sokkeletg er tettet. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

#### TG 2 13.6 Toalettrom

WC i eget rom på sokkel. Panel i tak, flis og panel på vegger, gulvbelegg. Ventil i tak, ventil i yttervegg. Vask og gulvmontert WC. Varmeovn på vegg.

**Merknader:** WC-rom som har sin funksjon. Overflater fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer. Ventil til ventilasjonsanlegg er ikke i drift. Vask og toalett fra byggeår. Gulvbelegg fra byggeår. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 14. Garasje – uthus

#### TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje fra 1980. Fundamentert på stedlig grunn mot bekk og skråning mot bekk. Plasstøpt betonggulv mot grunn. En plasstøpt betongvegg mot terreng. Resterende konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Trebord i gesimskasser med luftespalte på både langsider og i gavler. Saltakkonstruksjon med plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Undertak av sydd plastikkduk, teknet med bølgeblikk. Garasjeareal på 70 m<sup>2</sup>, hvorav ett innredet rom på ca 10 m<sup>2</sup>. Innlagt strøm med sikringsskap og trefas. Innredet rom er innredet som verksted. Vedovn med stålrør. Toppengslet garasjevinduer i innredet rom. Enkelt garasjevindu ute i garasje. Tre stk manuelle vippeporter fra byggeår.

Bur med loft opprinnelig fra 1878, renovert i 1986. Bunngrime på høllstein. Burdel i laft. Laftet rom har en høyde på 1,66 m og et gulvareal på 9 m<sup>2</sup>. Loftet har tilgang fra trapp utvendig har et målbart areal på 24 m<sup>2</sup>. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak, taktro av trebord, teknet med alu-plater.

**Merknader:** Garasje: Etterslep på vedlikehold. Noe uferdig utvendig og innvendig. Riss i betongvegg. Røffe overflater på betonggulv. Det mangler takrenner. Det mangler overflatebehandling utvendig på gesimskasser. Generelt etterslep på vedlikehold. Plasstøpt betongvegg ligger fuktutsatt til. Terreng heller mot betongveggen.

Bur med loft har både eldre og nyere laft. Bør jevnlig vedlikeholdes. Noe eldre råte på gammel laft. Generelt vedlikehold på begge bygg må generelt påberegnes.

### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1978

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med porselenssikringer plassert i vindfang på sokkel. En strømmåler til begge boenheter. Eget sikringsskap til trefas i garasje. Ingen opplysninger om siste el-tilsyn. Utført elektrisk arbeid på varmepumpe og bad 1.etg. Det foreligger dokumentasjon og samsvarserklæring på nyere el-installasjon. Varmtvannsbereder fra 2007 har stikkontakt, varmtvannsbereder fra byggeår 1978 har fast el-tilkobling.

**Merknader:** Både jordet og ujordet stikkontakter. Noe uferdig festet ledninger i bod 1. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

Ingen registrert ferdigattest på bolig fra 1978, eller andre bygninger. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt å lese selgers egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
1.4	Støttemurer
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.4.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
9.1.1	Boder, WC, mellomgang. Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Boder, WC, mellomgang. Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Boder, WC, mellomgang. Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.3.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.1.
10.3.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.2.
10.3.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.3.
11.1	Kjøkken sokkeletg Kjøkken sokkeletg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
11.2	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.2.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereider
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.

13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.1.1	Bad/WC/vaskerom sokkeletg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.1.2	Bad/WC/vaskerom sokkeletg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.1.3	Bad/WC/vaskerom sokkeletg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.2.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.2.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.2.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308240061	
Selger 1 navn	
Trygve Johannes Lid	
Gateadresse	
Hjartdalsvegen 391	
Poststed	Postnr
HJARTDAL	3690
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TJL

Document reference: 1308240061

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

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

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

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   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av

Filer

[NELFO\\_Sluttkontr.R1\\_bolig\(1\).pdf.pdf](#) [NELFO\\_Samsvarserk\\_bolig\(1\).pdf.pdf](#) [3Samsvarserklæring.pdf](#)

[2NELFO Sluttkontroll R1.pdf](#) [1NELFO Risikovurdering R1.pdf](#)

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja

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

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

## 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 forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trygve Lid	43b688d98c2747b0f91e7e 05698c2d39d34748ae	26.09.2024 19:09:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308240061

Document reference: 1308240061

- 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 45, Bruksnr 8	<b>Kommune:</b>	4024 Hjordal
<b>Adresse:</b>	Hjordalsvegen 391, gatenr 1016	<b>Grunnkrets:</b>	102 Gvammen
Veiadresse:	3690 Hjordal	<b>Valgkrets:</b>	1 Hjordal
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>	Skogly	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	30.05.1978	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	2 010,1 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4024/45/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4024/45/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.10.2010	Berørt	4024/45/2	0,0
	Matrikkelført:	07.10.2010			
Skylddeling	Forretning:	30.05.1978	Avgiver	4024/45/2	0,0
	Matrikkelført:				
			Mottaker	4024/45/8	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 3: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hjartdalsvegen 391	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Hjartdalsvegen 391	H0101	Bolig	133,0	Kjøkken	4	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.11.1978
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	214,0	Igangset.till.:	01.12.1979
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	214,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.11.1980
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	21573175			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		103,0		103,0				
H01	1		111,0		111,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 3: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hjartdalsvegen 391	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.09.1980
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.10.1980
Energikilde:		BRA annet:	60,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	60,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.12.1980
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	21573183			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				60,0	60,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 3: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hjartdalsvegen 391	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.12.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.12.1985
Energikilde:		BRA annet:	10,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	10,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.05.1986
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	21573191			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
----	--------------	------	-------	-------	--------	------	-------	-------	--------

H01

10,0

10,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

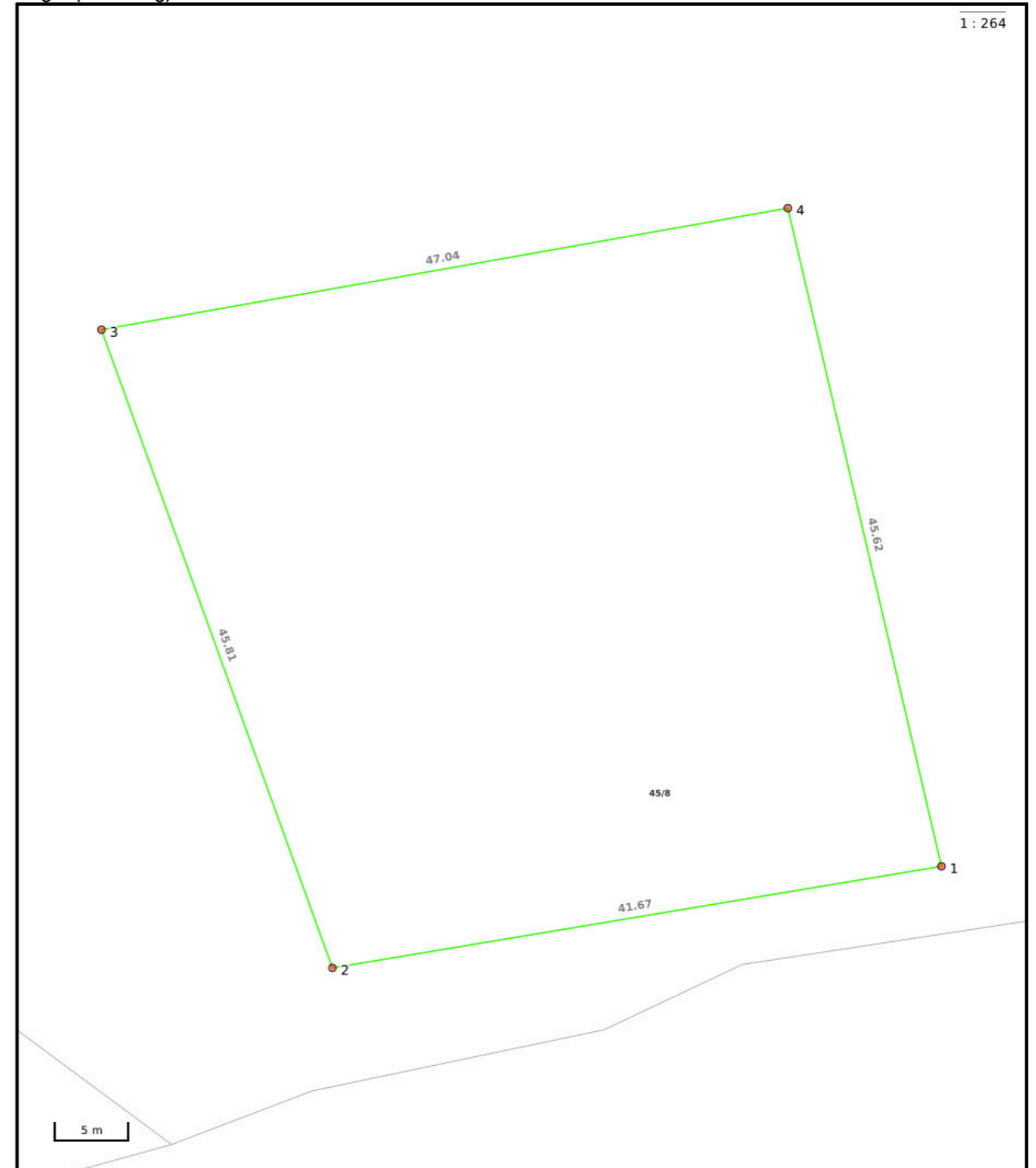
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

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

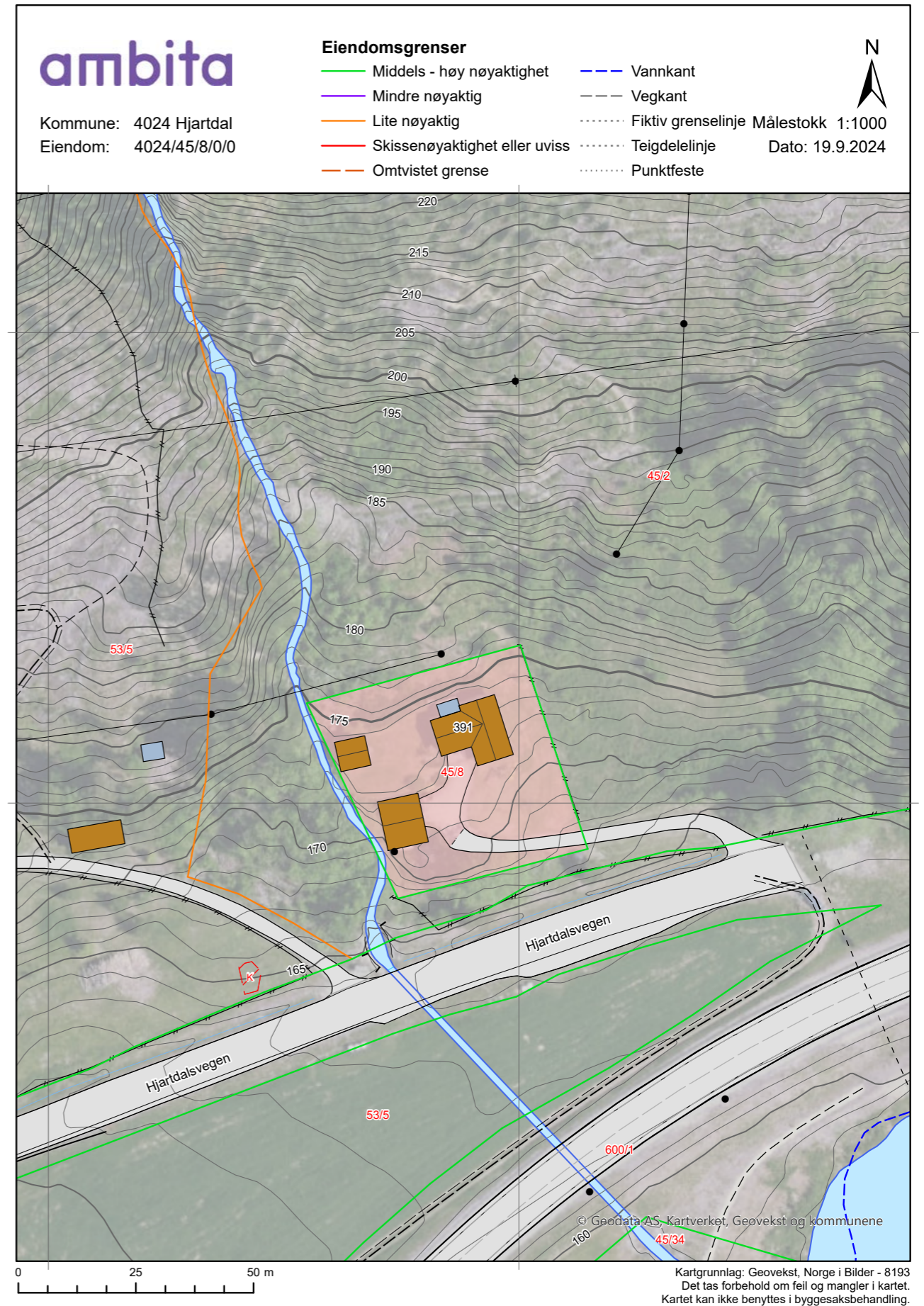
**Areal og koordinater**

**Areal:** 2 010,10m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 607 490,25	484 114,62	41,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 607 479,71	484 074,31	45,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 607 521,21	484 054,90	47,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 607 533,56	484 100,29	45,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

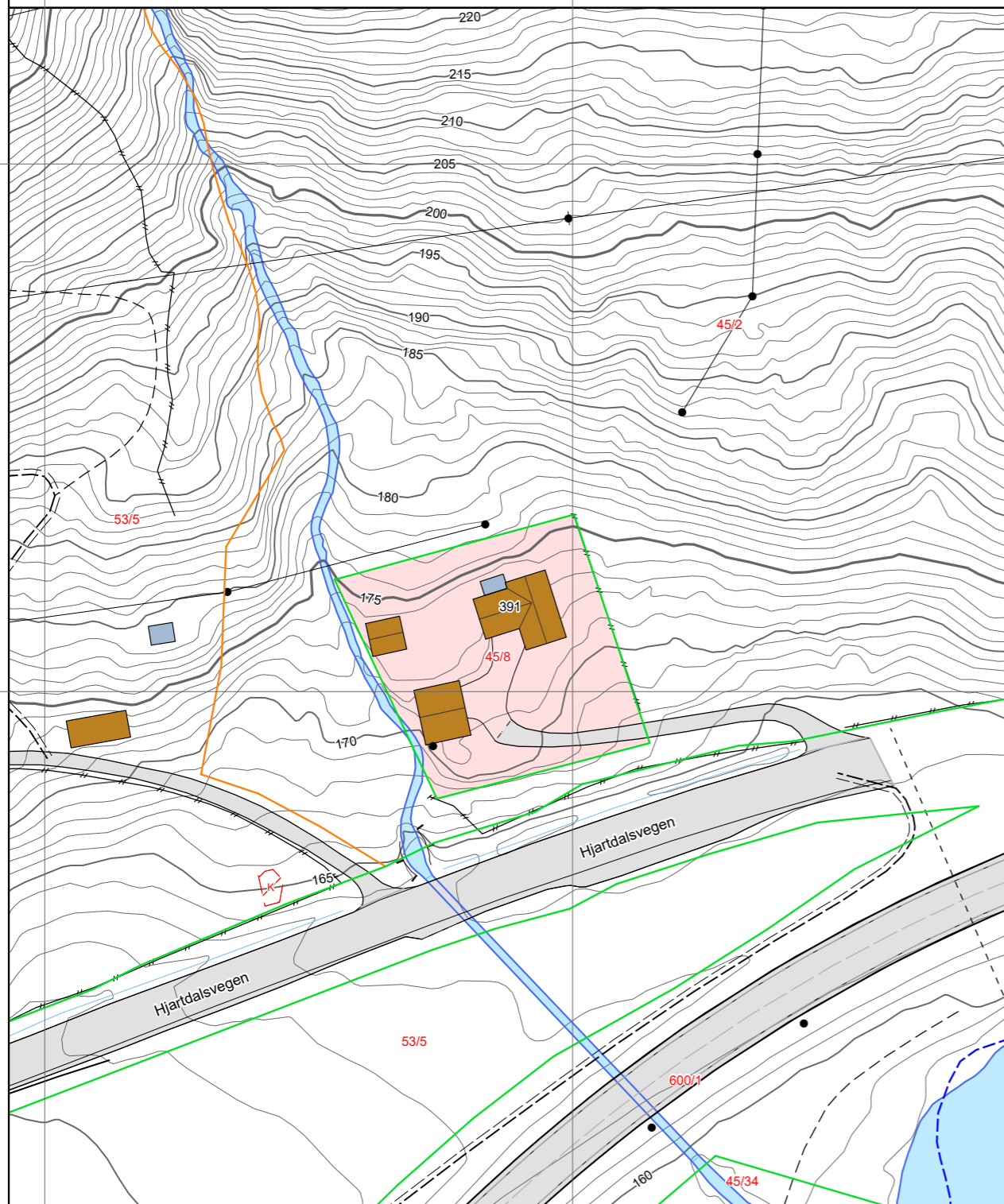




**Eiendomsgrenser**

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

Målestokk 1:1000  
Dato: 19.9.2024



**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

0 25 50 m

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



## Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 19.09.2024

### Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Hjartdal kommune

#### Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 Gardsnr.: 45 Bruksnr.: 8

Adresse: Hjartdalsvegen 391, 3690 HJARTDAL

Referanse: 1308240061

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Renovasjon	Gebyr	5235,00
Brannsyn, feiing	Gebyr	418,00
Slamtømming	Gebyr	1789,00
Eigedomsskatt	Avgift	854,50
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

#### Kommentar

Avgiftene er oppførte 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 eigedomsgrenser 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 eigedomsføresurnader.



## Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 19.09.2024

### Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Kjelde: Hjartdal kommune

#### Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 Gardsnr.: 45 Bruksnr.: 8

Adresse: Hjartdalsvegen 391, 3690 HJARTDAL

Referanse: 1308240061

<b>Vatn</b>	Eigedomen er ikkje tilknytta offentleg nett. Eigedomen har ikkje vassmålar
<b>Avløp</b>	Eigedomen har ikkje avløp. Eigedomen har septiktank Det er etablert utslepp. Eigedomen har godkjent utslepp.
<b>Veg</b>	Eigedomen er tilknytta privat veg.
<b>Pålegg</b>	Det finst ikkje pålegg om endring av tilknytingsforhold.

#### 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 eigedomsgrenser 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 eigedomsføresurnader.



## Hjarthdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 26.09.2024

### Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Kjelde: Hjarthdal kommune

### Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 Gardsnr.: 45 Bruksnr.: 8

Adresse: Hjarthdalsvegen 391, 3690 HJARTDAL

Referanse: 1308240061

Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.

#### 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 liggje 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 linjer som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser 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.

## HJARTDAL KOMMUNE

TEKNISK ETAT

TLF. (036) 23 040

Delegasjonssak nr. 82/85.

3692 SAULAND, 20.12.85.

Harald Hansen


3690 HJARTDAL

SØKNAD AV 8.12.85 - STABBUR.

I medhald av delegasjonsinstruks etter bygningslovas § 14.2 har bygningssjefen handsama Dykkar søknad av 8.12.85 og gjort følgjande vedtak. Vedtaket er gjort i samråd med bygningrådsformannen.

### Byggeløyve.

Det vert med dette gjeve byggeløyve for stabbur på Skogly i Hjarthdal, gnr. 45, bnr. 8 i Hjarthdal kommune.

  
Torkild H. Mosebø  
bygningssjef



STATENS VEGVESEN

VEGSJEFEN I TELEMAR FYLKE

POSTBOKS 66 - SENTRALBORD 2 15 60, 2 15 63, 2 15 64 - POSTGIROKONTO 4070

SKIEN

J. nr. 2748/78

Ark. 775-Hj

BK/RHa

Avkjørsel fra offentlig veg

Harald Hansen, 3690 HJARTDAL

Etter Deres søknad av 25. juni 1978 gir en herved tillatelse til å legge avkjørsel

fra riksveg E-76 til eiendommen

gnr. 45, bnr. 2 i Hjartdal kommune ved (km)

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i vegloven av 21. juni 1963 og ./. vegdirektoratets regler av 16. juli 1964 hvorav avskrift vedlegges. I tillegg til omstående generelle regler er det knyttet følgende spesielle vilkår til tillatelsen.

SPESIELLE VILKAR

1. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med godkjent skisse og eventuelt vedlagte tegning(er).
2. Avkjørselen kan bare brukes til følgende formål: Boligavkjørsel
3. Fra et punkt på avkjørselen 8 m fra den offentlige vegs midtlinje skal det være 100 m sikt til høyre langs hovedvegen og 100 m sikt til venstre langs hovedvegen. Sammenkoplingen mellom avkjørselens sidekanter og den offentlige vegs nærmeste kant skal avrundes med en sirkel med radius 4 m. Bredden av avkjørselen målt 4 m fra kjørebaneanten skal være 3 m.
4. Fra vegbanekant og 2 m inn i avkjørselen skal avkjørselen falle ca. 5 cm. De neste 3 m forutsettes avkjørselen å ligge tilnærmet horisontalt. Fra vegbanekanten og 50 m inn i avkjørselen må ikke vegen stige/falle mer enn 1:8.
5. Busker og trær innenfor den i pkt. 3 angitte siktsone, må fjernes og holdes nede. Eventuelt terreng innenfor de samme siktsoner må skjæres ned i nivå 0,5 m over vegbanen.

Skien, den 9. AUG. 1978

Gjenpart:

KL, BK

1. Oppsynsmann, område 4, tlf. 55. Sauland oversendes 2 eksemplarer hvorav det ene returneres vegkontoret når avkjørselen er ferdig bygd og kontrollert.
2. Hjartdal kommune, tekn. etat
- 3.

Vend!



STATENS VEGVESEN

VEGSJEFEN I TELEMAR FYLKE

POSTBOKS 66 - SENTRALBORD 2 15 60, 2 15 63, 2 15 64 - POSTGIROKONTO 4070

SKIEN

GENERELLE VILKAR

1. Finner vegvesenet at avkjørselen kan nyttes også for andre eiendommer, forbeholder en seg rett til å henvise disse til å nytte avkjørselen.
2. Forekommer det kjøring med bil inn og ut fra avkjørselen, må det opparbeides og vedlikeholdes snuplass utenfor den offentlige vegs eiendomsområde, slik at det ikke rygges ut på vegen. Hvis dette skulle forekomme, vil tillatelsen bli trukket tilbake med øyeblikkelig virkning og uten varsel.
3. Dersom avkjørselen nå eller senere skal stenges med grind, må denne plasseres så langt fra nærmeste kjørebaneant at det blir plass til en vanlig bil mellom denne og grinden, det vil si minimum 6 m.
4. Er avkjørselen ikke bygget innen 2 år fra i dag, ansees denne tillatelse som bortfalt, og det må innhentes ny tillatelse før arbeidet igangsettes.
5. Hvis avkjørselen berører annen manns grunn eller rettigheter, er dette vegvesenet uvedkommende og må ordnes av den som får avkjørselstillatelsen.
6. Vannavløp anordnes.
7. Vegoppsynsmannen må varsles i god tid før arbeidet settes igang, og når avkjørselen er ferdig bygd.

878 204 2-

Ole Johnny Sukken  
Kongensgt. 18  
3200 SANDEFJORD

Jnr. 481/78  
BK/RHa

775-HJ

-5. JUN. 1978

AVKJØRSEL FRA E-76 TIL PLANLAGT BOLIGTOMT PÅ PARSELL  
AV EIENDOMMEN GNR.45, BNR.2 I HJARTDAL

Deres brev av 20. mai 1978.

Etter samtale med Haraldsen i SKK har en fått opplyst  
at det skal skilles ut tomt fra eiendommen gnr.45,  
bnr.2. Det er nødvendig med godkjent avkjørsel til  
den nye eiendommen.

Vegvesenet mener at omsøkte bebyggelse er uheldig  
ut fra et trafiksikkerhetsmessig synspunkt. En  
finner likevel å kunne gi tillatelse til omsøkte  
tomt da denne omfatter den tidligere boplass, og  
en anser derfor omsøkte bolig som en erstatning for  
den tidligere bolig.

En vil også bemerke at det ikke kan påregnes avkjørsels-  
tillatelse til ytterligere bebyggelse i området.

./.  
Avkjørselen må bygges i samsvar med vedlagte skisse  
nr. 7. Når avkjørselen er ombygd av byggherren og  
godkjent av oss vil formell tillatelse utstedes.  
Det må ikke settes i gang bygging før formell  
tillatelse foreligger.

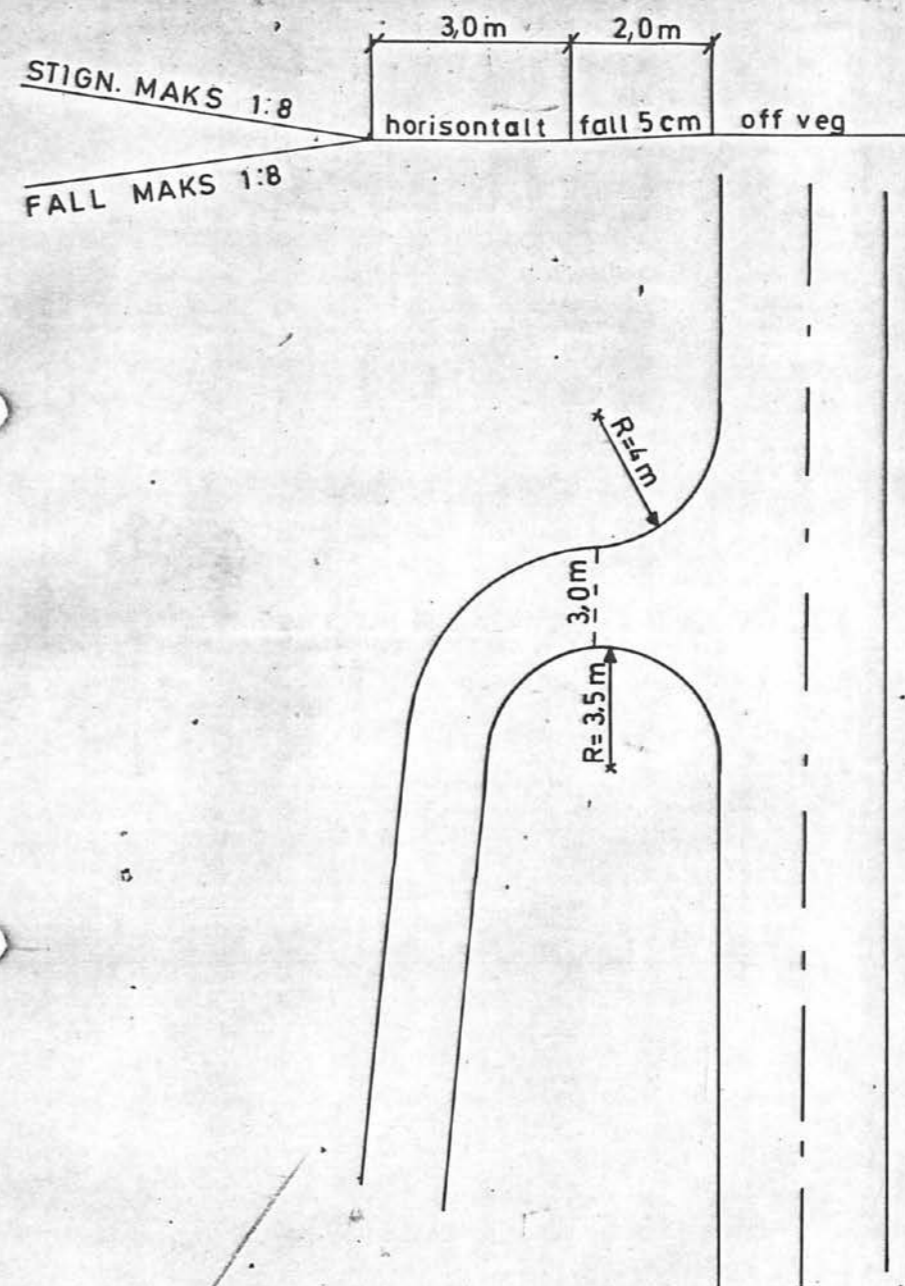
I forbindelse med ombyggingen av avkjørselen må De  
ta kontakt med vegmester H. Wessel-Hansen minst  
3 dager før arbeidet igangsettes.

B. Kristiansen

Gj.p. Hjartdal kommune, tekn. etat  
" Område 4  
" Plan, BK

## Lengdeprofil av avkjørselen

Hj. kom



Målestokk 1:200 1:100	Teign 3.275 J.V.M
	Trac. Kfr.
Erstatning for	
7	
Erstattet av	

Sak nr. 5/78

BYGGJESØKNAD PÅ BUSTADHUS PÅ NIRISRUD I HJARTDAL  
FRÅ HARALD HANSEN, 3690 HJARTDAL.

I søknad av 30.11.77 søker Harald Hansen, 3690  
Hjartdal om leyve til å byggje bustadhus på Nirisrud i  
Hjartdal.

Huset er eit vinkelhus, fabrikk BYGLANDHUSET og  
har ei grunnflate på 120 m<sup>2</sup>, hovedetasje og med hybel-  
bustad i kjellaren.

Det skal nyttast privat kloakkanlegg med sprede-  
grefter i grus/sand massar. Anlegget er vist på situasjons-  
skisse.

Nabovarsel følgjer frå Halvor Svarteberg og  
Hjartdala Kraftverk.

TILRÅDING:

Byggjestyre vert gjeve på vilkår av at Helserådet  
godkjenner kloakkplanen.

Det må søkjast Telemark Vegkontor om avkjærings-  
loyve.

VEDTAK:

Som tilrådinga med tillegg at det vert framlagt  
plan for vasstilførsel.

UTSKRIFT er sendt:

Hjartdal Formannskap (hovedutskrift)  
Søkjaren

Harald Hansen  
3690 Hjartdal

Som vedlegg til Dykkar byggjesøknad om generasjons-  
bustad på Nirisrud i Hjartdal manglar det kloakkplan.  
Den kan teiknast inn på dei 3 situasjonsplanane som  
herved blir sendt tilbake for dette bruk.

I følgje søknaden Dykkar skal det nyttast privat kloakk-  
anlegg. Det vil i praksis si ein 3-kamra tank eller 3 enkelt tankar  
kobla etter kvarandre. Samla våtvolum 4 m<sup>3</sup> for ein familie og  
7 m<sup>3</sup> for to familiar. Dette siste vil vere naudsynt dersom det  
skal bu ein familie i kvar av etasjeane i generasjonsbustaden.  
I tillegg skal det vere 20-25 m spredegreft pr. familie/boligenhet.  
Desse spredegreftene skal ligge i porose lausmassar der avstanden  
ned til grunnvatnet ikkje må vere mindre enn 2,0 m.

Prev å finn ein plass på toata der eit slikt anlegg kan  
plasserast og teikn det inn på situasjonsplanane og send dei  
tilbake.

Då det også mangla gards- og bruksnummer til eigedommen  
huset skal stå på, må vi om å få det også, da vi har bruk for det  
i samband med arkivering av saka etter endt handsaming.

(RB: Neste bygningrådsmøte 16.01.78)

For Hjartdal Bygningsråd

Torkild H. Mosebo  
søkhandsamar.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møtedato
Hjartdal	Helserådet	Helserådet	9.2.78 kl 17

Sak nr. 2/78 Byggesøknad fra Harald Hansen 3690 Hjartdal om bolighus på Nirisrud i Hjartdal.

Saken ble behandlet i Hjartdal bygningsråd som sak 5/78

**Bygningsrådets vedtak:**

**TILRÅDING:**  
Byggesøknad vert gjeve på vilkår av at Helserådet godkjenner kloakkplanen.  
Det må søkjast Telemark Vegkontor om avkjøringsløyve.

**VEDTAK:**  
Som tilrådinga med tillegg at det vert framlagt plan for vasstilsersel.

**Merknader ved helserådets ordfører:**

Søknaden gjelder generasjonsbolig med to leiligheter. Drikkevannet skal tas fra privat fellesvannverk, Gvammen vannverk. Vannet her er sterkt bakteriologisk forurenset og kan ikke godkjennes som drikkevann, jfr. helserådets sak 4/77. Det er arbeid i gang for å skaffe Gvammen vannverk ny vannkilde som er hygienisk betryggende.

Det er planlagt vannklosett og kloakk skal infiltreres i grunner. Slamavskillerer og infiltrasjonsanlegg er prosjektert i samråd med ingeniør Mosebe ved kommunens tekniske etat.

**Forslag til vedtak**

Helserådet har ingen innvendinger mot at det blir gitt byggesløyve på følgende vilkår:

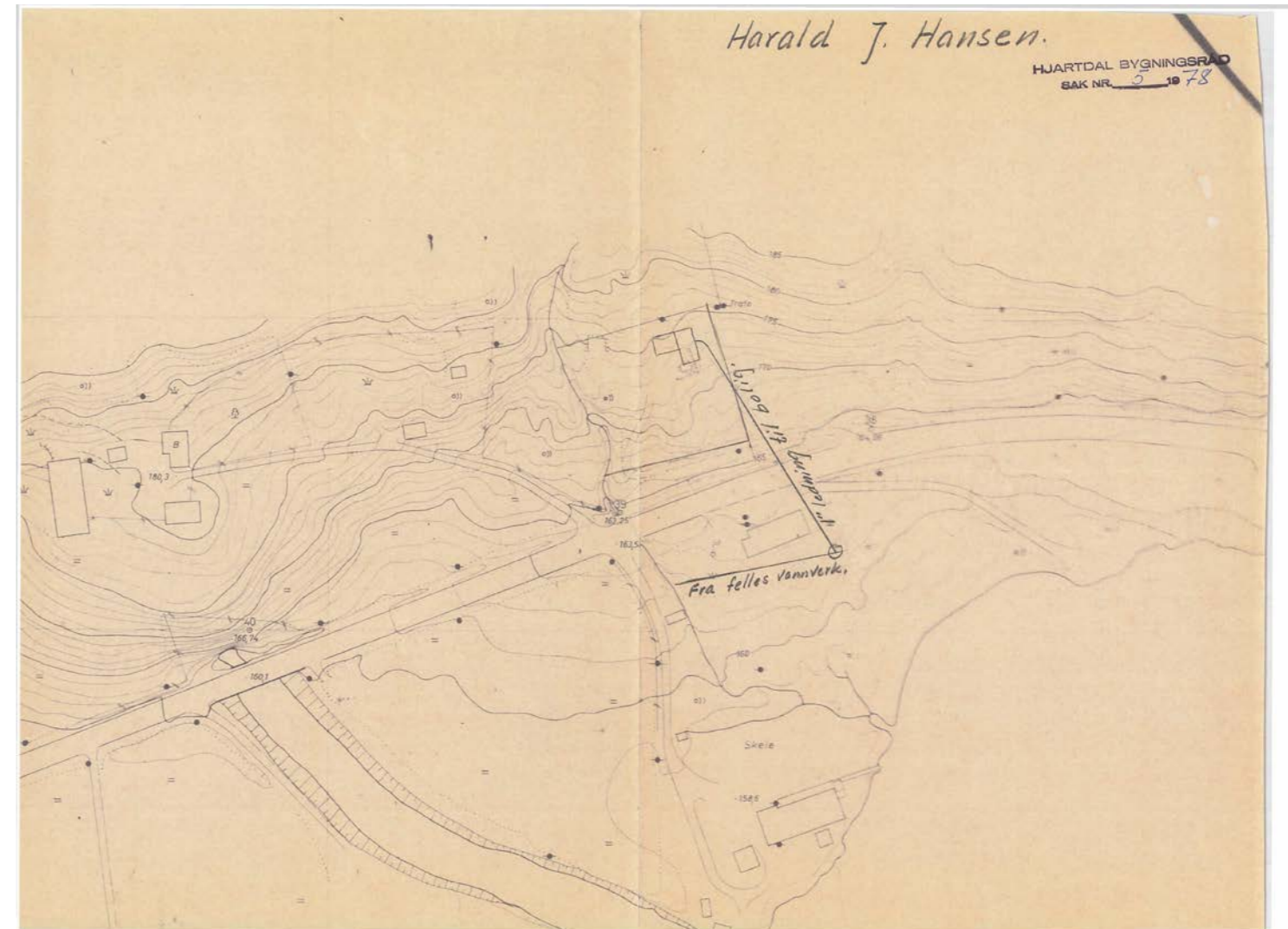
1. Planlagt drikkevannsforsyning kan foreløpig ikke godkjennes. Boligen må ikke knyttes til Gvammen vannverk før vannverket er godkjent av helserådet. Om det ikke skjer, må boligen sikre seg egen hygienisk betryggende vannkilde.
2. Kloakkanlegget må lages i samsvar med Miljøverndepartementets forskrifter Kloakkutslipp fra spredt bolig og fritidsbebyggelse, og dimensjoneres for 2 leiligheter.
3. Når anlegget er ferdig, men før greftene fylles igjen, må kommunens tekniske etat varsles. De vil kontrollere at anlegget er bygd etter forskriftene.
4. Slamavskillerene må tømmes minst en gang årlig, jfr. Helseforskrifter for Hjartdal kommune § 19.
5. Dersom hygieniske ulemper skulle oppstå, kan helserådet forlange forholdene rettet, jfr. Helseforskrifter for Hjartdal kommune § 7.

**Vedtak:** Enstemmig lik forslaget

Sign. **ROOLF NESBAKKEN**  
DISTRIKTLLIGE  
BYGGERÅDET  
8072 SAULAND

Utskrift sendt til:  
Harald Hansen v/Hjartdal bygn.råd  
Hjartdal bygningsråd  
Fylkeslegen i Telemark  
Hjartdal kommune v/kontorsjefen

T. Kaafjell



HJARTDAL KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

Delegasjonssak 31/80

3692 SAULAND, 10.09.80

Harald Hansen  
3690 Hjartdal

SØKNAD AV 04.08.80 - GARASJE.


I medhald av delegasjonsinstruks etter bygningslovas §14.2 har Teknisk Etat handsama dykkar søknad av 24.08.80 og gjort følgjande vedtak. Vedtaket er gjort i samråd med bygningsrådsformannen.


Det vert med dette gjeve byggeløyve for garasje på eigedommen Skogly i Hjartdal, gnr.45, bnr.8 i Hjartdal Kommune.

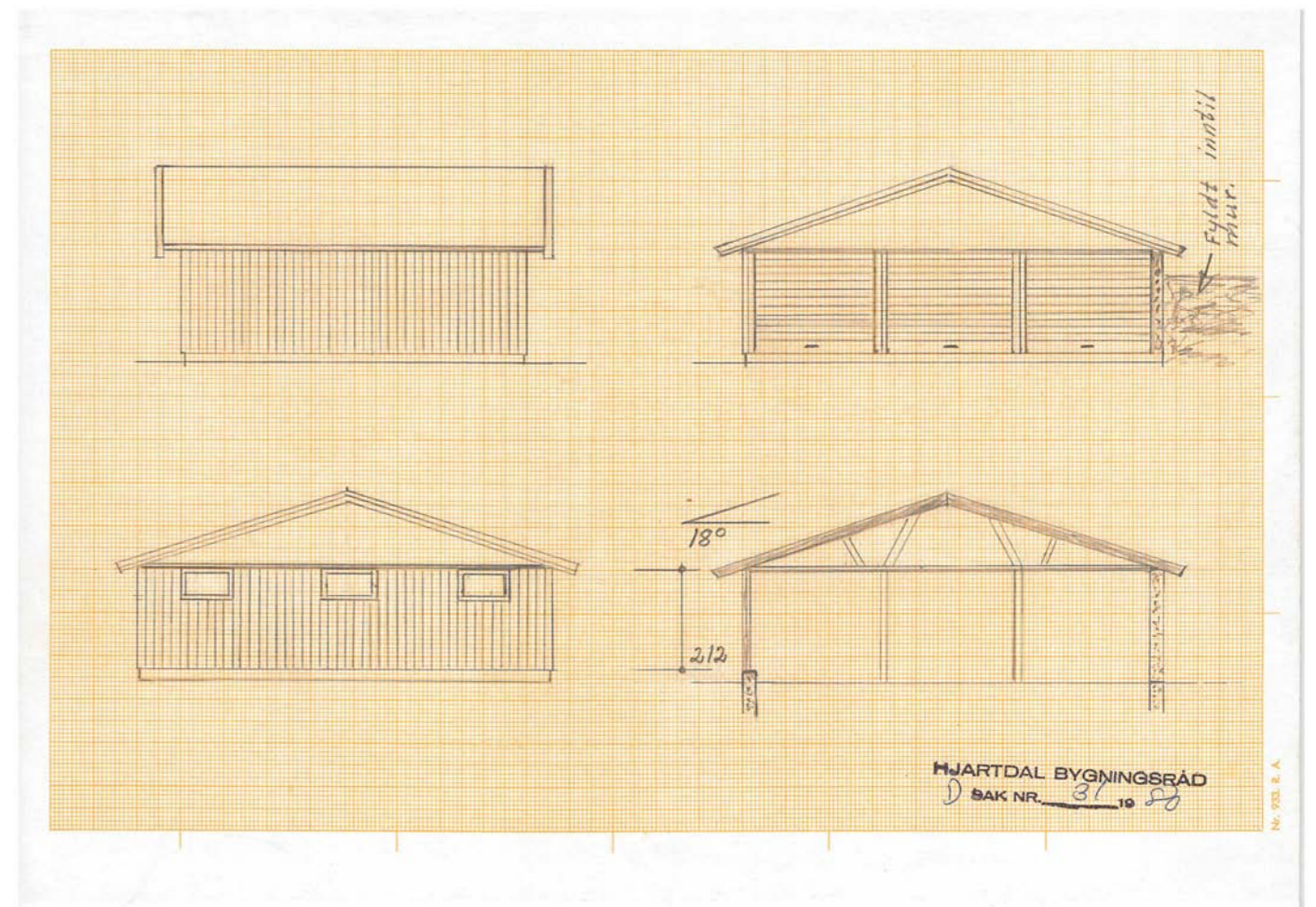
Garasjen er i følge teikningar 67 m<sup>2</sup>.

Byggeløyve vert gjeve utan spesielle vilkår. Ein vil gjere søkaren merksam på 30 m byggelinje frå E-76.

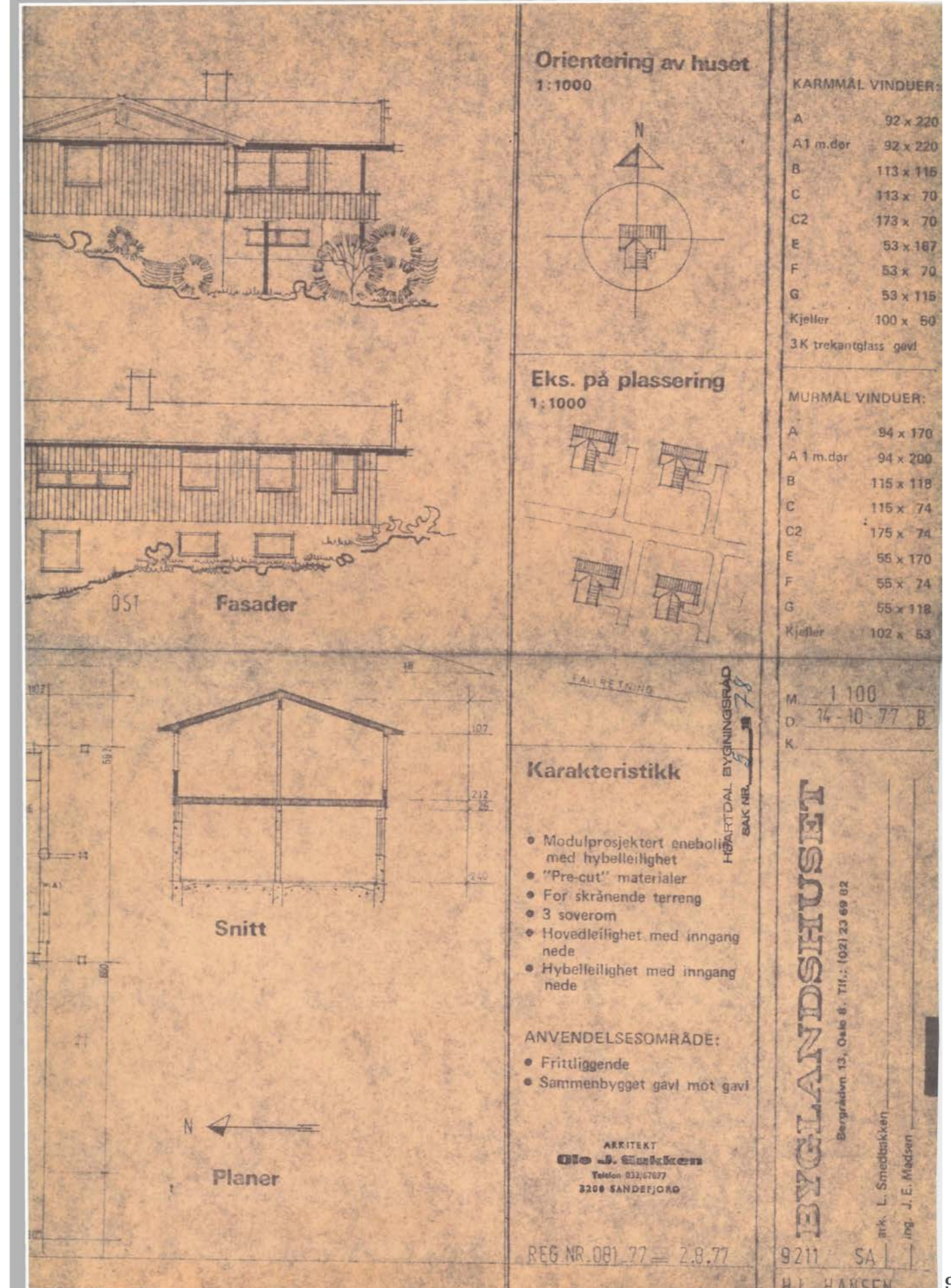
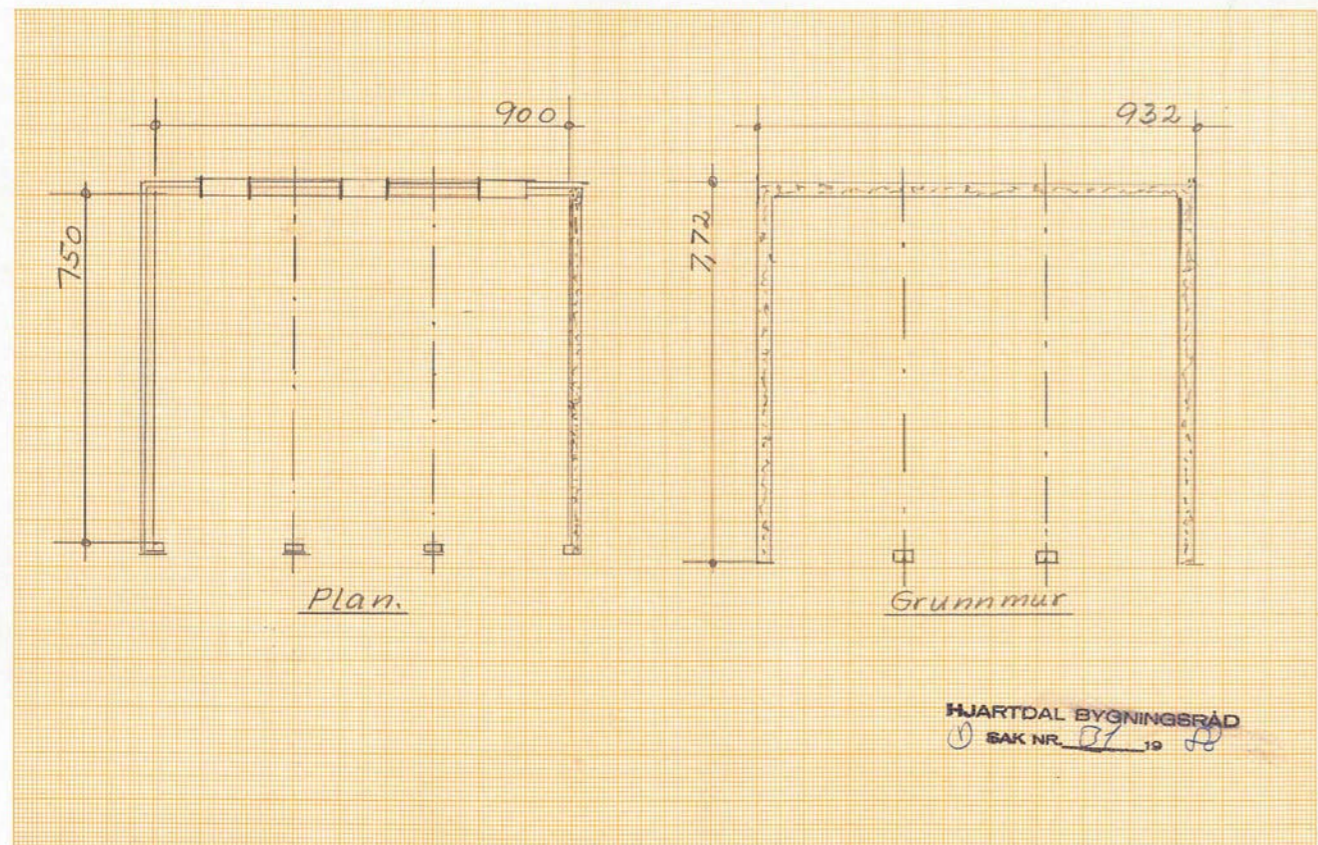
Som ein del av kommunens bygningskontroll skal plassering av garasjen godkjennast/kontrollerast av Teknisk Etat før byggearbeidet tek til.

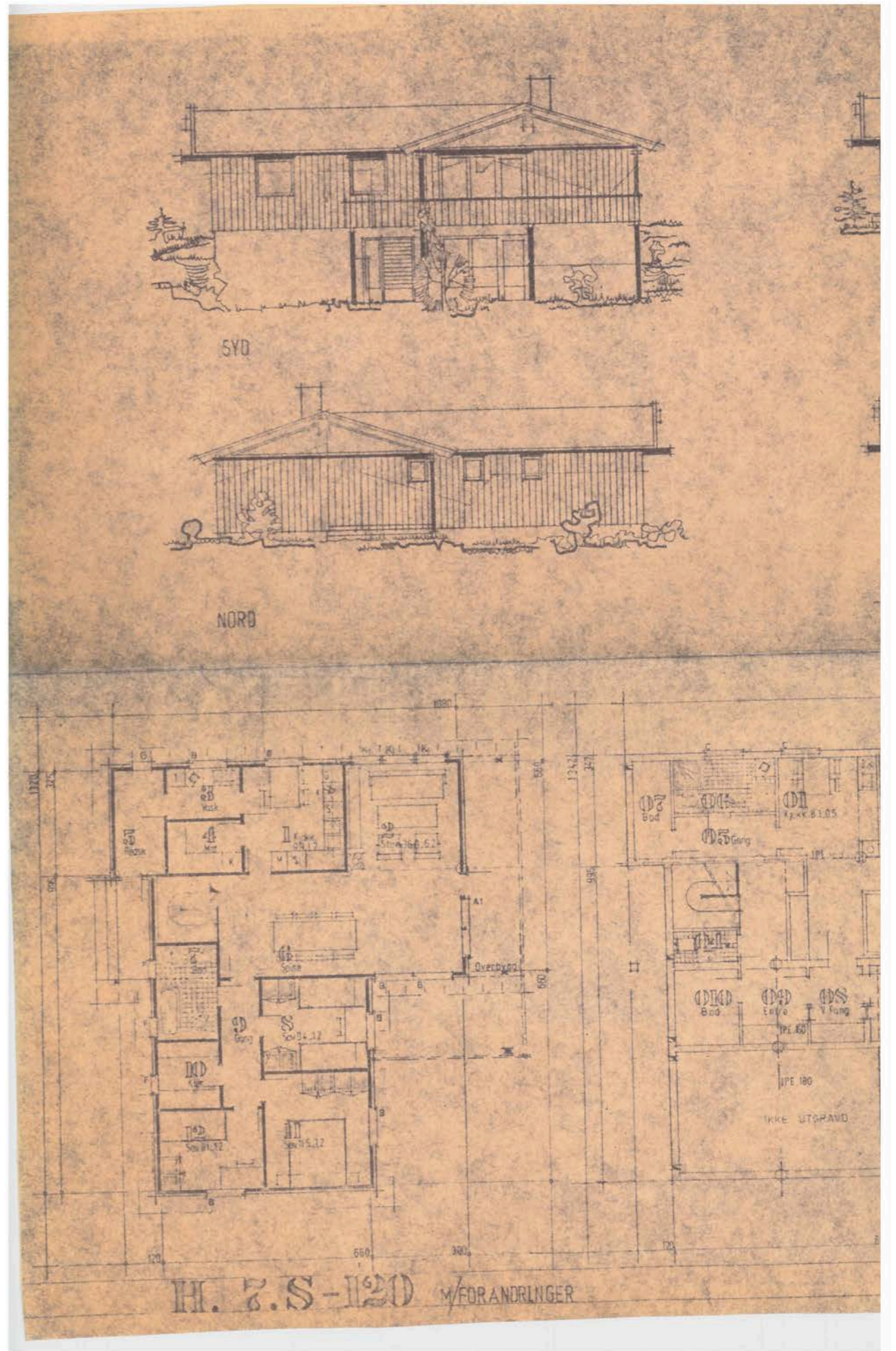
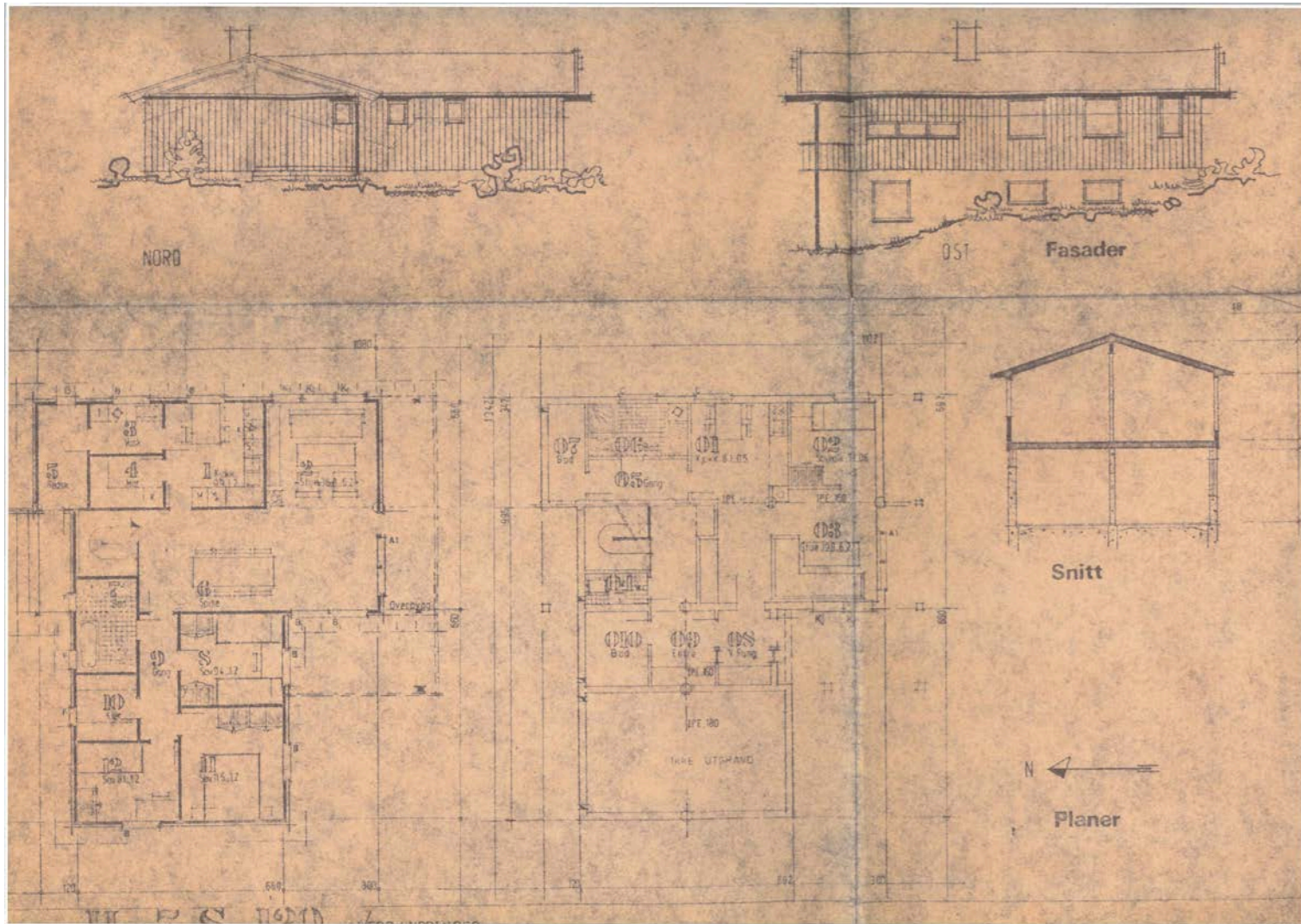
  
Knut Nordstoga  
tekn.sjef

  
Torkild H. Mosebø  
ing.









**Erklæring om at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §12**



Ordrenummer: 8861

Erklæring om samsvar skal i følge §13 i Forskrift for Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

<b>Eier/kunde</b>		<b>Telefon:</b> 35024901
<b>Navn:</b>	ANNE MARIE HANSEN	<b>Telefon2:</b>
<b>Adressa:</b>	HJARTDALSVEN 391	<b>Mobil:</b>
		<b>FAX:</b>
<b>Postnr/sted:</b>	3690 HJARTDAL	<b>E-post:</b>

<b>Anlegg</b>	
<b>Adresse:</b>	HJARTDALSVEN 391
<b>Postnr/sted:</b>	3690 HJARTDAL
<b>Anvendelse:</b>	<input type="checkbox"/> Nyanlegg <input type="checkbox"/> Utvidelse <input checked="" type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Feilsøking
<b>Anvendte normer:</b>	<input type="checkbox"/> NEK 400:2006 <input type="checkbox"/> NEK 400:2010 <input checked="" type="checkbox"/> NEK 400:2014 <input type="checkbox"/> Andre:
<b>Beskrivelse av anlegget:</b>	Skiftet 2 benkarmaturer og montert ny stikk over benk på kjøkken.
<b>Andre tekniske spesifikasjoner:</b>	

<b>Installatør</b>		
<b>Navn:</b>	Elektrotech AS	<b>Telefon:</b> 35023770
<b>Adresse:</b>	Hjartdalsvegen 760	<b>E-post:</b> post@elektrotech.no
<b>Postnr/sted:</b>	3690 Hjartdal	
<b>Org.nr.:</b>	983 535 836	
Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Dokumentasjon i henhold til §12 er overlevert eier av anlegget.		
<b>Dato:</b> 09.02.2016	<b>Underskrift:</b>	
<b>Montør:</b>		



**Dokumentasjon av det elektriske anlegget**

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Oppdragsgiver/Kunde		Anleggsadresse	
Firma/Navn	Lid, Trygve	Firma/Navn	
Kontaktperson		Adresse	
Adresse	Hjartalsvegen 391	Postnr/Sted	
Postboks		Husnr/Bokstav	Hjartdalsvegen 391
Postnr/Sted	3690 / Hjartdal		
Telefon	46946688 /		
Epost	trygvejlid@gmail.com		
Kundenr	13159	Boligmappe-Id	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/Planlagt ferdig
48588	02.01.23	02.01.23

Utarbeidet av	
Firma/Navn	Bø Installasjon AS
Kontaktperson	Olav Eika-Rydland
Adresse	Stasjonsvegen 17
Postnr/Sted	3800 / BØ I TELEMARK
Telefon	35 06 03 50
Epost	olav@installasjon.as
^Å <sup>+</sup> 1	Bø installasjon
Organisasjonsnr	NO 984 971 109 MVA
Firma som har utført	Bø installasjon

medlem av Nelfo



Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg  
Versjon: 5.0 © Nelfo

Anleggsbeskrivelse	
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidelse <input type="checkbox"/> Endring
<input type="checkbox"/> Prosjektering	<input checked="" type="checkbox"/> Utførelse
Utført i henhold til:	NEK 400: <input checked="" type="checkbox"/> (Angi utgave): 2018 Annet: <input type="checkbox"/> (Beskriv norm):
Måler nr:	Type installasjon: Bolighus

Beskrivelse/Kommentar
La opp ny kurs til Vaskemaskin

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

**Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.**

Faglig Ansvarlig/Bemyndighet Person	
Navn	Sindre Gjelstad
Dato	11.01-2023
Signatur	<i>Sindre</i>

**Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.**

#### Gode råd

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjoteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjoteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

**Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!**

#### Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»

Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdanning.

#### Et godt anlegg

Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

#### Dette gjør du for sikkerheten

Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

#### Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare

Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

#### Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig

Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

#### Elektriske branner

Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

#### Overspenningsvern

Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

#### Mange boliger er sikret

Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta? Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!


## Dokumentasjon av det elektriske anlegget

### Rapport fra sluttkontroll

Oppdragsgiver/Kunde		Anleggsadresse	
Firma/Navn	Lid, Trygve	Firma/Navn	
Kontaktperson		Adresse	
Adresse	Hjartalsvegen 391	Postnr/Sted	
Postboks		Husnr/Bokstav	Hjartalsvegen 391
Postnr/Sted	3690 / Hjartdal		
Telefon	46946688 /	Boligmappe-Id	
Epost	trygvejlid@gmail.com		
Kundenr	13159		

Ordreopplysninger		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/Planlagt ferdig
48588	02.01.23	02.01.23

Utarbeidet av	
Firma/Navn	Bø Installasjon AS
Kontaktperson	Olav Eika-Rydland
Adresse	Stasjonsvegen 17
Postnr/Sted	3800 / BØ I TELEMARK
Telefon	35 06 03 50
Epost	
XXJ(®ç	Sindre Gjelstad
Organisasjonsnr	NO 984 971 109 MVA
Bø Installasjon AS	Sindre Gjelstad

  
 medlem av Nelfo

Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	Type installasjon: Bolighus
Utført i henhold til:	NEK 400: <input checked="" type="checkbox"/> (Angi utgave):	2018	
	Annet: <input type="checkbox"/> (Beskriv norm):		

Rapporten omfang	
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel

Risikovurdering		Ja	Nei	Ikke Aktuelt
1.1	Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Risikovurdering foretatt før arbeidsstart			

Visuell kontroll		Ja	Nei	Ikke Aktuelt
2.1	Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Har blitt montert etter anvisninger som følger med produktene			
2.2	Er kabler og utstyr betryggende festet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Kabler festet med Letti			
2.3	Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Alt av utstyr er beskyttet med IPX2-kapsling			
2.4	Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Alt av jording har er blitt tilkoblet			
2.5	Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rommet har kun jordet utstyr			
2.6	Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Visuell kontroll		Ja	Nei	Ikke Aktuelt
2.7	Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringssevne?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Kabelvernsnitt har blitt vurdert ut ifra tabell 52B			
2.8	Er effektbrytere/motorvern brytere riktig justert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.9	Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgt en 30mA jordfeilautomat			
2.10	Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.11	Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Utstyr valgt i henhold til tabell 51A			
2.12	Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.13	Er anlegget tilstrekkelig merket?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.14	Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Alt er tilkoblet riktig			
2.15	Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.16	Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.17	Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.18	Er det montert nødvendige overspenningsvern?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Overspenningsvern er montert fra før			

Måling/Prøving		Ja	Nei	Ikke Aktuelt	Verdi
3.1	Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.10
3.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	99.90
3.3	Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.00
3.4	Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.00
3.5	Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.00
3.6	Er det målt gulv- og veggresistans?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.00
3.7	Er det kontrollert spenningsfall?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.00
3.8	Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.9	Er det foretatt polaritetskontroll?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Generelt		Ja	Nei	Ikke Aktuelt
4.1	Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2	Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Generelt		Ja	Nei	Ikke Aktuelt
4.3	Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.4	Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappe?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beskrivelse/Kommentar
La opp ny kurs til Vaskemaskin

Montør	
Navn	Sindre Gjelstad
Dato	11.01-2023
Signatur	

Kontrollert av	
Navn	
Dato	
Signatur	

Side 5 av 5

Risikovurdering  
Rapport fra risikovurdering

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Elektrotech AS
Kontaktperson:	Helge Hovdejord
Adresse:	Hjartdalsvegen 760
Postnr/Sted:	3690 Hjartdal
Telefon:	35023770
E-post:	post@elektrotech.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	ANNE MARIE HANSEN
Kontaktperson:	
Adresse:	HJARTDALSVEN 391
Postnr/Sted:	3690 HJARTDAL
Telefon:	35024901
E-post:	

Ordre	
Ordrenummer:	8861

Kunde	
Kundennummer:	11870

Anleggsadresse		
Firma/Navn:	ANNE MARIE HANSEN	
Adresse:	HJARTDALSVEN 391	
Postnr/Sted	3690 HJARTDAL	Boligmappe nr:

Anlegg - Kontaktperson	
<input type="checkbox"/> Eier <input type="checkbox"/> Bruker <input type="checkbox"/> Annet	Telefon: 35024901
Navn: ANNE MARIE HANSEN	E-post:

Rapportens omfang	
<input checked="" type="checkbox"/> Hele anlegget	<input type="checkbox"/> Anleggsdel:

Besvarelser: =Ja =Nei =Ikke aktuelt =Ikke besvart

Sjekkpunkt	*) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates.	
Anleggssikkerhet	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommentar
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	<input type="checkbox"/>	
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	<input type="checkbox"/>	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du vurdert type komfyrvakt?	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	<input type="checkbox"/>	
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	<input type="checkbox"/>	
*Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	<input type="checkbox"/>	
*Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	<input type="checkbox"/>	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	<input type="checkbox"/>	
*Kan du se bort fra eventuell risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	<input type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	<input type="checkbox"/>	

*Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	<input type="checkbox"/>	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Kompetanse</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Kommentar</b>
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Eventuelt</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Kommentar</b>
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Informasjon</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Kommentar</b>
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	<input type="checkbox"/>	



Denne dokumentasjon er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør.

**Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold:**

Skiftet 2 benkarmatur og montert ny stikk. over benk på kjøkken

**Risikovurdert av:**

Navn:	Ole Andreas Olsen
Dato:	09.02.2016
Signatur:	

**Eier/Bruker (ved behov):**

Navn:	
Dato:	
Signatur:	

<b>Elektroinstallatør</b>	
Firma/Navn:	Elektrotech AS
Kontaktperson:	Helge Hovdejord
Adresse:	Hjartdalsvegen 760
Postnr/Sted	3690 Hjartdal
Telefon:	35023770
E-post:	post@elektrotech.no

<b>Oppdragsgiver (Kunde)</b>	
Firma/Navn:	ANNE MARIE HANSEN
Kontaktperson:	
Adresse:	HJARTDALSVEGEN 391
Postnr/Sted	3690 HJARTDAL
Telefon:	35024901
E-post:	

<b>Ordre</b>	
Ordrenummer:	8861

<b>Kunde</b>	
Kundenummer:	11870

<b>Anleggsadresse</b>		
Firma/Navn	ANNE MARIE HANSEN	
Adresse:	HJARTDALSVEGEN 391	
Postnr/Sted	3690 HJARTDAL	Boligmappe nr:

<b>Rapportens omfang</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Hele anlegget	<input type="checkbox"/> Anleggsdel:

Besvarelser: =Ja =Nei =Ikke aktuelt =Ikke besvart

<b>Sjekkpunkt</b>		<b>Kommentar</b>
<b>Risikovurdering</b>		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Visuell kontroll</b>		
Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er jordelektroder og utjevningforbindelser tilkoblet?	<input type="checkbox"/>	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	<input type="checkbox"/>	
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	<input type="checkbox"/>	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	<input type="checkbox"/>	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	<input type="checkbox"/>	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	<input type="checkbox"/>	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	<input type="checkbox"/>	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input type="checkbox"/>	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	<input type="checkbox"/>	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	<input type="checkbox"/>	



Sjekkpunkt		
Måling/prøving		Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	<input type="checkbox"/>	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	<input type="checkbox"/>	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	<input type="checkbox"/>	
Er det kontrollert spenningsfall?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det foretatt polaritetskontroll?	<input type="checkbox"/>	
Generelt		
		Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	<input type="checkbox"/>	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappe?	<input checked="" type="checkbox"/>	



Denne dokumentasjon er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Skiftet 2 benkarmaturer og montert ny stikk over benk på kjøkken.

Kontrollert av:	
Navn:	Ole Andreas Olsen
Dato:	09.02.2016
Signatur:	

**DAGBOKFØRT**

Til innhefting i panteboka.

10. JUL 78 2236

SORENSKRIVAREN I  
TINN OG HEDDAL

*Skjøte.*

Undertegnede Hjartdøla Kraftverk

Storgt. 159 B, Postb. 80, 3900 Porsgrunn født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Harald Johs. Hansen

adr. 3690 Hjartdal født 101030 (Datum og årstall)

min/vår eiendom Skogly

g.nr. 45 br.nr. 8 av skyld mk. 0,01; Hjartdal herred')

matr.nr. i )

for en kjøpesum stor kr. 5.000,- (femtusen)

som er avgjort på omforenet måte.

Ellers gjelder disse vilkår og rettigheter ved overdragelsen:

- Ved salg av eiendommen m/bolig skal Hjartdøla Kraftverk ha forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan bare benyttes for å hindre at andre enn ansatte ved bedriften overtar eiendommen. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende overfor ektefelle og eierens eller ektefellens slektninger i rett opp- og nedstigende linje, som bor og fortsatt skal bo på eiendommen. Forkjøpsretten er begrenset til å gjelde i 20 år fra tinglysning av Husbankens obligasjon og har prioritet etter denne.
- Kjøperen har gjerdeplikt for eiendommen med deling av kostnadene mot nabo eiendommen på vanlig måte.
- Kjøperen får rett til å benytte eksisterende veg på kraftverkets eiendom Nirisrud, gnr. 45 bnr. 2, for adkomst til eiendommen, mot å bekoste nødvendig ombygging av avkjørsel m.v. fra E 76.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

4. Kjøperen får rett til å bore etter vann, og legge samt vedlikeholde nødvendige vannledninger, på Nirisrud, gnr. 45 bnr. 2.
5. Kjøperen får rett til å grave, samt vedlikeholde, spredegrøfter for septiktanker inn på eiendommen Nirisrud, gnr. 45 bnr. 2, dersom dette skulle vise seg nødvendig for å oppnå riktig fall på spredegrøftene.

Porsgrunn den 16.6.1978  
**HJARTDØLA KRAFTVERK** **HJARTDØLA KRAFTVERK**  
 J. Bjaaland Th. Holst Eggen  
 Styrets formann Adm. dir.  
 Utsæderen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Navn) Alder: år Adr.:  
 (Navn) Alder: år Adr.:

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den  
 (Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Navn) Alder: år Adr.:  
 (Navn) Alder: år Adr.:

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

DAGBOKFØRT

Til innhefting i panteboka.

10. JUL 78 32236

SORENSKRIVAREN I  
TINN OG HEDDAL

Skjøte.

Undertegnede Hjartdøla Kraftverk

Storgt. 159 B, Postb. 80, 3900 Porsgrunn født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Harald Johs. Hansen

adr. 3690 Hjartdal født 101030 (Datum og årstall)

min/vår eiendom Skogly

g.nr. 45 br.nr. 8 av skyld mk. 0,01; Hjartdal herred')

matr.nr. i )

for en kjøpesum stor kr. 5.000,- (femtusen)

som er avgjort på omforenet måte.

Ellers gjelder disse vilkår og rettigheter ved overdragelsen:

1. Ved salg av eiendommen m/bolig skal Hjartdøla Kraftverk

ha forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan bare benyttes for å

hindre at andre enn ansatte ved bedriften overtar eiendommen.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende overfor

ektefelle og eierens eller ektefellens slektninger i rett

opp- og nedstigende linje, som bor og fortsatt skal bo på

eiendommen. Forkjøpsretten er begrenset til å gjelde i

20 år fra tinglysning av Husbankens obligasjon og har

prioritet etter denne.

2. Kjøperen har gjerdeplikt for eiendommen med deling av

kostnadene mot nabo eiendommen på vanlig måte.

3. Kjøperen får rett til å benytte eksisterende veg på kraft-

verkets eiendom Nirisrud, gnr. 45 bnr. 2, for adkomst til

eiendommen, mot å bekoste nødvendig ombygging av avkjørsel m.v. fra E 76.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

4. Kjøperen får rett til å bore etter vann, og legge samt vedlikeholde nødvendige vannledninger, på Nirisrud, gnr. 45 bnr. 2.
5. Kjøperen får rett til å grave, samt vedlikeholde, spredegrøfter for septiktanker inn på eiendommen Nirisrud, gnr. 45 bnr. 2, dersom dette skulle vise seg nødvendig for å oppnå riktig fall på spredegrøftene.

Porsgrunn den 16.6.1978  
 HJARTDØLA KRAFTVERK HJARTDØLA KRAFTVERK  
 J. Bjaaland Th. Holst Eggen  
 Styrets formann Adm. dir.  
 Utsæderen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Navn)  
 Alder: år  
 Adr.:

(Navn)  
 Alder: år  
 Adr.:

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsjullmechtig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmechtig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

(Ektefjellens underskrift)

Ektefjellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Navn)  
 Alder: år  
 Adr.:

(Navn)  
 Alder: år  
 Adr.:

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsjullmechtig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmechtig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

Avskrift.  
 Godkjent til innføring i grunnboka.

DAGBOKFØRT

30. MAI 1978 91767

SORENSKRIVAREN I  
 TINN OG HEDDAL

## Skylddelingsforretning

Man dag, den 8.5. 1978 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Nirisrud" g.-nr. 45 br.-nr. 2 av skyld mark 0,98 i Hjartdal kommune. Forretningen er forlangt av Hjartdøla Kraftverk

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup> Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn Alle.

Ved forretningen møtte:

Av partene:<sup>3)</sup> Hjartdøla Kraftverk v/H. N. Haraldsen.  
 Harald Hansen.

Av naboer:<sup>4)</sup>

Mennene valte til formann Olaf T. Våle.

Over d<sup>5)</sup> del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

- Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 1,9 dekar. I alt 1,9 dekar.
- Grensebeskrivelse:<sup>6)</sup>

<sup>1)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskrivaren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet uønskelig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Grensen starter i nord-vestre ende av tomta, 64 m fra midtlinje E 76, ved deild nr. 1 - bolt i stein ved Brubekk. Går herfra i østlig retning 47 m til deild nr. 2 - bolt i stein. Dreier her og går i sydlig retning 45 m til deild nr. 3 - bolt i stein. Her dreier grensen og går i vestlig retning 44 m til deild nr. 4 - bolt i stein ved Brubekk. Grensen følger herfra bekken 46 m tilbake til deild nr. 1.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?<sup>1)</sup>  
Ja.
2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?<sup>2)</sup> Ja.
3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?<sup>3)</sup>  
Ingen.

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av \_\_\_\_\_  
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>4)</sup>

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de 2 fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,97

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 11,0 dekar, annet areal 73,7 dekar. I alt 84,7 dekar.

De 2 fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>5)</sup> Skogly

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: \_\_\_\_\_

Harald Hansen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Hjartdøla Kraftverk skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

<sup>1)</sup> Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).  
<sup>2)</sup> Jfr. § 54 (jordlova).  
<sup>3)</sup> Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbruks eiendom.  
<sup>4)</sup> Det som ikke passer strykes over.  
<sup>5)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til \_\_\_\_\_ jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....  
.....  
.....  
.....

den \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_

formann.

sekretær.

Går til \_\_\_\_\_ landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....  
.....  
.....

den \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_

formann.

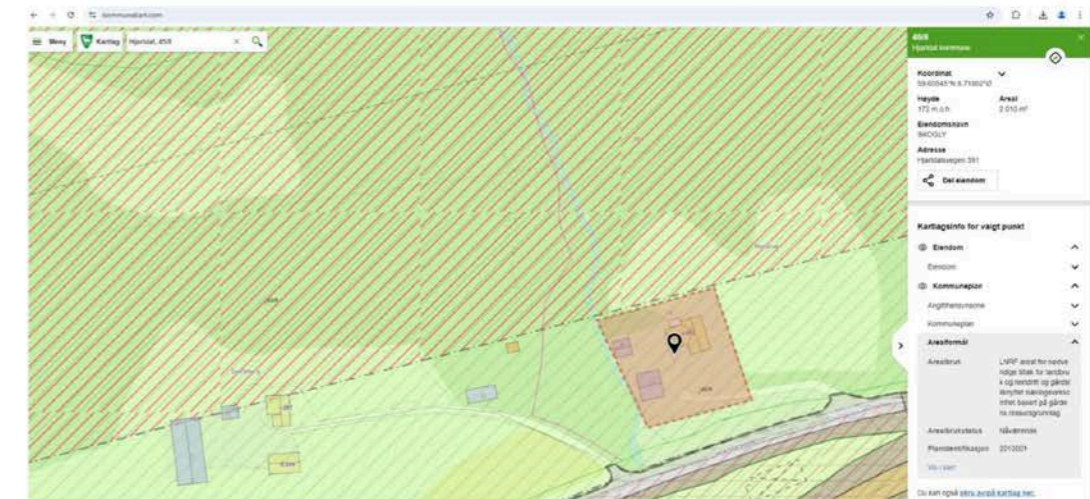
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 45 b.nr. 8

Utdrag fra kommuneplanen over eigedom Gnr/bnr 45/8 (markert med rød/rosa). Bruk kommunekart.com for å sjå detaljer.

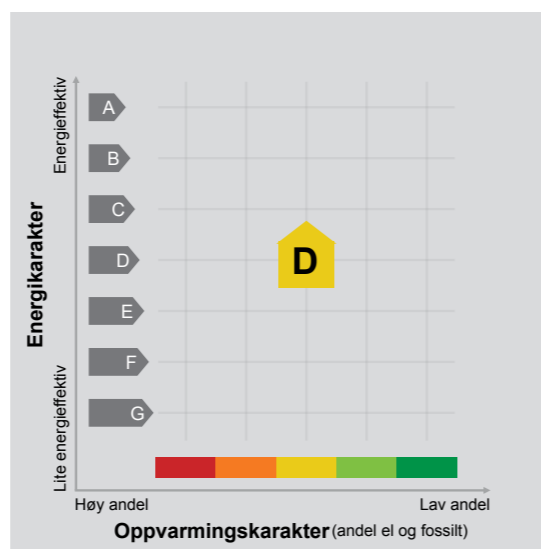
Arealet er sett av til LNF – noverande

Sjekk ellers dei ulike aktsomhetskart for naturfare!



## ENERGIATTEST

Adresse	Hjartdalsvegen 391
Postnummer	3690
Sted	HJARTDAL
Kommunenavn	Hjartdal
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	21573175
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-39916
Dato	17.10.2024



**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)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

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>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	1979
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	214
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Brukertiltak

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 8: 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 kjølekapp 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 9: 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 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 11: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 12: 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.

#### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 18: 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 på varmeanlegg

#### Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



# Nabolagsprofil

Hjartdalsvegen 391

## Offentlig transport

Gvammen knutepunkt  
Linje NW180, 301 7 min 0.5 km

## Skoler

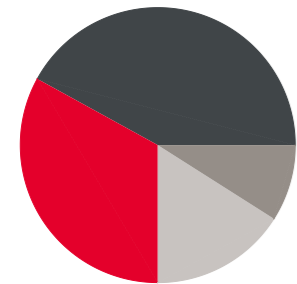
Hjartdal Montessoriskule (1-7 kl.) 21 min 1.6 km  
44 elever, 3 klasser

Sauland skule (1-10 kl.) 14 min 14.4 km  
118 elever, 11 klasser

Vest-Telemark vgs - avd. Seljord 17 min 16 km  
130 elever, 9 klasser

Kvitsund Gymnas 33 min 34.6 km  
190 elever, 6 klasser

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

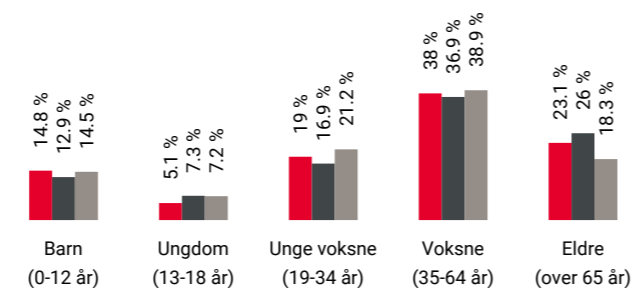


33% i barnehagealder  
42% 6-12 år  
9% 13-15 år  
16% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Kvammen	218	153
■ Kommune: Hjartdal	1 562	968
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hjartdal barnehage (1-5 år) 7 min 5.3 km  
19 barn

Flatdal barnehage (2-5 år) 16 min 14.1 km  
21 barn

Tussejuv barnehage (1-5 år) 17 min 16 km  
57 barn

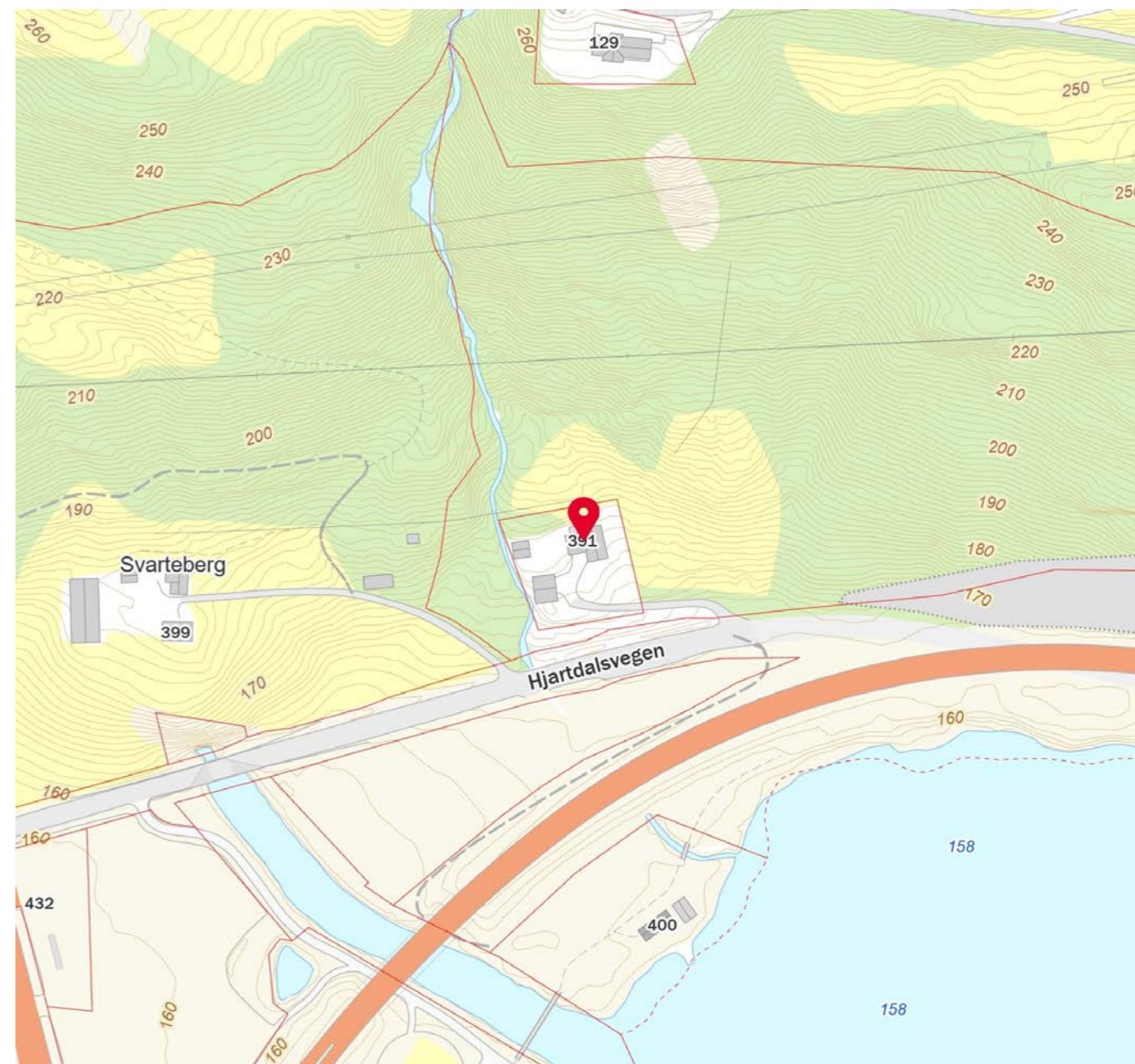
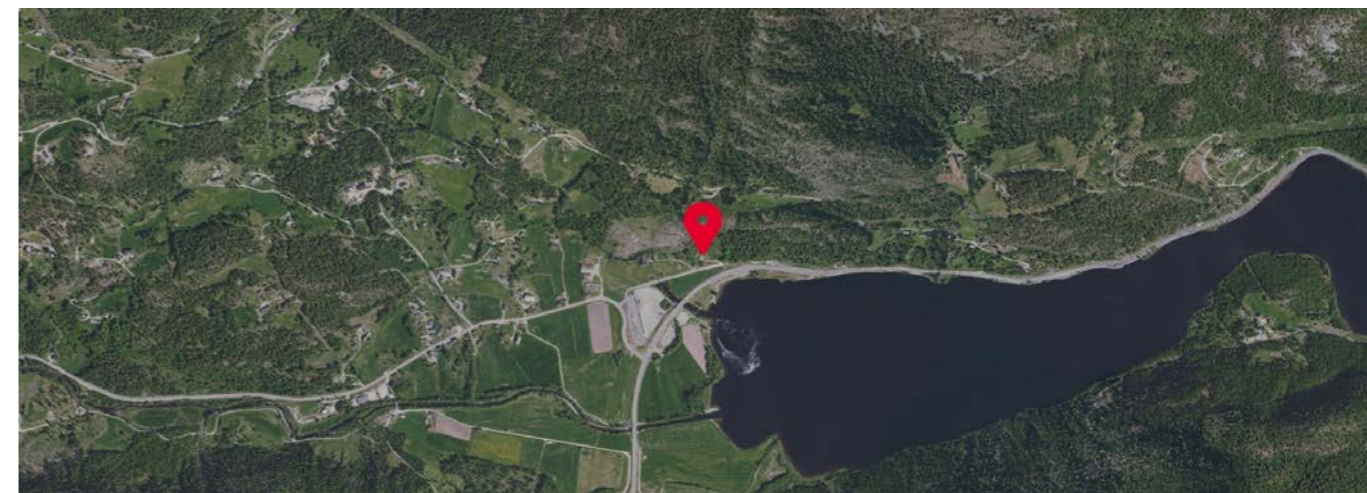
## Dagligvare

Nærbutikken Hjartdal 12 min

## Sport

Gvammen skule gymsal 21 min 1.6 km  
Aktivitetshall

Bergtun stadion - 7'er kunstgressbane 4 min 3.4 km  
Fotball





## 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 eigeendom (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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## 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 salgssoppgave 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.
- 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.

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:** Hjordalsvegen 391  
3690 HJARTDAL

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

**Telefon:** 954 04 870  
**E-post:** anne.asne.seljordslia@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave 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