

The image shows a bright yellow house with a white tiled roof. The house has several windows with white frames and a white door. A small wooden platform with a black pot sits in front of the door. To the right, there is a yellow garage door. The yard is covered in snow, and a forest of tall pine trees is in the background. The sun is low in the sky, creating a warm glow. The word 'aktiv.' is written in a dark red font in the top right corner.

aktiv.

Numedalsvegen 3773, 3620 FLESBERG

**Enebolig som er påbygd  
Stor dobbel garasje/verksted  
Pent opparbeidet tomt med  
basseng**



Eiendomsmegler MNEF

## Henning M. Sørensen

**Mobil** 907 06 628

**E-post** henning.sorensen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.  
TLF. 975 54 900

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 50 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 563 850,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 4 800,-  
**Selger:** HDI, Scor og NewLine v/  
Claims Link AS

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total** 227/264 kvm  
**Tomtstr.:** 1250 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 65, bnr. 1  
**Oppdragsnr.:** 1305250134

# Bolig med dobbel garasje/ verksted passer perfekt til hobby mekaniker

Stor og romslig eiendom

Boligen er påbygd i 2019 med ny fløy, som inneholder stor stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg er det oppført en dobbel garasje i bygget, hvor det også er plass til verksted. Her finner du boligens tekniske rom, samt toalett. I den eldre del er det stue, med kjøkken, 2 soverom og bad. Egen inngangsdør.

Det er etablert dør mellom de 2 enheter, se tegning.

En allsidig bolig med fine utearealer med mye sol.

Nærhet til flott natur med gode turmuligheter, sommer som vinter.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 50  |
| Nabolagsprofil .....    | 95  |
| Budskjema .....         | 167 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 227 m<sup>2</sup>

BRA - e: 37 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 264 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 227 m<sup>2</sup> Entré, vaskerom, garasje, stue/kjøkken, teknisk rom, toalettrom, bad, gang, soverom, kjøkken tv-stue, grov kjøkken, entré 2, soverom 2, soverom 3, bad 2, uisolert hagestue

BRA-e: 21 m<sup>2</sup> Garasje

### Annet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Drivhus

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bygningen er ikke oppført iht. byggesøkte tegninger. Det er påvist avvik på fasade og innvendig romfordeling og bruk. Oppmålt areal er mer enn det som er oppgitt som bruksareal i matrikkelen. Det er utstedt ferdigattest 02.12.2020, men det er ikke kjent om kommunen har gjennomført kontroll av det byggesøkte tiltaket eller tiltak som er utført etter ferdigattesten er utstedt.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1250 m<sup>2</sup>



**Tomtebeskrivelse**

Stor flat tomt, som er opparbeidet med gruset gårdsplass, plen, trær og busker.  
Flott hage med veksthus, sittegruppe, bed med vannspeil og Pool

**Årlig festeavgift**

Kr 4 800

**Festetid**

Det er etablert festekontrakt 1968, gjeldende til 2067

**Regulering av festeavgift**

2028, indeks

**Innløsningsvilkår festekontrakt**

Bortfester har forkjøpsrett til takst, denne er pt. ikke avklart.

**Fstekontrakt datert**

11.11.1968.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger fint til ca 10 km nord for Flesberg bysentrum med  
handlemuligheter, skole og barnehage.  
Solrikt og landlig, grenser mot Numedalsvegen, vestvendt og rolig tomt bak huset.

**Adkomst**

Se kartskisse.  
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

**Offentlig kommunikasjon**

Buss

**Bygningssakkyndig**

Knut Bakke Deinboll

**Type takst**

Tilstandsrapport

## Selger, viktig informasjon

**Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper.**

**Se dokumentsamling som er vedlegg til denne salgsoppgave, ettersendes i sin helhet til alle interessenter.**

## Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med profilerte takplater i stål/aluminium på tilbygg fra 2019. Type og utførelse på undertak er ikke kjent. Den opprinnelige delen av bygget er tekket med betongtakstein med undertak av asfaltbelegg fra byggeåret. Overbygg over veranda er tekket med asfaltshingel.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med stående kledning. Garasje mot nord og hagestue er uisolert.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak konstruert med prefabrikkerte w-takstoler og sperrekonstruksjon tre. Det er etablert spalter til lufting i gesims og med ventiler i gavlvegg mot øst.

Vinduer: Vinduer i tre med isolerglass i varierende alder fra 2004 og frem til 2018.

Dører: Plassbygde dører i tre på garasje. Isolert leddport med portåpner på garasjen mot øst. Ytterdører i formpresset utførelse med glassfelt. Dobbelt terrassedør med glassfelt til hagestue på soverom. Terrassedør med glassfelt i stue. Skyvedører med glass til i hagestue.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre. Konstruksjonen er ikke ferdigstilt. Svømmebasseng med tilhørende utstyr er ikke tilstandsvurdert. Det er ikke opplyst om eventuelle feil eller mangler.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Bygningen har gulv mot grunnen med støpt plate på mark og ringmur i betong.

Avvik på gulv er målt med laser på tilfeldige steder og skal gi et representativt resultat. Lokalt avvik (innenfor 2m) måles til 10 mm. Totalt avvik i to tilfeldige utvalgte rom måles til 19 mm.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn med glassfelt.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn synes å bestå av stedlige løsmasser. Undersøkelsen har sin begrensing i en visuell betraktning av synlige forhold på befaringsdagen.

Fuktsikring og drenering: Drenering er en skjult konstruksjon og tilstand eller utførelse på drenering er ikke mulig å kontrollere med visuell befaring.

Grunnmur og fundamenter: Den opprinnelige delen av bygningen er fundamentert på ringmur og stripemurer av betong. Tilbygget er fundamentert på støpt plate på mark ned blokker i lettklinker som ringmur. Garasjen mot er nord er fundamentert på søyler av betong. Store deler av fundamentering er dekket med veranda og det begrenser inspeksjonen fra utsiden.

Terrengforhold: Terrenget rundt bygningen er relativt plant.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vannledninger i plast fra byggeåret. Avløpsrør i støpejern fra byggeåret.

Nedgravde vann- og avløpsledninger er en skjult konstruksjon og vurdering er utelukkende basert på alder og forventet gjenstående levetid.

Septiktank: Septiktank/slamutskiller i betong fra byggeåret med overløp til grøft el. Det er ikke registrert feil eller mangler ved anlegget.

Anlegget er en skjult konstruksjon og TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder.

## ANNET

Drivhus oppført på ringmur av lettklinker. Saltak konstruert med plassbygde takstoler i tre. Utvendige overflater med kanalplast beregnet for drivhus.

Konstruksjonen er ikke konstruert for å tåle de snølastene som må påregnes i området. Utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufaglært og det må påregnes utbedring og vedlikeholdsoppgaver i nær fremtid.

## TG2

### Veggkonstruksjon

Det er ikke tilstrekkelig avstand mellom bakken og ytterkledning flere steder rundt bygningen.

Det er liten/ingen avstand mellom terrassebord og ytterkledning. Anbefaling er min. 5cm for å sikre tilstrekkelig lufting og for å unngå kapillært oppsug av vann i kledning og mulighet til å behandle endeveden i ytterkledning.

Musebånd er montert feil/ikke fagmessig og det er fare for inntregning av skadegjørere som mus i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må det etableres bedre avstand mellom yttervegg og bakken flere steder rundt bygningen. Anbefalt avstand er min 20cm eller andre kompensatoriske tiltak for å forhindre fuktopptak og redusert levetid på konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom terrassebord og ytterkledning i den hensikt å forebygge fuktskader i konstruksjonen.

Konstruksjonen må sikres mot inntregning av skadegjørere. Skadegjørere som mus mv. kan gjøre skader på konstruksjonen.

### Vinduer

Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer/dører. Det er fare for inntregning av fukt ved kombinasjon av vind og nedbør.

Det er påvist skade på vindu montert i hagestue.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må det monteres beslag på vannbrett over og under vinduer og dører for å redusere faren for fuktinntregning i konstruksjonen og redusert levetid på vinduer, dører og vegg. Vinduer på gavlvegger er spesielt utsatt da de ikke har tilstrekkelig beskyttelse av takutstikk. Skade på vindu bør utbedres og overflatebehandles.



#### Dører

Dører til garasje subber mot grunn/bakken og er vanskelige å betjene.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må dører til garasjen utbedres.

#### Overflater

Det er påvist bom i store deler av flisene i gang og noen sprekker. Med bom menes hulrom og manglende kontakt mellom flislim og fliser. Årsaken kan være flere og sammensatte, og gir økt risiko for sprekke/riss i flis og løse fliser og fuger ved hard belastning.

Det er påvist noe knirk og mangelfull utførelse på gulv. Det er noe gjenstående arbeider med listing, foringer mv. og utførelsen er ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må overflater ferdigstilles og utbedres.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Tg er er satt med bakgrunn i krav til måleavvik i etasjeskille i NS3600. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon/prosjektering av den støpte platen på tilbygg og utførelse og konstruksjonsmåte er ikke kjent.

Det er påvist noe mugg/soppvekst i stubbloft i krypkjeller. Forholdet er nærmere beskrevet i sjekkpunkt om krypkjeller.

Det er påvist mangelfull utførelse rundt gjennomføringer i stubbloftkonstruksjonen. Isolasjonen er fritt eksponert og det er fare for inntregning av skadegjørere som mus mv. og redusert effekt på isolasjon.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. skjelheter. For å lukke avviket må nivåforskjeller rettes opp, men det vil sjelden være økonomisk rasjonelt. Konstruksjonen fungerer med dette avviket.

Tiltak ift. sopp/mugg må ses i sammenheng med avvik beskrevet under pkt. om krypkjeller og terrengforhold.

Stubbloft bør utbedres. Mus mv. kan gjøre skader i konstruksjonen.

#### Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger, og den opprinnelige delen av bygget er ikke utført med radonsperre. På befaringsdagen var det ingen synlige tegn til at det er etablert radonsperre og radonbrønn eller på annen måte tilrettelagt for trykkreduserende tiltak på tilbygg. Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må det gjennomføres målinger og det må fremlegges dokumentasjon på at det er etablert radonsperre og tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i tilbygg.

Målinger bør fortrinnsvis skje om vinteren og det bør iverksettes tiltak om målingene viser verdier over 100 Bq/m<sup>3</sup>. Kilde: Aktsomhetskart for radon.

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

#### Krypkjeller

Det er påvist muggsopp i stubbloft i deler av konstruksjonen og dette er klare indikasjoner på at det til tider er for høye verdier av fukt i krypkjeller. Det er ikke lagt plastfolie/dampsperre på grunnen som har til hensikt å forhindre avdunsting fra grunnen.

Det er benyttet plastisolasjon (styrenplast) som isolasjon i krypkjeller. Plastisolasjon er ikke tillatt brukt uten tildekking av brannhemmende materiale grunnet fare for økt brannrisiko og brannspredning.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres tiltak for å redusere tilgangen på fukt i krypkjeller. Det er fare for utvikling av sopp og råteskader i stubbloftkonstruksjonen. Plastisolasjonen må erstattes med brannhemmende isolasjon type steinull el. eller eventuelt tildekkes, mures eller støpes inn iht. dagens krav.

#### Innvendige dører

Enkelte dører subber mot karm og trenger justering og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må dørene tilpasses/justeres og løse klinker mv. må festes.

#### Sluk i garasjerom

Det er ikke kjent hvor vannet fra drepsrennen ledes, og om det er etablert oljeutskiller. Normalt er det krav til oljeutskiller om det er etablert sluk i garasjerom.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser. For å lukke avviket må det fremlegges dokumentasjon på utførelsen og at løsningen er godkjent av kommunen.

#### Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er montert fordelingsskap for vannbåren varme i våtsone under benkeskap. Det gjenstår noe arbeid på listverk og omramming. Det er tydelig svanke i taket i området over døren mellom kjøkken og vaskerom. Dette er indikasjoner på mangelfull innfesting av MDF-panel i himling. Det er benyttet organisk materiale (treverk) i direkte kontakt med våtsone på gulv.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må overflater utbedres. Organisk materiale er ikke egnet som overflate i våtsoner.

#### Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall iht. krav i forskrift. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm. Det er ikke oppkant på vanntett sjikt ved terskel på minimum 15mm.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må gulvet utbedres iht. dagens krav. Ved lekkasjer eller tett sluk er det fare for at det trenger fuktighet inn i konstruksjonen.

#### Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er benyttet organisk materiale (treverk) i dusjsone. Det er påvist fuktskader på MDF-panel i himling over dusj. MDF-panel er ikke egnet brukt i våtrom uten særskilt beskyttelse av vanntett overflatebehandling. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må MDF-panel i himling skiftes eller utbedres og dekket med egnet overflatebehandling. Treverk i dusjsonen må erstattes med egnet materiale. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak iht. vindu i våtsonen, men løsningen bør jevnlig overvåkes. Det er fare for at fuktvandring i flislim og fugemasse kan føre til fuktskjolder/skader på treverk om ikke løsningen er utført iht. anvisninger i våtromsnormen.

#### Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke påvist synlig mansjett i bi-sluk. Terskel ved dør er montert direkte på flis. Det er ikke etablert oppkant på membran iht. forskriftskrav. Utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufaglært og er ikke fagmessig. Det er ikke mansjett rundt gjennomføringer for rør i vegg.

Rommet er et våtrom hvor det var krav om uavhengig kontroll. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført uavhengig kontroll.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må membran/tettesjikt utbedres iht. krav i forskrift og leggeanvisning på valgt produkt. Manglende utførelse på tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

#### Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning som følge av mangelfull innfesting av overløp på vask.

Konsekvens/tiltak: Overløp må festes for å forhindre utvikling av skadene. Det er ikke behov for utskifting av innredning. Skaden utgjør kun et estetisk problem inne i skapet.

#### Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert lekkasje-deteksjon med automatisk vannstoppeventil. Med det menes fuktføler under oppvaskkum og oppvaskmaskin som automatisk stenger vannet om det skulle oppstå en lekkasje.

Det er ikke montert diffusjonssperre som beskyttelse av benkeplate over oppvaskmaskin iht. monteringsveiledning.

Avløp til oppvaskmaskin er ikke montert iht. monteringsveiledning. Avløpsslangen skal monteres i medfølgende bøyle oppunder benkeplaten i den hensikt å forhindre tilbakeslag av avløpsvann ved eventuell redusert vanngjennomstrømning i vannlås.

Det er sprekker mellom skjøter i benkeplate og mellom vegg og benkeplate som ikke er tilfredsstillende tettet med silikon/fugemasse.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må det monteres lekkasjedeteksjon med vannstoppeventil. Det er en anbefaling å bruke en type med sensorledning som dekker gulvet under oppvaskmaskin og oppvaskskap. Punktdeteksjon (en sensor/føler) vil kun registrere fukt i begrenset område og det er fare for at drypplekkasjer ikke blir oppdaget/stoppet.

Benkeplaten må beskyttes mot varm damp fra oppvaskmaskinen iht. monteringsveiledning.

Avløp til oppvaskmaskin må monteres iht. monteringsveiledning. Det er fare for tilbakeslag av avløpsvann til oppvaskmaskin.

Sprekker i skjøter og overganger på benkeplate bør fuges/tettes med egnet fugemasse av hygieniske årsaker. Det er fare for at smuss og matrester setter seg i sprekker og overganger.

Etasje - Kjøkken tv-stue - Overflater og innredning

Det er ikke montert diffusjonssperre som beskyttelse av benkeplate over oppvaskmaskin iht. monteringsveiledning. Komfyren er ikke festet i skapvangene på skapet. Oppvaskbeslaget ligger løst i benkeplaten og er ikke festet.

Avløp til oppvaskmaskin er ikke montert iht. monteringsveiledning. Avløpsslangen skal monteres i medfølgende bøyle oppunder benkeplaten i den hensikt å forhindre tilbakeslag av avløpsvann ved eventuell redusert vanngjennomstrømning i vannlås. Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må avløp til oppvaskmaskin monteres iht. monteringsveiledning. Det er fare for tilbakeslag av avløpsvann til oppvaskmaskin.

Benkeplaten må beskyttes mot varm damp fra oppvaskmaskinen iht. monteringsveiledning. Oppvaskbeslaget må festes. Det er fare for at fukt trenger inn mellom beslag og benkeplate.

Komfyren må festes tilfredsstillende i skapvangene. Det er fare for at komfyr og innhold kan falle ut i en brukssituasjon.

#### Etasje - Kjøkken tv-stue - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken. Med forsert avtrekk menes mekanisk avtrekk som kan aktiveres ved behov. TG settes med bakgrunn i krav til mekanisk avtrekk iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med kanal ut på yttervegg eller tak.

#### Avløpsrør

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger og mangelfull innfesting i krypkjeller. Deler av røropplegget er over 25 år og over halvparten av forventet levetid på avløpsrør er overskredet.

Lufting til avløp synes å være koblet fra i krypkjeller. Det er dermed ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Jfr. Byggeforskriftene skal en bygning ha minst ett lufterør ført over tak eller ut på vegg over øverste tappested.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må kontrolleres og utbedres av faglært rørlegger. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. alder på rør, men det er viktig å være oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre avløpsrør uten forvarsel.

For å lukke avviket må det etableres lufting over tak eller ut på vegg med tilstrekkelig dimensjon, eller eventuelt annen dokumentert godkjent løsning. Hensikten med lufting av avløp er å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv. og lufte ut eventuelle gasser fra avløpssystemet. Ved mangelfull lufting er det fare for at det oppstår vakuum og at andre vannlåser trekkes tørre med påfølgende vond lukt i rom med sluk/vannlåser.

#### Ventilasjon

Det er ikke etablert ventilasjon i tilbygget iht. krav i forskrift ved oppføring. Garasjen har ingen synlig ventilerings.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må det monteres system for ventilasjon iht. krav i forskrift. Alle rom skal ha ventilasjon ift. bruksbelastning i den hensikt å ventilere ut fuktighet og støv mv. for å opprettholde tilfredsstillende luftkvalitet i bygningen.

#### Luft til luft

Over halvparten av forventet levetid på varmepumpen er oppbrukt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført service av anlegget.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres kontroll og service på varmepumpen.

#### Vannbåren varme

Rørkursene er ikke merket. Det er ikke dører på fordelerskapene. Det er benyttet plastisolasjon (styrenplast) i fordelerskap på vaskerom. Plastisolasjon er ikke tillatt brukt uten tildekking av brannhemmende materiale grunnet fare for økt brannrisiko og brannspredning.

Det er påvist at eventuelle lekkasjer ikke ledes til et våtromsgulv som tilfredsstiller krav i forskrift.

Utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufaglært og er ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak: Plastisolasjon i fordelerskap må fjernes. Anlegget må i sin helhet kontrolleres og utbedres av faglært rørlegger.

#### Fuktsikring og drenering

Normal levetid på drenering er fra 20-60 år og levetiden vil være avhengig av utførelse og lokale grunnforhold. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering på den opprinnelige bygningen er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det er påvist symptom på manglende funksjons av drenering/fuktsikring. Det må påregnes tiltak med drenering/fuktsikring av fundamenter og krypkjeller. Vann fra nedløp må ledes bort fra bygningkroppen i tette rør i den hensikt å redusere fukt i krypkjeller og under fundamenter.

#### Grunnmur og fundamenter

Blokker av lettklinker på tilbygg er ikke poretettest iht. veiledning. Med henvisning til sprekker i fliser på badet i tilbygget er det indikasjoner på setninger i deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Blokker av lettklinker bør porettes iht. veiledning i den hensikt å redusere fuktoptak og frostsprengning i blokkene.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon dokumentasjon på vannkvalitet. NS3600 oppstiller krav om at det må fremlegges dokumentasjon på vannkvalitet av private vannkilder.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da anlegget opplyses å fungere med dagens tilstand og bruk. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at skader og funksjonssvikt kan oppstå på eldre anlegg uten forvarsel.

På generelt grunnlag anbefales det at vannkvaliteten i private drikkevannskilder kontrolleres regelmessig ved prøvetaking og laboratorieanalyse.

#### Septiktank

Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at over halvparten av forventet levetid på septiktank/slamutskiller og spredegrøft er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da anlegget opplyses å fungere med dagens tilstand og bruk. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at skader og funksjonssvikt kan oppstå på eldre anlegg uten forvarsel.

TG3



### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekking på den opprinnelige bygningen. Det er påvist skader på flere takstein og mangelfull utførelse som gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Det er påvist indikasjoner på fuktinntregning rundt gjennomføring for pipe på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må tekking utbedres. Det er fare for at det trenger fukt inn i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av sopp og råteskader. Kostnadsestimatet er usikkert og begrenser seg til lokale utbedringer og gjelder ikke utskifting av tekking.

### Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på deler av bygget iht. krav som var gjeldende oppføringstidspunktet. Det er ikke montert beslag i overgang tekking/yttervegg på tekking. Beslaget som er benyttet mot undertak er ikke egnet og er montert feil.

Takrenne mot syd er deformert/ødelagt av snø som følge av snø/isras.

Det mangler nedløp fra takrenne på overbygg av veranda. Det er ikke montert forkantblikk og takrennen er for kort. Takrenne på overbygget veranda er ikke tilstrekkelig festet med tilstrekkelig antall rennekroker. Overgang tekking/pipe har ikke fagmessig god utførelse. Beslag i vinkelrenne er montert feil.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må det monteres snøfangere på taket på tilbygg. Det er fare for dyr eller mennesker som måtte oppholde seg i sonen for takras.

Takrenner, nedløp og beslag må kontrolleres og utbedres for at disse skal fylle sin funksjon med å forhindre fuktskader på bygningen.

### Takkonstruksjon/Loft

Takoverbygg over veranda og hagestue har ikke fagmessig god utførelse og er ikke konstruert for å tåle de snølaste som må påregnes i området. Det er påvist svekkelser i konstruksjonen.

På kaldloft er det spor etter mus (ekskrementer). Mus kan gjøre skader på konstruksjoner og man bør iverksette tiltak.

Takkonstruksjonen på tilbygg er bygget med egeninnsats/ufaglært og det er ikke fremlagt dokumentasjon på beregning av snø- og vindlast. Skillet mellom kaldtloft og oppvarmet del av bygningen er ikke isolert iht. krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Det er påvist lite fagmessig utførelse og utettheter i dampspærre. Det er påvist begynnende sopp og muggvekst indikasjoner på mangelfull lufting med påfølgende kondensering på overflater i takkonstruksjonen.

Det er benyttet plastisolasjon (styrenplast) som isolasjon av loftsluke. Plastisolasjon er ikke tillatt brukt uten at den dekkes med brannsikker overflate som mur, flis el. Det er krav om at isolasjonen ikke skal bidra til økt brannrisiko eller brannspredning. Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må takkonstruksjonen utbedres iht. de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet iht. energi og styrkeberegning. Det må fremlegges dokumentasjon på beregning av statikk som viser at krav om snø- og vindlaster i området er tilfredsstilt på takkonstruksjonen.

Konstruksjonen må sikres mot skadegjørere som mus mv. Åpninger i konstruksjon over 5-6mm bør tettes eller sikres med musebørster.

Dampsperre må kontrolleres og utbedres. Det er fare for kondensering og utvikling av råteskader i takkonstruksjonen. Konstruksjonen må overvåkes jevnlig før man kan konkludere med om lufting av takkonstruksjonen er ivarettatt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist at avstanden mellom terrassebord og nedre del av rekkverket er over 5cm. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 100cm. Det er ikke montert rekkverk på trapp ned til terreng. Nivåforskjellen er over 50cm og det er krav til rekkverk iht. dagens krav.

Det er påvist skader på platting ved bi-inngang.

Terrassebord og bjelkelag ligger inntil yttervegg. Dette er ikke en uvanlig løsning i den hensikt å oppnå trinnfri adkomst til bygningen, men det kan gjøre det mer utfordrende å overflatebehandle yttervegg/terrassebord og utførelsen vil føre til redusert levetid på yttervegg. Anbefalt avstand er minimum 5cm for å unngå uheldig fuktopptak med fare for utvikling av råteskader i yttervegg og mulighet for overflatebehandling.

Eier er i gang med utvide verandaen, men arbeidet er ikke ferdigstilt.

Synlige deler av fundamentering bærer preg av å være bygget med egeninnsats/ufaglært.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må det monteres rekkverk iht. dagens krav. Det bør etableres avstand eller andre kompensatoriske tiltak iht. avstand mellom terrassebord/bjelkelag og yttervegg i den hensikt å forebygge utvikling av skader.

Det må påregnes tiltak på fundamentering, bæring og fuktsikring av konstruksjonen.

Skader på platting bør utbedres for å forhindre ytterligere skader.

#### Pipe og ildsted

Det er påvist at ubrennbarplate foran vedovn er for liten. Platen skal minimum dekke 30cm foran ilegg på vedovn. Det er påvist skader på brannplate i vedovn. Det er påvist avstand mellom brennbart materiale og røykrør/kanal på under 23cm på vegger som ligger inntil pipe og i gjennomføring i tak/himling. Deler av pipen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på kaldtloft. (krever gangbart gulv)

Det er påvist liten avstand mellom brennbart materiale og baksiden av ovnen. Avstanden måles til ca. 22 cm. Normalt er det krav om 30 cm avstand på denne typen vedovn. Det er ikke montert ubrennbarplate på gulv foran sotluke iht. anbefaling.

Det er typegodkjenning og monteringsveiledning på det enkelte ildsted som er avgjørende for avstand til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må pipe og ildsted utbedres iht. krav. Det bør vurderes å rehabilitere pipen med innføring av stål- eller keramiske rør.

Det tilrådes utvidet tilsyn fra det lokale feiervesen for å avklare tiltak og eventuelt dispensere/avklare utbedringsmetode.

#### Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert fordelingsskap for vannbåren varme i våtsone. Det er ikke mulig å lukke døren, da rør til forbruksvann i vask er koblet i skapet. Gjennomføring i vanntett sjikt er ikke tett. Det er ikke etablert oppkant på vanntett sjikt ved dør.

På befaringsdagen var det ikke mulig å demontere vannlåsen for rengjøring grunn søl med flislim og/eller fugemasse. Det er ikke påvist synlig mansjett i sluk. Utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufaglært og er ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må rommet renoveres iht. krav i forskrift. Ved lekkasjer/vannsøl er det fare for at det trenger fukt inn i konstruksjonen.

#### Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med tilluft under dør eller tilsvarende løsning. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut. Behovet for ventilasjon vil være avhengig av bruken, men mangelfull ventilasjon vil kunne føre til høye fuktnivåer med påfølgende fare for skader på innredning og overflater.

#### Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist sprekk i flere fliser i våtsone. Årsaken kan være flere og sammensatte. Sprekker som strekker seg over flere fliser er indikasjoner på svikt/setninger i gulvet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke oppkant på vanntett sjikt ved terskel på minimum 15mm. Det er viktig å merke seg at kravet gjelder det vanntette sjiktet (membran). Terskel på dør med silikonfuge er ikke en godkjent erstatning.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall ift. krav i forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser før man kan konkludere med hvorfor det har oppstått sprekker i flisene. Det er fare for at underliggende membran har, eller vil få skader og miste sin funksjon.

Et våtrom med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, glatte overflater utenfor dusjsonen og stående vann på gulvet. Om sluket går tett, eller om det skulle oppstå lekkasje fra andre vanninstallasjoner i rommet er det fare for inntregning av fukt i konstruksjonen ved dør. For å lukke avviket må det etableres oppkant på membran ved terskel på min. 15 mm.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av overflater på gulv og ikke eventuelle tiltak ift. setninger.

#### Etasje - Bad 2 - Generell

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Det vises til veiledning fra Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) av 26.9.2022.

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav tatt i betraktning av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten tilfredsstillende membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke utsettes for direkte vannsprut, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene og kan fungere med dagens tilstand og bruk.

Det vil da være opp til ny eier å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2022.

Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke påvist skader og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det er imidlertid viktig for kjøper å være kjent med risikoen det innebærer å eksponere vegger og gulv for fritt vann når tettesjikt enten på grunn av alder eller utførelse ikke er tilfredsstillende.

Det må jevnlig føres tilsyn med rommet og det bør vurderes å montere et dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader.

For å lukke avviket må våtrommet renoveres iht. dagens krav med tettesjikt i våtsoner, egnede overflater mv.

Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Rommet har ingen ventilasjon. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med tilluft under dør eller tilsvarende løsning. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut.

Mht. hygiene bør det monteres håndvask.

Vannledninger

Lekkasjevann fra fordelerskap leder ikke til et våtromsgulv iht. krav i forskrift.

Rørkursene er ikke merket. Det er ikke montert sprutdeksel på fordelingsskap. Rør i krypkjeller er ikke tilfredsstillende frostsikret og isolert. Det er ikke tett rundt rørrinnføring i fordelerskap. Lekkasjevann vil ledes inn i konstruksjonen. Det er påvist flere rør med mangelfull innfesting og manglende mekanisk beskyttelse. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på deler av anlegget.

Utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufaglært og er ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må i sin helhet kontrolleres og utbedres av faglært rørlegger. Det er fare for skader i konstruksjonen om det skulle oppstå lekkasjer som ikke ledes til sluk eller overløp. Kostnadsestimatet er usikkert.

#### Elektrisk anlegg

Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. Det er påvist mangelfull innfesting av kabler og flere koblingsbokser uten lokk. Det mangler kapslinger i sikringsskap.

Det er indikasjoner på at det er utført arbeid med egeninnsats/ufaglært på anlegget. Flere lyspunkter i garasje blinker og noen fungerer ikke. Plassering av brytere mv. er ikke intuitive og det er litt utfordrende å orientere seg i hvor man finner lysbrytere.

Anlegget må i sin helhet kontrolleres og utbedres av autorisert elektroinstallatør. På generelt grunnlag opplyses det om at forventet levetid for elektriske anlegg er normalt 25-30 år og det må påregnes utskifting og normalt vedlikehold på anlegget. Kostnadsestimatet er usikkert.

#### TGIU

##### Alarm

Det er installert alarm med tilknytning Verisure for brann og innbrudd. Utstyret er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

#### Internett

Innlagt høyhastighets fiberbredbånd fra Numedal fiber. Utstyret er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

### **Innhold**

Ny del bolig med gang , bad, vaskerom, soverom, stue, kjøkken.

Eldre del, her er det vindfang, stue/kjøkken, gang, bad og 2 soverom.

Stor romslig garasje i ny del, med verksted, teknisk rom og toalettrom.

Enkel garasje i forbindelse eldre del

### **Standard**

Eiendommen holde en normal standard, det er påvist feil og kjøper må påregne kostnader til utbedring av disse. Se også takst.

Boligen har blant annet vannboren gulvvame.

Det er etablert dør mellom ny og gammel del.

For øvrig beskrivelse av standard, se beskrivelse under byggemåte.

### **Innbo og løsøre**

Eiendommen overtas som fremvist.

Hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr som medfølger, gis det ingen garantier for i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tilbygg / modernisering

2019 Tilbygg Boligen er bygget på med vinkel mot Numedalsvegen.

2019 Skiftet vinduer og dører i 2018/2019.

2019 Montert nye takrenner og beslag samt nedløp.

2022 Montert tak over deler av veranda utenfor stue.

2019 Montert rør-i-rør samt vannbåren gulvvarme.

2019 Nytt elektrisk anlegg.

2004 Montert nye vinduer i eldre del.

### **Modernisert/Påkostet år**

2019

### **Parkering**

Dobbelgarasje.

God plass på gårdsplass.

Krav til spredning av eksos og røyk mellom garasje og bolig er ikke tilfredsstillt.

Det vises til byggeteknisk forskrift med veiledning, særlig kapittel 11 Sikkerhet ved brann

### **Solforhold**

Gode

### **Radonmåling**

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**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Vannboren gulvvarme, vedfyring, varmepumpe og elektrisk

### Energikarakter

Ikke angitt

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 2 500 000

### Kommunale avgifter

Kr 8 475

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Inkl slamtømming

### Eiendomsskatt

Kr 4 544

### Eiendomsskatt år

2025

**Formuesverdi primær**

Kr 420 389

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 681 554

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**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 65, bruksnummer 1, festenummer 2 i Rollag kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3051/65/1/2:

16.11.1968 - Dokumentnr: 3141 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 288

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1968 - Dokumentnr: 3141 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3051 Gnr:65 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1408987 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0632 Gnr:65 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg datert 02.12.2020, finners ikke for eldre del.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bruk.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

02.12.2020.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

### **Regulerings- og arealplaner**

#### **§ 2 AREALFORMÅL**

##### **§ 2.1 Reguleringsformål**

Området reguleres til følgende formål jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5.;

1. Bebyggelse og anlegg: Frittliggende boligbebyggelse, BFS

Område for uttak av grusmasser, BSM

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg offentlig, privat, SKV

Annen veggrunn, offentlig, privat, SVT

3. Grønnstruktur Vegetasjonsskjerm, GV

4. Landbruks- natur- og friluftsområder, samt reindrift: Skogbruk, LSK

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag: Bruk og vern av sjø og vassdrag, kanal

Det er renseanlegg ca 300 meter fra eiendommen, kan medføre lukt, kommunen er pålagt å utbedre dette, da det ikke er i henhold til gitt tillatelse. Kommunen har i skriv gitt beskjed om at de jobber med saken, og at det for fremtiden blir redusert, se også tillatelse fra Statsforvalteren, sak er på gang.

### **Adgang til utleie**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, 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. Eiendommen overtas av kjøper som fremvist, det blir ikke foretatt ytterlig rengjøring eller rydding av bolig, garasje, uthus eller tomt.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

### **Overtakelse**

Etter avtale

### **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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

48 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

50 100 (Omkostninger totalt)

67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 000 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 017 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 019 800 (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.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 50 100,-

### **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.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har ikke utarbeidet en egenerklæring

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Diverse**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et forsikringsselskap. Selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven med dokumenter.

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3.125% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, Markedspakke kr 14 900 og visninger kr 3 500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 114,-.

Utleggene omfatter opplysninger, foto,

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 30 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Henning M. Sørensen

Eiendomsmegler MNEF

henning.sorensen@aktiv.no

Tlf: 907 06 628

**Oppdragstaker**

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177

Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

**Salgsoppgavedato**

19.01.2026















































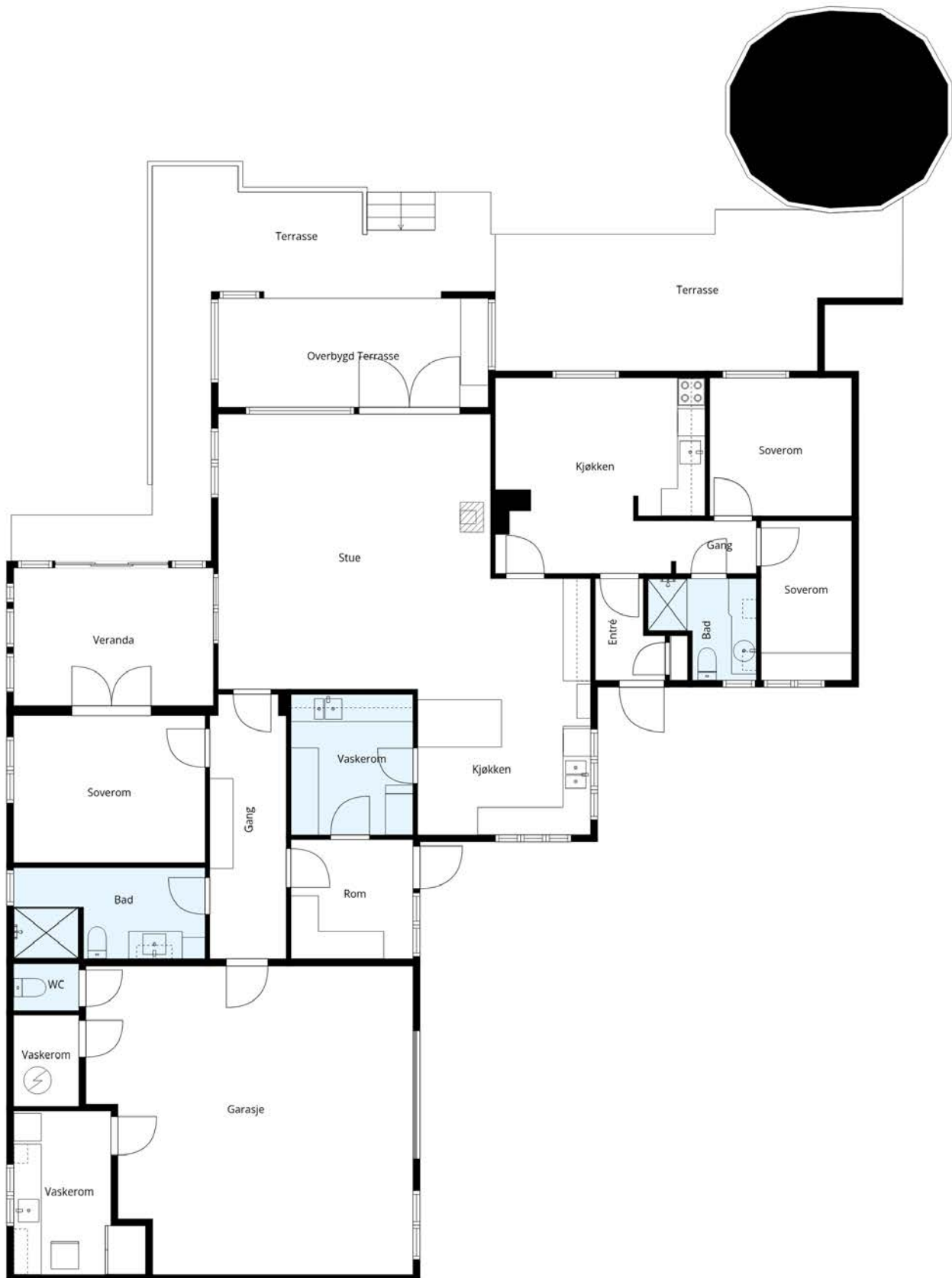












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.



# Vedlegg

## Dokumentsamling til salgsoppgave

Numedalsvegen 3773, 3620 Flesberg

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper.

Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, dom ligger vedlagt. Alle skadedokumenter/tekniske vurderinger er fremlagt her, dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Hovedreklamasjonen gjaldt lukt fra nærliggende renseanlegg. Status på anlegget, når og hvor mye det lukter samt hva kommunen gjør eller skal gjøre med anlegget, er ukjent for selger.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil 60% av verdi.

### Dokumentliste:

1. Buskerud Tingrett – dom 03.09.2025
2. Tilstandsrapport – innhentet ved tidligere salg (2023)
3. Numedal Elkontroll, 27.04.2023
4. Skaderapport, M-Tett, 04.06.2024
5. Befaringsrapport, takstmann Knut Bakke Deinboll, 01.06.2025
6. Bilde av snøfangere
7. Pristilbud blikkenslager

Tidligere eier reklamerte på følgende (selger er ukjent med om det er gjort tiltak – det må antas at det fortsatt er behov for utbedringer) – listen er ikke uttømmende og vedlagte skadedokumenter må også leses

- Lekkasje ved pipe, rennemerker på muren
- Vann i utleiedel fryser
- Mus i bolig

Utklipp / informasjon fra tidligere salgsoppgave:

|                  |                                                                                                                 |  |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 16               | Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?                                    |  |
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                   |  |
| Beskrivelse      | gutter fra snekker firma som bygger flere hytter i år har hjelpe meg med takk og konstrukt fra nybygg (faglært) |  |
| Arbeid utført av | tades                                                                                                           |  |

|                                                                     |                                                                                                                          |  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 17                                                                  | Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?                                                     |  |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                                                                                                          |  |
| Beskrivelse                                                         | jeg har bygge airbnb i huset men blir aldri utleid kanskje nye eier skal åpne dør til hoveddel for fa mer plass i huset, |  |

|                                                                     |                                                     |  |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--|
| 17.1                                                                | Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                                     |  |

#### Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg / modernisering

2019 Tilbygg Boligen er bygget på med vinkel mot Numedalsvegen.

2019 Skiftet vinduer og dører i 2018/2019.

2019 Montert nye takrenner og beslag samt nedløp.

2022 Montert tak over deler av veranda utenfor stue.

2019 Montert rør-i-rør samt vannbåren gulvvarme.

2019 Nytt elektrisk anlegg.

2004 Montert nye vinduer i eldre del.

Hvem som har utført arbeidet og kvaliteten på det er ukjent for selger, det oppfordres derfor til grundige undersøkelser.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg datert

02.12.2020, finners ikke for eldre del.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bruk.

#### Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei.

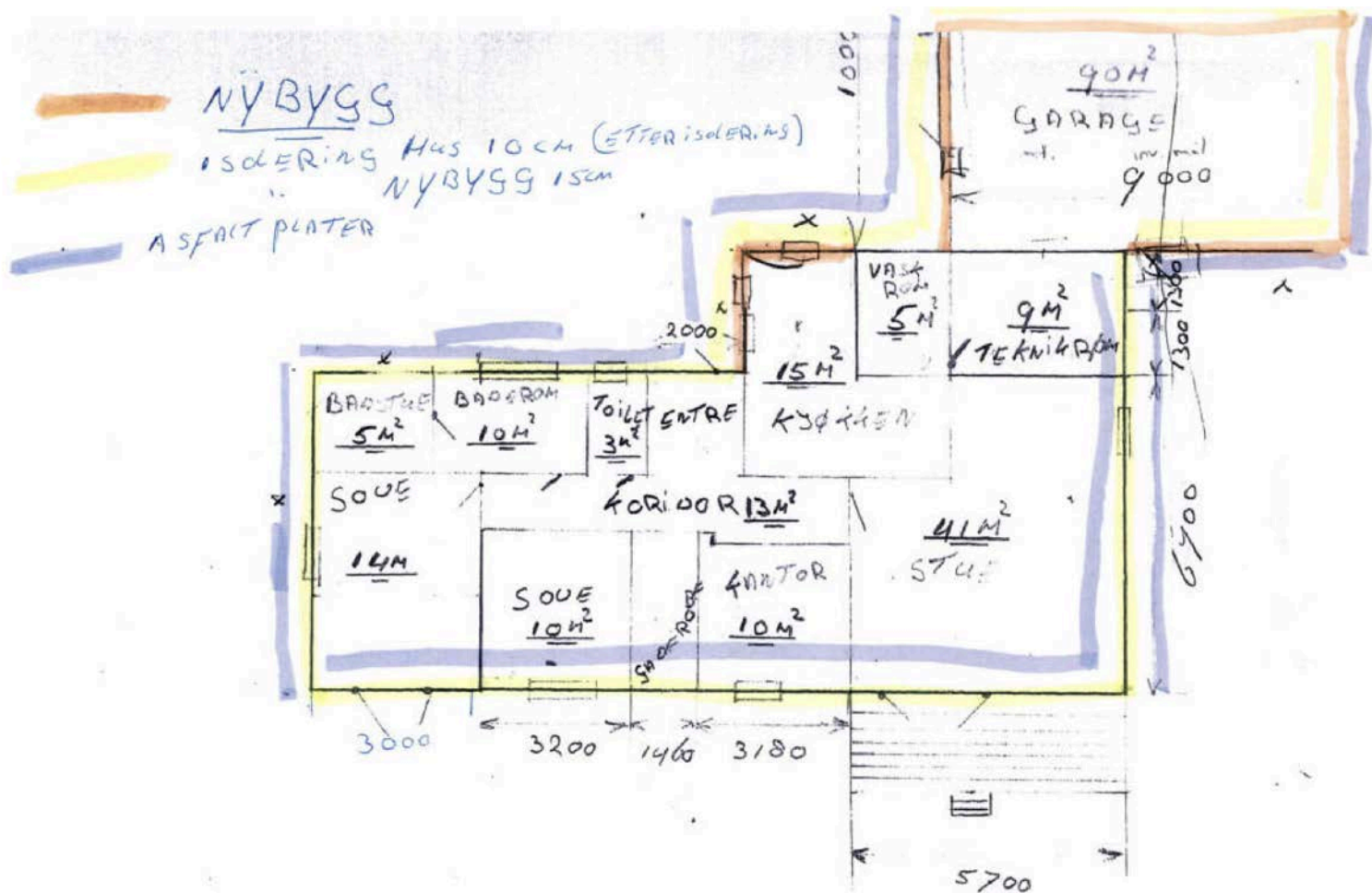
Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

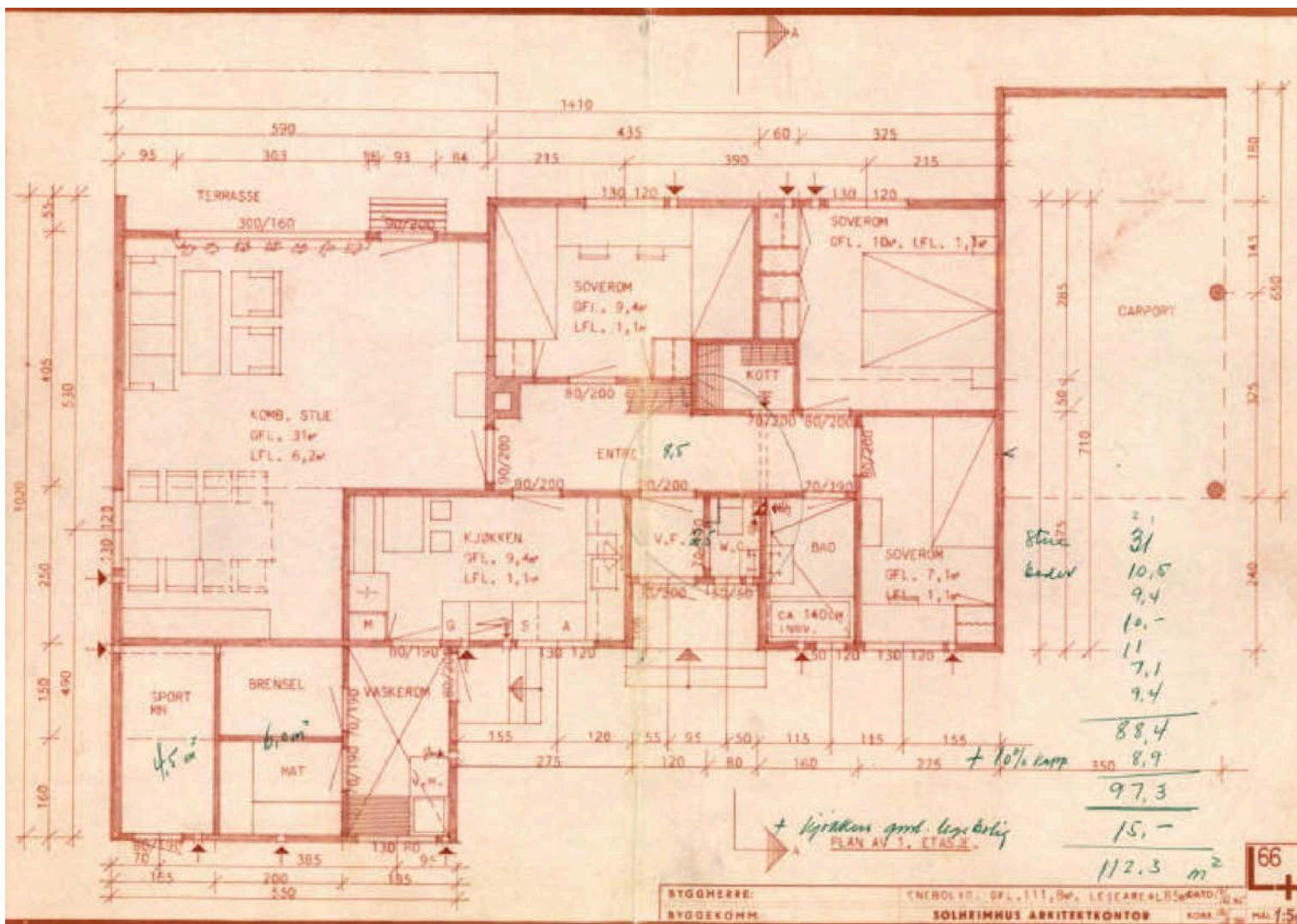
ut.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Etablers det dør mellom gammel og ny del vil det være å regne som 1 boenhet.







# Tilstandsrapport



Enebolig



Numedalsvegen 3773 , 3620 FLESBERG



ROLLAG kommune



# gnr. 65, bnr. 1, fnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m<sup>2</sup> BRA-i: 227 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.11.2025

Rapportdato: 25.11.2025

Oppdragsnr.: 14483-1715

Referansenummer: PA2059

Autorisert foretak: Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll

Sertifisert Takstingeniør: Knut Bakke Deinboll



  
NUMEDAL TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## Numedal takst

Sertifisert takstingeniør og bygningssakkyndig Knut Bakke Deinboll er utdannet takstingeniør ved Norges Eiendomsakademi og har over 30 års allsidig praksis fra bygg, anlegg og energibransjen. Knut har tilleggsutdannelse innenfor forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom, verdi- og lånetaksering av eiendom samt tilstandsanalyse og skadetaksering. Knut har bestått eksamen i våtromsnormen BVN med grunnmodul og modul C (Takst).

Knut Bakke Deinboll er sertifisert for:

- \* Verditaksering
- \* Tilstandsanalyse
- \* Skade, reklamasjon og bistand ifb. overtagelse av ny eller brukt eiendom
- \* Byggelånskontroll
- \* Skjønn
- \* Utarbeidelse av tilstandsrapport for Fremtind

Medlem i NITO Norges ingeniør og teknologorganisasjon



Rapportansvarlig

*Knut B Deinboll*

Knut Bakke Deinboll

knut@numedaltakst.no

969 08 893



NUMEDAL TAKST

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 10-15 år, mens andre bygningselementer kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes. Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningdelen er i forhold til f.eks sol og regn. En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard eller krav. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Tilbygg er oppført som selvbygger med egeninnsats/ufaglært. Det må påregnes utbedring og vedlikeholdsoppgaver som relateres til byggefeil og normal slitasje og elde på bygningselementene.

## Enebolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med stående kledning. Saltak konstruert med prefabrikkerte w-takstoler og sperrekonstruksjon tre. Det er etablert spalter til lufting i gesims og med ventiler i gavlvegg mot øst. Taket er teknet med profilerte takplater i stål/aluminium på tilbygg fra 2019. Type og utførelse på undertak er ikke kjent. Den opprinnelige delen av bygget er teknet med betongtakstein med undertak av asfaltbelegg fra byggeåret. Overbygg over veranda er teknet med asfaltshingel. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vinduer i tre med isolerglass i varierende alder fra 2004 og frem til 2018. Plassbygde dører i tre på garasje. Isolert leddport med portåpner på garasjen mot øst. Ytterdører i formpresset utførelse med glassfelt. Dobbel terrassedør med glassfelt til hagestue på soverom. Terrassedør med glassfelt i stue. Skyvedører med glass til hagestue. Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av fliser og laminat på gulv. Panel og tapet på vegger. MDF-panel, trepanel, himlingsplater i himling. (innvendig tak). Garasjen med innredede rom har malt betonggulv, fliser og slette malte gipsplater på vegger og i himling. Mursteinspipe og vedovn med glassfelt.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i tre og formpressede dører med speil.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i tilbygg med flislagte vegger og MDF-panel i himling. Flislagt gulv med sluk i plast. Badet er innredet med dusjvegger, toalett og baderomsinnredning med håndvask og ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte) med tilluft under dør.

Vaskerom med fliser og trepanel på vegger og mdf-panel i himling. Flislagt gulv med lokalt fall til sluk. Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, garderobeskap, tørketrommel og vaskeromsinnredning med nedfelt vask.

Bad i den opprinnelige delen av bygget med fliser og panel på vegger og fliser på gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, toalett og dusjnisje.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Kjøkken 1.

Innredning med over- og underskap med slette fronter og laminert/heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøll og frys. Over kokesone er det montert mekanisk avtrekk/ventilator med utløp ut på yttervegg/tak.

#### Kjøkken 2.

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrerte hvitevarer med komfyr og platetopp. Frittstående kjøll/frys og oppvaskmaskin

Grovkjøkken i garasje med heldekkende oppvaskbeslag/benk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vann- og avløpsrør i plast og kobber med fordelingsskap i teknisk rom og på bad i den opprinnelige delen av bygget. Boligen har naturlig ventilasjon med åpningsbare vinduer og ventiler.

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder (to-delt) fra 2018 på totalt 290 liter fordelt med 170l til forbruk og 120l til gulvvarme. Luft til luft varmepumpe. Alarm med tilknytning Verisure for brann og innbrudd. Høyhastighets fiberbredbånd fra Numedal fiber.

Det er installert vannbåren varme i gulv med dobbeltmantlet varmtvannsbereder som energikilde. Det opplyses at det er lagt gulvvarme i de fleste rom med unntak for noen rom i den opprinnelige bygningen. Boligen har to innvendige elektriske fordelingsskap med fjernavlest måler og automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn synes å bestå av stedlige løsmasser. Den opprinnelige delen av bygningen er fundamentert på ringmur og stripemurer av betong. Tilbygget er fundamentert på støpt plate på mark med blokker i lettklinker som ringmur. Garasjen mot er nord er fundamentert på søyler av betong.

Utvendige vannledninger i plast fra byggeåret. Avløpsrør i støpejern fra byggeåret. Septiktank/slamutskiller i betong fra byggeåret med overløp til grøft el.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bygningen er ikke oppført iht. byggesøkte tegninger. Det er påvist avvik på fasade og innvendig romfordeling og bruk. Oppmålt areal er mer enn det som er oppgitt som bruksareal i matrikkelen. Det er utstedt ferdigattest 02.12.2020, men det er ikke kjent om kommunen har gjennomført kontroll av det byggesøkte tiltaket eller tiltak som er utført etter ferdigattesten er utstedt. Med det menes tiltak utført av nåværende hjemmelshavere.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og det er viktig at megler og kjøper setter seg inn i og forstår risikoen ved ovennevnte forhold.

### Drivhus

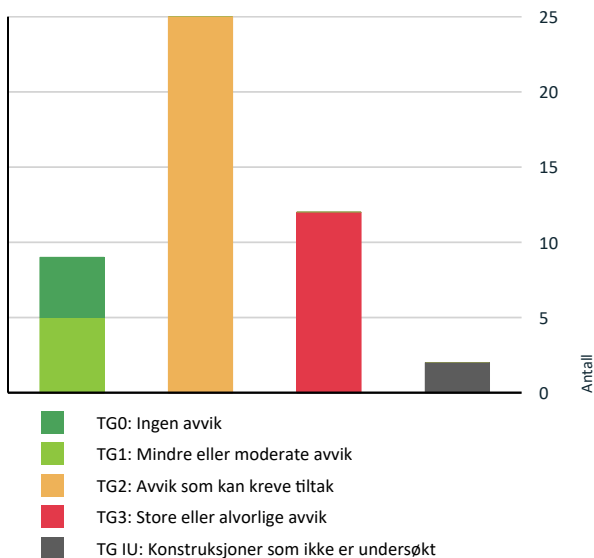
- Det foreligger ikke tegninger

Eier er forespurt, men det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger. Det er ikke kjent om bygningen er byggesøkt/byggemeldt. Tiltaket er i utgangspunktet unntatt søknadsplikt jfr. Plan- og bygningsloven – pbl. med tilhørende forskrift Byggesaksforskriften (SAK10), men skal byggemeldes slik at kommunen får registrert bygget og tegnet bygget inn på kart. Godkjenning krever at tiltaket ikke er i strid med reguleringsplan for området. Konklusjonen i rapporten forutsetter at bygget byggemeldes og godkjennes slik den fremsto på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og det er viktig at megler og kjøper setter seg inn i og forstår risikoen ved ovennevnte forhold.

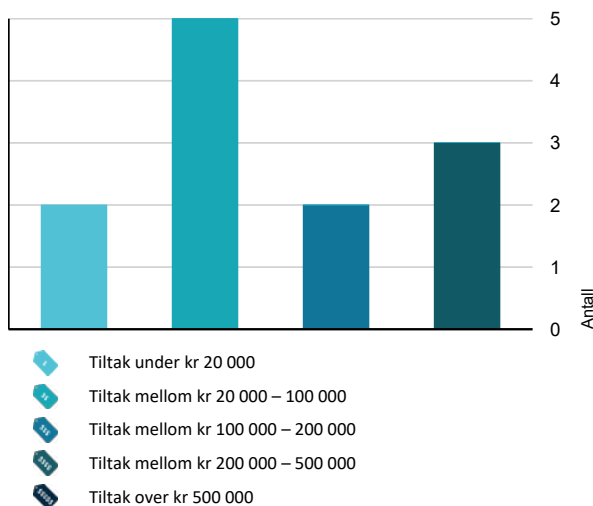
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

bebodd og innredet. Takstmann tar et spesifikt forbehold om skjulte feil/avvik som var dekket med innbo/løsøre på befaringsdagen. Slike forhold er eier/rekvirent sin risiko da det i praksis ikke er mulig å tømme/rydde bygningen på befaring. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Bilder i rapporten må ikke forstås som uttømmende. Med det menes at det kan være avvik som ikke fremkommer på eller med bilder i rapporten.

Som dokumentasjon på utførelse er det lagt til grunn kontrollerklæringer som skal være vedlagt søknad om ferdigattest/brukstillatelse. Det er ikke foretatt dokumentkontroll om ikke annet er spesielt opplyst i rapporten. Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og rekvirent/hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Takstingeniøren kan ikke holdes til ansvar for feil opplysninger fra rekvirent/eier eller eventuelt andre. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

### Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Om det i rapporten blir benevnt risikokonstruksjoner og/eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

### Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Eksempler på dette vil være funksjonssvikt i varmekabler, hvitevarer, varmtvannsbereder mv. som ikke nødvendigvis oppdages på befaring med en visuell kontroll. Andre forhold kan være lekkasjer i tekking, takrenner, manglende lydisolering mv.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggss undersøkelser. Rapporten fratar ikke eier/kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var



# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### **TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Alarm [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Internett [Gå til side](#)

#### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Sluk i garasjerom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Luft til luft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken tv-stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken tv-stue > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

### Byggeår

1969

### Kommentar

Tjenesten Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Anvendes som bolig.

I forhold til romfordeling og bruk av rommene presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom og funksjonskrav. Bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.

### Standard

Normal standard på bygget tatt i betraktning alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygningen har et behov for utbedringer av byggefeil og vedlikehold jfr. beskrivelser under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

|      |                   |                                             |
|------|-------------------|---------------------------------------------|
| 2019 | Tilbygg           | Bygget til mot nordøst                      |
| 2024 | Tilbygg/ombygging | Se vedlagte beskrivelse fra tidligere eiere |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater i stål/aluminium på tilbygg fra 2019. Type og utførelse på undertak er ikke kjent. Den opprinnelige delen av bygget er tekket med betongtakstein med undertak av asfaltbelegg fra byggeåret. Overbygg over veranda er tekket med asfaltshingel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekking på den opprinnelige bygningen. Det er påvist skader på flere takstein og mangelfull utførelse som gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Det er påvist indikasjoner på fuktinntregning rundt gjennomføring for pipe på kaldtloft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må tekking utbedres. Det er fare for at det trenger fukt inn i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av sopp og råteskader. Kostnadsestimatet er usikkert og begrenser seg til lokale utbedringer og gjelder ikke utskifting av tekking.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det mangler snøfangere på deler av bygget iht. krav som var gjeldende oppføringstidspunktet. Det er ikke montert beslag i overgang tekking/yttervegg på tekking. Beslaget som er benyttet mot undertak er ikke egnet og er montert feil. Takrenne mot syd er deformert/ødelagt av snø som følge av snø/isras.

Det mangler nedløp fra takrenne på overbygg av veranda. Det er ikke montert forkantblikk og takrennen er for kort. Takrenne på overbygget veranda er ikke tilstrekkelig festet med tilstrekkelig antall rennekroker. Overgang tekking/pipe har ikke fagmessig god utførelse. Beslag i vinkelrenne er montert feil.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres snøfangere på taket på tilbygg. Det er fare for dyr eller mennesker som måtte oppholde seg i sonen for takras. Takrenner, nedløp og beslag må kontrolleres og utbedres for at disse skal fylle sin funksjon med å forhindre fuktskader på bygningen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med stående kledning. Garasje mot nord og hagestue er uisolert.

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig avstand mellom bakken og ytterkledning flere steder rundt bygningen.

Det er liten/ingen avstand mellom terrassebord og ytterkledning. Anbefaling er min. 5cm for å sikre tilstrekkelig lufting og for å unngå kapillært oppsug av vann i kledning og mulighet til å behandle endeveden i ytterkledning.

Musebånd er montert feil/ikke fagmessig og det er fare for inntregning av skadegjørere som mus i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres bedre avstand mellom yttervegg og bakken flere steder rundt bygningen. Anbefalt avstand er min 20cm eller andre kompensatoriske tiltak for å forhindre fuktopptak og redusert levetid på konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom terrassebord og ytterkledning i den hensikt å forebygge fuktskader i konstruksjonen.

Konstruksjonen må sikres mot inntregning av skadegjørere. Skadegjørere som mus mv. kan gjøre skader på konstruksjonen.



# Tilstandsrapport



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak konstruert med prefabrikkerte w-takstoler og sperrekonstruksjon tre. Det er etablert spalter til lufting i gesims og med ventiler i gavlvegg mot øst.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takoverbygg over veranda og hagestue har ikke fagmessig god utførelse og er ikke konstruert for å tåle de snølastene som må påregnes i området. Det er påvist svekkelser i konstruksjonen.

På kaldloft er det spor etter mus (ekskrementer). Mus kan gjøre skader på konstruksjoner og man bør iverksette tiltak.

Takkonstruksjonen på tilbygg er bygget med egeninnsats/ufaglært og det er ikke fremlagt dokumentasjon på beregning av snø- og vindlast. Skillet mellom kaldloft og oppvarmet del av bygningen er ikke isolert iht. krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Det er påvist lite fagmessig utførelse og utettheter i dampsperre. Det er påvist begynnende sopp og muggvekst indikasjoner på mangelfull lufting med påfølgende kondensering på overflater i takkonstruksjonen.

Det er benyttet plastisolasjon (styrenplast) som isolasjon av loftsluke. Plastisolasjon er ikke tillatt brukt uten at den dekkes med brannsikker overflate som mur, flis el. Det er krav om at isolasjonen ikke skal bidra til økt brannrisiko eller brannspredning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må takkonstruksjonen utbedres iht. de krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet ift. energi og styrkeberegning. Det må fremlegges dokumentasjon på beregning av statikk som viser at krav om snø- og vindlast i området er tilfredsstillt på takkonstruksjonen.

Konstruksjonen må sikres mot skadegjørere som mus mv. Åpninger i konstruksjon over 5-6mm bør tettes eller sikres med musebørster.

Dampsperre må kontrolleres og utbedres. Det er fare for kondensering og utvikling av råteskader i takkonstruksjonen. Konstruksjonen må overvåkes jevnlig før man kan konkludere med om lufting av takkonstruksjonen er ivarettatt.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass i varierende alder fra 2004 og frem til 2018.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer/dører. Det er fare for inntregning av fukt ved kombinasjon av vind og nedbør.

Det er påvist skade på vindu montert i hagestue.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres beslag på vannbrett over og under vinduer og dører for å redusere faren for fuktinntregning i konstruksjonen og redusert levetid på vinduer, dører og vegg. Vinduer på gavlvegger er spesielt utsatt da de ikke har tilstrekkelig beskyttelse av takutstikk. Skade på vindu bør utbedres og overflatebehandles.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Plassbygde dører i tre på garasje. Isolert leddport med portåpner på garasjen mot øst. Ytterdører i formpresset utførelse med glassfelt. Dobbel terrassedør med glassfelt til hagestue på soverom. Terrassedør med glassfelt i stue. Skyvedører med glass til i hagestue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører til garasje subber mot grunn/bakken og er vanskelige å betjene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må dører til garasjen utbedres.



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre. Konstruksjonen er ikke ferdigstilt. Svømmebasseng med tilhørende utstyr er ikke tilstandsvurdert. Det er ikke opplyst om eventuelle feil eller mangler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Det er påvist at avstanden mellom terrassebord og nedre del av rekkverket er over 5cm. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 100cm. Det er ikke montert rekkverk på trapp ned til terreng. Nivåforskjellen er over 50cm og det er krav til rekkverk iht. dagens krav.

Det er påvist skader på platting ved bi-inngang.

Terrassebord og bjelkelag ligger inntil yttervegg. Dette er ikke en uvanlig løsning i den hensikt å oppnå trinnfri adkomst til bygningen, men det kan gjøre det mer utfordrende å overflatebehandle yttervegg/terrassebord og utførelsen vil føre til redusert levetid på yttervegg. Anbefalt avstand er minimum 5cm for å unngå uheldig fuktopptak med fare for utvikling av råteskader i yttervegg og mulighet for overflatebehandling.

Eier er i gang med utvide verandaen, men arbeidet er ikke ferdigstilt.

Synlige deler av fundamentering bærer preg av å være bygget med egeninnsats/ufaglært.

## Konsekvens/tiltak

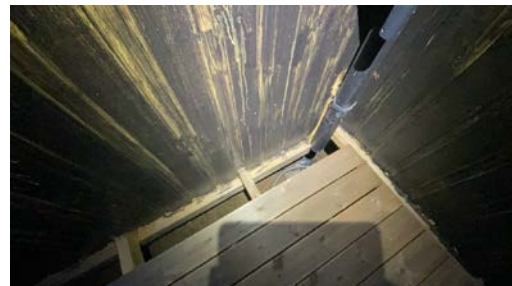
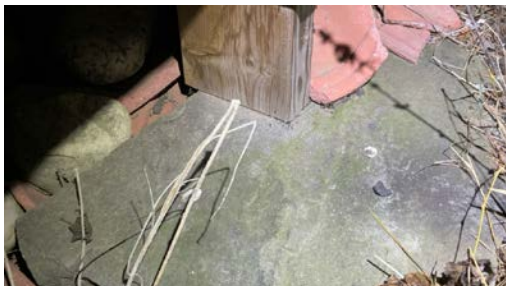
### • Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres rekkverk iht. dagens krav. Det bør etableres avstand eller andre kompensatoriske tiltak ift. avstand mellom terrassebord/bjelkelag og yttervegg i den hensikt å forebygge utvikling av skader.

Det må påregnes tiltak på fundamentering, bæring og fuktsikring av konstruksjonen.

Skader på platting bør utbedres for å forhindre ytterligere skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av fliser og laminat på gulv. Trepanel, mdf-panel og tapet på vegger. MDF-panel, trepanel, slett malt gips, himlingsplater i himling. (innvendig tak)

Garasjen med innredede rom har malt betonggulv, fliser og slette malte gipsplater på vegger og i himling.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er påvist bom i store deler av flisene i gang og noen sprekker. Med bom menes hulrom og manglende kontakt mellom flislim og fliser. Årsaken kan være flere og sammensatte, og gir økt risiko for sprek/riss i flis og løse fliser og fuger ved hard belastning.

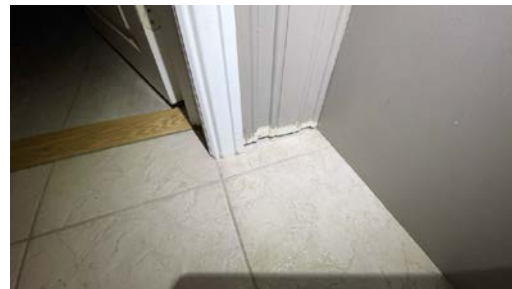
Det er påvist noe knirk og mangelfull utførelse på gulv. Det er noe gjenstående arbeider med listing, foringer mv. og utførelsen er ikke fagmessig.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må overflater ferdigstilles og utbedres.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har gulv mot grunnen med støpt plate på mark og ringmur i betong.

Avvik på gulv er målt med laser på tilfeldige steder og skal gi et representativt resultat. Lokalt avvik (innenfor 2m) måles til 10 mm. Totalt avvik i to tilfeldige utvalgte rom måles til 19 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg er satt med bakgrunn i krav til måleavvik i etasjeskille i NS3600. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon/prosjektering av den støpte platen på tilbygg og utførelse og konstruksjonsmåte er ikke kjent.

Det er påvist noe mugg/soppvekst i stubbloft i krypkjeller. Forholdet er nærmere beskrevet i sjekkpunkt om krypkjeller.

Det er påvist mangelfull utførelse rundt gjennomføringer i stubbloftkonstruksjonen. Isolasjonen er fritt eksponert og det er fare for inntregning av skadegjørere som mus mv. og redusert effekt på isolasjon.

## Konsekvens/tiltak

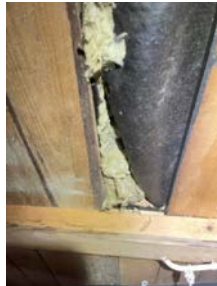
- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. skjevheter. For å lukke avviket må nivåforskjeller rettes opp, men det vil sjelden være økonomisk rasjonelt. Konstruksjonen fungerer med dette avviket.

Tiltak ift. sopp/mugg må ses i sammenheng med avvik beskrevet under pkt. om krypkjeller og terrengforhold.

Stubbloft bør utbedres. Mus mv. kan gjøre skader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Den opprinnelige delen av bygningen er oppført før det var vanlig med tiltak mot radon. Tilbygget skal iht. krav i forskrift være utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

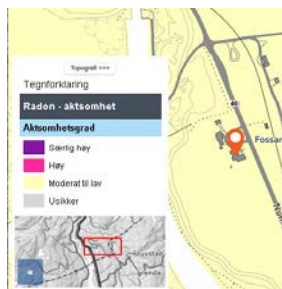
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og den opprinnelige delen av bygget er ikke utført med radonsperre. På befaringsdagen var det ingen synlige tegn til at det er etablert radonsperre og radonbrønn eller på annen måte tilrettelagt for trykkreducerende tiltak på tilbygg.

For å lukke avviket må det gjennomføres målinger og det må fremlegges dokumentasjon på at det er etablert radonsperre og tilrettelagt for trykkreducerende tiltak i tilbygg.

Målinger bør fortrinnsvis skje om vinteren og det bør iverksettes tiltak om målingene viser verdier over 100 Bq/m<sup>3</sup>. Kilde: Aktsomhetskart for radon.

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m<sup>3</sup>.



## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at ubrennbarplate foran vedovn er for liten. Platen skal minimum dekke 30cm foran ilegg på vedovn. Det er påvist skader på brannplate i vedovn. Det er påvist avstand mellom brennbart materiale og røykrør/kanal på under 23cm på vegger som ligger inntil pipe og i gjennomføring i tak/himling. Deler av pipen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på kaldtloft. (krever gangbart gulv)

Det er påvist liten avstand mellom brennbart materiale og baksiden av ovnen. Avstanden måles til ca. 22 cm. Normalt er det krav om 30 cm avstand på denne typen vedovn. Det er ikke montert ubrennbarplate på gulv foran sotluke iht. anbefaling.

Det er typegodkjenning og monteringsveiledning på det enkelte ildsted som er avgjørende for avstand til brennbart materiale.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

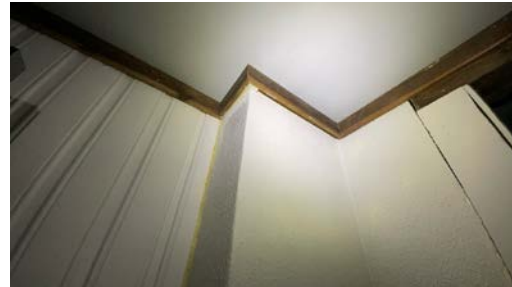
For å lukke avviket må pipe og ildsted utbedres iht. krav. Det bør vurderes å rehabilitere pipen med innføring av stål- eller keramiske rør.

Det tilrådes utvidet tilsyn fra det lokale feiervesen for å avklare tiltak og eventuelt dispensere/avklare utbedringsmetode.



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## Krypjkjeller

Bygningen har kryptkeller under stubbloftskonstruksjon på den opprinnelige delen av bygningen.

På generelt grunnlag er det svært viktig å opprettholde god ventilasjon og føre tilsyn med konstruksjonen da kryptkeller betraktes som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist muggsopp i stubbloft i deler av konstruksjonen og dette er klare indikasjoner på at det til tider er for høye verdier av fukt i kryptkeller. Det er ikke lagt plastfolie/dampspærre på grunnen som har til hensikt å forhindre avdunsting fra grunnen.

Det er benyttet plastisolasjon (styrenplast) som isolasjon i kryptkeller. Plastisolasjon er ikke tillatt brukt uten tildekking av brannhemmende materiale grunnet fare for økt brannrisiko og brannspredning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres tiltak for å redusere tilgangen på fukt i kryptkeller. Det er fare for utvikling av sopp og råteskader i stubbloftkonstruksjonen. Plastisolasjonen må erstattes med brannhemmende isolasjon type steinull el. eller eventuelt tildekkes, mures eller støpes inn iht. dagens krav.

# Tilstandsrapport



## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i tre og formpressede dører med speil.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører subber mot karm og trenger justering og vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dørene tilpasses/justeres og løse klinker mv. må festes.



## Sluk i garasjerom

Det er etablert drenering i gulv i garasje og garasjen har tilgang på vann.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjent hvor vannet fra dreneringen ledes, og om det er etablert oljeutskiller. Normalt er det krav til oljeutskiller om det er etablert sluk i garasjerom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser. For å lukke avviket må det fremlegges dokumentasjon på utførelsen og at løsningen er godkjent av kommunen.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Våtrommet skal være konstruert iht. byggt teknisk forskrift TEK17. Ferdigattest foreligger, og tidligere eier har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Alt arbeid er utført med egeninnsats/ufaglært og tidligere sto oppført som selvbygger i byggesøknaden.

### ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og trepanel på vegger og mdf-panel i himling.

##### Vurdering av avvik:

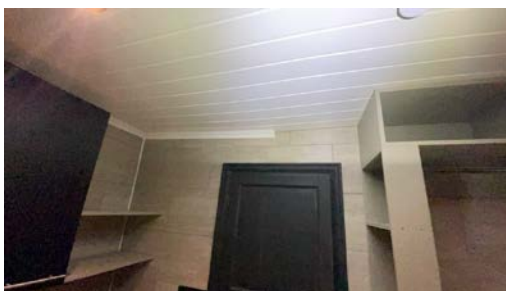
- Det er avvik:

Det er montert fordelingsskap for vannbåren varme i våtsone under benkeskap. Det gjenstår noe arbeid på listverk og omramming. Det er tydelig svanke i taket i området over døren mellom kjøkken og vaskerom. Dette er indikasjoner på mangelfull innfesting av MDF-panel i himling. Det er benyttet organisk materiale (treverk) i direkte kontakt med våtsone på gulv.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må overflater utbedres. Organisk materiale er ikke egnet som overflate i våtsoner.



### ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med lokalt fall til sluk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall ift. krav i forskrift. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm. Det er ikke oppkant på vanntett sjikt ved terskel på minimum 15mm.

##### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Tiltak:

For å lukke avviket må gulvet utbedres iht. dagens krav. Ved lekkasjer eller tett sluk er det fare for at det trenger fuktighet inn i konstruksjonen.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Type eller utførelse på tettesjikt/membran er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert fordelingsskap for vannbåren varme i våtsone. Det er ikke mulig å lukke døren, da rør til forbruksvann i vask er koblet i skapet. Gjennomføring i vanntett sjikt er ikke tett. Det er ikke etablert oppkant på vanntett sjikt ved dør.

På befaringsdagen var det ikke mulig å demontere vannlåsen for rengjøring grunn søl med flislim og/eller fugemasse. Det er ikke påvist synlig mansjett i sluk. Utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufaglært og er ikke fagmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må rommet renoveres iht. krav i forskrift. Ved lekkasjer/vannsøl er det fare for at det trenger fukt inn i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, garderobeskap, tørketrommel og vaskeromsinnredning med nedfelt vask.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

Våtrommet har ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med tilluft under dør eller tilsvarende løsning. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut. Behovet for ventilasjon vil være avhengig av bruken, men mangelfull ventilasjon vil kunne føre til høye fuktnivåer med påfølgende fare for skader på innredning og overflater.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og måling av fukt er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone. Av konstruksjonsmessige årsaker var det ikke mulig å bore hull inn mot dusjsone der sannsynligheten for fuktskader er størst.

# Tilstandsrapport

Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen. Målinger viste under 8 vektprosent fuktighet i bunnsvill.



## ETASJE > BAD

### Generell

Våtrommet skal være konstruert iht. byggt teknisk forskrift TEK17. Ferdigattest foreligger, og tidligere eier har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Alt arbeid er utført med egeninnsats/ufaglært og tidligere sto oppført som selvbygger i byggesøknaden.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegger og MDF-panel i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet organisk materiale (treverk) i dusjsone. Det er påvist fuktskader på MDF-panel i himling over dusj. MDF-panel er ikke egnet brukt i våtrom uten særskilt beskyttelse av vanntett overflatebehandling. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må MDF-panel i himling skiftes eller utbedres og dekkes med egnet overflatebehandling. Treverk i dusjsonen må erstattes med egnet materiale. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. vindu i våtsonen, men løsningen bør jevnlig overvåkes. Det er fare for at fuktvandring i flislim og fugemasse kan føre til fuktskjolder/skader på treverk om ikke løsningen er utført iht. anvisninger i våtromsnormen.



## ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er påvist sprekk i flere fliser i våtsone. Årsaken kan være flere og sammensatte. Sprekker som strekker seg over flere fliser er indikasjoner på svikt/setninger i gulvet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke oppkant på vanntett sjikt ved terskel på minimum 15mm. Det er viktig å merke seg at kravet gjelder det vanntette sjiktet (membran). Terskel på dør med silikonfuge er ikke en godkjent erstatning.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall ift. krav i forskrift.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser før man kan konkludere med hvorfor det har oppstått sprekker i flisene. Det er fare for at underliggende membran har, eller vil få skader og miste sin funksjon.

Et våtrom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, glatte overflater utenfor dusjonen og stående vann på gulvet. Om sluket går tett, eller om det skulle oppstå lekkasje fra andre vanninstallasjoner i rommet er det fare for inntregning av fukt i konstruksjonen ved dør. For å lukke avviket må det etableres oppkant på membran ved terskel på min. 15 mm.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av overflater på gulv og ikke eventuelle tiltak ift. setninger.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er i plast. Type eller utførelse på tettesjikt/membran er ukjent.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er ikke påvist synlig mansjett i bi-sluk. Terskel ved dør er montert direkte på flis. Det er ikke etablert oppkant på membran iht. forskriftskrav. Utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufaglært og er ikke fagmessig. Det er ikke mansjett rundt gjennomføringer for rør i vegg.

Rommet er et våtrom hvor det var krav om uavhengig kontroll. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført uavhengig kontroll.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

For å lukke avviket må membran/tettesjikt utbedres iht. krav i forskrift og leggeanvisning på valgt produkt. Manglende utførelse på tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning med håndvask.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader på innredning som følge av mangelfull innfesting av overløp på vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overløp må festes for å forhindre utvikling av skadene. Det er ikke behov for utskifting av innredning. Skaden utgjør kun et estetisk problem inne i skapet.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte) med tilluft under dør.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og måling av fukt er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone. Av konstruksjonsmessige årsaker var det ikke mulig å bore hull inn mot dusjsone der sannsynligheten for fuktskader er størst.

Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen. Målinger viste under 8 vektprosent fuktighet i bunnsvill.



## ETASJE > BAD 2

### TG 3 Generell

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Det vises til veiledning fra Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) av 26.9.2022.



# Tilstandsrapport

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav tatt i betraktning av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten tilfredsstillende membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke utsettes for direkte vannsprut, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlaget kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene og kan fungere med dagens tilstand og bruk.

Det vil da være opp til ny eier å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist skader og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det er imidlertid viktig for kjøper å være kjent med risikoen det innebærer å eksponere vegger og gulv for fritt vann når tettesjikt enten på grunn av alder eller utførelse ikke er tilfredsstillende.

Det må jevnlig føres tilsyn med rommet og det bør vurderes å montere et dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader.

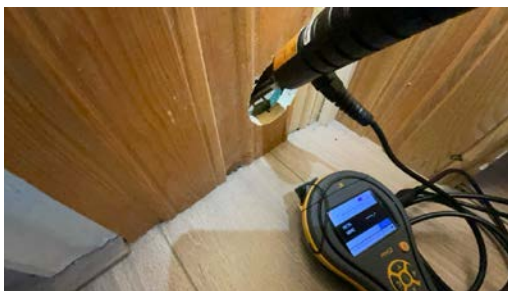
For å lukke avviket må våtrommet renoveres iht. dagens krav med tettesjikt i våtsoner, egnede overflater mv.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ETASJE > BAD 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og måling av fukt er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone. Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen. Målinger viste under 8 vektprosent fuktighet i bunnsvill.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Innredning med over- og underskap med slette fronter og laminert og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøll og fryss.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke montert lekkasje-deteksjon med automatisk vannstoppeventil. Med det menes fuktføler under oppvaskkum og oppvaskmaskin som automatisk stenger vannet om det skulle oppstå en lekkasje.

Det er ikke montert diffusjonssperre som beskyttelse av benkeplate over oppvaskmaskin iht. monteringsveiledning.

Avløp til oppvaskmaskin er ikke montert iht. monteringsveiledning. Avløpsslangen skal monteres i medfølgende bøyle oppunder benkeplaten i den hensikt å forhindre tilbakeslag av avløpssvann ved eventuell redusert vanngjennomstrømning i vannlås.

Det er sprekker mellom skjøter i benkeplate og mellom vegg og benkeplate som ikke er tilfredsstillende tettet med silikon/fugemasse.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres lekkasjedeteksjon med vannstoppeventil. Det er en anbefaling å bruke en type med sensorledning som dekker gulvet under oppvaskmaskin og oppvaskskap. Punktdeteksjon (en sensor/føler) vil kun registrere fukt i begrenset område og det er fare for at drypplekkasjer ikke blir oppdaget/stoppet.

Benkeplaten må beskyttes mot varm damp fra oppvaskmaskinen iht. monteringsveiledning.

Avløp til oppvaskmaskin må monteres iht. monteringsveiledning. Det er fare for tilbakeslag av avløpssvann til oppvaskmaskin.

Sprekker i skjøter og overganger på benkeplate bør fuges/tettes med egnet fugemasse av hygieniske årsaker. Det er fare for at smuss og matrester setter seg i sprekker og overganger.



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Over kokesone er det montert mekanisk avtrekk/ventilator med utløp ut på yttervegg/tak.

## ETASJE > KJØKKEN TV-STUE

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrerte hvitevarer med komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Hvitevarer er ikke funksjonsprøvet.

Frittstående hvitevarer regnes som innbo og inngår normalt ikke ved omsetning av eiendom.

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

Det er ikke montert diffusjonssperre som beskyttelse av benkeplate over oppvaskmaskin iht. monteringsveiledning. Komfyren er ikke festet i skapvangene på skapet. Oppvaskbeslaget ligger løst i benkeplaten og er ikke festet.

Avløp til oppvaskmaskin er ikke montert iht. monteringsveiledning. Avløpsslangen skal monteres i medfølgende bøyle oppunder benkeplaten i den hensikt å forhindre tilbakeslag av avløpssvann ved eventuell redusert vanngjennomstrømning i vannlås.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

# Tilstandsrapport

For å lukke avviket må avløp til oppvaskmaskin monteres iht. monteringsveiledning. Det er fare for tilbakeslag av avløpsvann til oppvaskmaskin.

Benkeplaten må beskyttes mot varm damp fra oppvaskmaskinen iht. monteringsveiledning. Oppvaskbeslaget må festes. Det er fare for at fukt trenger inn mellom beslag og benkeplate.

Komfyren må festes tilfredsstillende i skapvangene. Det er fare for at komfyr og innhold kan falle ut i en brukssituasjon.



## ETASJE > KJØKKEN TV-STUE

### TG 2 Avtrekk

Kjøkken har naturlig ventilasjon med åpningsbart vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken. Med forsert avtrekk menes mekanisk avtrekk som kan aktiveres ved behov. TG settes med bakgrunn i krav til mekanisk avtrekk iht. NS3600.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med kanal ut på yttervegg eller tak.

## ETASJE > GROV KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Grovkjøkken i garasje med heldekkende oppvaskbeslag/benk.

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med toalett og klargjort for montering av håndvask.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Rommet har ingen ventilasjon. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med tilluft under dør eller tilsvarende løsning. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut.

Mht. hygiene bør det monteres håndvask.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Synlige vannrør/ledninger er i plast og kobber med fordelingsskap i teknisk rom og på bad i den opprinnelige delen av bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasjevann fra fordelingsskap leder ikke til et våtromsgulv iht. krav i forskrift. Rørkursene er ikke merket. Det er ikke montert sprutdeksel på fordelingsskap. Rør i krypkjeller er ikke tilfredsstillende frostsikret og isolert. Det er ikke tett rundt rørinnføring i fordelingsskap. Lekkasjevann vil ledes inn i konstruksjonen. Det er påvist flere rør med mangelfull innfesting og manglende mekanisk beskyttelse. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på deler av anlegget.

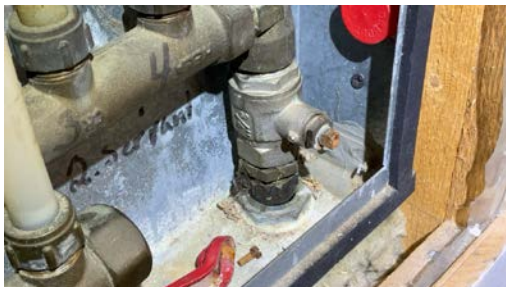
Utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufaglært og er ikke fagmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må i sin helhet kontrolleres og utbedres av faglært rørlegger. Det er fare for skader i konstruksjonen om det skulle oppstå lekkasjer som ikke ledes til sluk eller overløp. Kostnadsestimatet er usikkert.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger og mangelfull innfesting i krypkjeller. Deler av røropplegget er over 25 år og over halvparten av forventet levetid på avløpsrør er overskredet.

Lufting til avløp synes å være koblet fra i krypkjeller. Det er dermed ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Jfr. Byggeforskriftene skal en bygning ha minst ett lufterør ført over tak eller ut på vegg over øverste tappested.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Anlegget må kontrolleres og utbedres av faglært rørlegger. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. alder på rør, men det er viktig å være oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre avløpsrør uten forvarsel.

For å lukke avviket må det etableres lufting over tak eller ut på vegg med tilstrekkelig dimensjon, eller eventuelt annen dokumentert godkjent løsning. Hensikten med lufting av avløp er å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv. og luften ut eventuelle gasser fra avløpssystemet. Ved mangelfull lufting er det fare for at det oppstår vakuum og at andre vannlåser trekkes tørre med påfølgende vond lukt i rom med sluk/vannlåser.



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med åpningsbare vinduer og ventiler.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilasjon i tilbygget iht. krav i forskrift ved oppføring. Garasjen har ingen synlig ventilering.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres system for ventilasjon iht. krav i forskrift. Alle rom skal ha ventilasjon ift. bruksbelastning i den hensikt å ventilere ut fuktighet og støv mv. for å opprettholde tilfredsstillende luftkvalitet i bygningen.

## TG 1 Varmtvannstank

Det er installert dobbeltmantlet varmtvannsbereder (to-delt) på totalt 290 liter fordelt med 170l til forbruk og 120l til gulvvarme.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Luft til luft

Det er installert luft til luft varmepumpe. Utstyret er ikke funksjonprøvet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget.

Avhengig av kvalitet, service og vedlikehold har en luft-til-luft varmepumpe en antatt levetid på mellom 12 til 15 år.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på varmepumpen er oppbrukt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført service av anlegget.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres kontroll og service på varmepumpen.

## Alarm

Det er installert alarm med tilknytning Verisure for brann og innbrudd. Utstyret er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

## Internett

Innlagt høyhastighets fiberbredbånd fra Numedal fiber. Utstyret er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

## Vannbåren varme

Det er montert vannbåren varme med dobbeltmantlet varmtvannsbereder som energikilde. Det opplyses at det er lagt gulvvarme i de fleste rom med unntak for noen rom i den opprinnelige bygningen.

På befaring har takstingeniøren begrenset mulighet til å funksjonsteste anlegget. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkursene er ikke merket. Det er ikke dører på fordelerskapene. Det er benyttet plastisolasjon (styrenplast) i fordelerskap på vaskerom. Plastisolasjon er ikke tillatt brukt uten tildekking av brannhemmende materiale grunnet fare for økt brannrisiko og brannspredning.

Det er påvist at eventuelle lekkasjer ikke ledes til et våtromsgulv som tilfredsstiller krav i forskrift.

Utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufaglært og er ikke fagmessig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastisolasjon i fordelerskap må fjernes. Anlegget må i sin helhet kontrolleres og utbedres av faglært rørlegger.



## Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har to innvendige fordelingskapp med fjernavlest måler og automatsikringer.

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

Nei

### Spørsmål til eier

# Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1969 Det opprinnelige anlegget er fra byggeåret med oppgradering på sikringsskap mv. I tilbygget er anlegget fra 2018/19**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

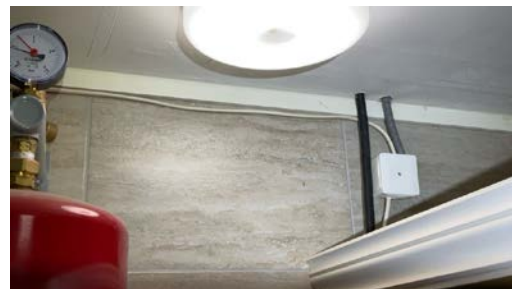
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. Det er påvist mangelfull innfesting av kabler og flere koblingsbokser uten lokk. Det mangler kapslinger i sikringsskap.**

Det er indikasjoner på at det er utført arbeid med egeninnsats/ufaglært på anlegget. Flere lyspunkter i garasje blinker og noen fungerer ikke. Plassering av brytere mv. er ikke intuitive og det er litt utfordrende å orientere seg i hvor man finner lysbrytere.

Anlegget må i sin helhet kontrolleres og utbedres av autorisert elektroinstallatør. På generelt grunnlag opplyses det om at forventet levetid for elektriske anlegg er normalt 25-30 år og det må påregnes utskifting og normalt vedlikehold på anlegget. Kostnadsestimatet er usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygningen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

På generelt grunnlag skal eieren/leietager sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Utstyret er ikke funksjonstestet av takstmannen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn synes å bestå av stedlige løsmasser. Undersøkelsen har sin begrensning i en visuell betraktning av synlige forhold på befaringsdagen.

## TG 2 Fuktisikring og drenering



# Tilstandsrapport

Drenering er en skjult konstruksjon og tilstand eller utførelse på drenering er ikke mulig å kontrollere med visuell befarig.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid på drenering er fra 20-60 år og levetiden vil være avhengig av utførelse og lokale grunnforhold. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering på den opprinnelige bygningen er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påvist symptom på manglende funksjons av drenering/fuktsikring. Det må påregnes tiltak med drenering/fuktsikring av fundamenter og krypkjeller. Vann fra nedløp må ledes bort fra bygningkroppen i tette rør i den hensikt å redusere fukt i krypkjeller og under fundamenter.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Den opprinnelige delen av bygningen er fundamentert på ringmur og stripemurer av betong. Tilbygget er fundamentert på støpt plate på mark ned blokker i lettklinker som ringmur. Garasjen mot er nord er fundamentert på søyler av betong. Store deler av fundamentering er dekket med veranda og det begrenser inspeksjonen fra utsiden.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blokker av lettklinker på tilbygg er ikke poretettest iht. veiledning. Med henvisning til sprekker i fliser på badet i tilbygget er det indikasjoner på setninger i deler av konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Blokker av lettklinker bør porettes iht. veiledning i den hensikt å redusere fuktopptak og frostsprengning i blokkene.

## TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt bygningen er relativt plant.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger i plast fra byggeåret. Avløpsrør i støpejern fra byggeåret.

Nedgravde vann- og avløpsledninger er en skjult konstruksjon og vurdering er utelukkende basert på alder og forventet gjenstående levetid.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet. NS3600 oppstiller krav om at det må fremlegges dokumentasjon på vannkvalitet av private vannkilder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da anlegget opplyses å fungere med dagens tilstand og bruk. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at skader og funksjonssvikt kan oppstå på eldre anlegg uten forvarsel.

På generelt grunnlag anbefales det at vannkvaliteten i private drikkevannskilder kontrolleres regelmessig ved prøvetaking og laboratorieanalyse.

## TG 2 Septiktank

Septiktank/slamutskiller i betong fra byggeåret med overløp til grøft el. Det er ikke registrert feil eller mangler ved anlegget.

Anlegget er en skjult konstruksjon og TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at over halvparten av forventet levetid på septiktank/slamutskiller og spredegrøft er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da anlegget opplyses å fungere med dagens tilstand og bruk. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at skader og funksjonssvikt kan oppstå på eldre anlegg uten forvarsel.

## Bygninger på eiendommen

### Drivhus



#### Anvendelse

Anvendes som drivhus.

I forhold til romfordeling og bruk av rommene presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom og funksjonskrav. Bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.

#### Byggeår

2019

#### Kommentar

Det er ikke opplyst når bygningen er oppført. Iht. flyfoto fra tjenesten Norgebilder.no er bygningen oppført i perioden 2019-2022.

#### Standard

Enkel standard jfr. beskrivelser under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygningen synes å være oppført med egeninnsats/ufaglært og har et behov for utbedring og vedlikehold.

#### Beskrivelse

Drivhus oppført på ringmur av lettklinker. Saltak konstruert med plassbygde takstoler i tre. Utvendige overflater med kanalplast beregnet for drivhus.

Konstruksjonen er ikke konstruert for å tåle de snølastene som må påregnes i området. Utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufaglært og det må påregnes utbedring og vedlikeholdsoppgaver i nær fremtid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

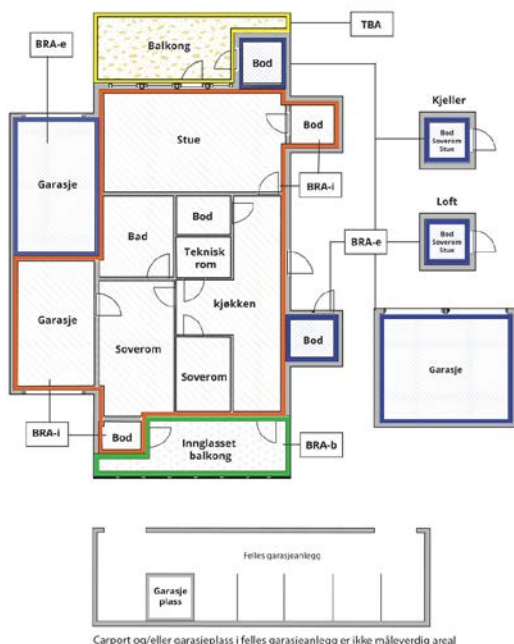
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 227                           | 21                          |                            | 248 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>227</b>                    | <b>21</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>248</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, vaskerom, garasje, stue/kjøkken, teknisk rom, toalettrom, bad, gang, soverom, kjøkken tv-stue, grov kjøkken, entré 2, soverom 2, soverom 3, bad 2, uisolert hagestue | Garasje                     |                            |

### Kommentar

Arealene er oppmålt innvendig med lasermåler Leica Disto X4 og iht. til takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealene er målt med to desimaler, men avrundet iht. instruks. Ved beregning av eventuelt arealavvik legges det til grunn at målene beregnes med to desimaler.

Bygningen har en delvis overbygget veranda med svømmebasseng og adkomst fra terreng og fra vinterhage og stue. Konstruksjonen er ikke ferdigstilt og er av den grunn ikke oppmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** Bygningen er ikke oppført iht. byggesøkte tegninger. Det er påvist avvik på fasade og innvendig romfordeling og bruk. Oppmålt areal er mer enn det som er oppgitt som bruksareal i matrikkelen. Det er utstedt ferdigattest 02.12.2020, men det er ikke kjent om kommunen har gjennomført kontroll av det byggesøkte tiltaket eller tiltak som er utført etter ferdigattesten er utstedt. Med det menes tiltak utført av nåværende hjemmelshavere.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og det er viktig at megler og kjøper setter seg inn i og forstår risikoen ved ovennevnte forhold.

### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Krav til spredning av eksos og røyk mellom garasje og bolig er ikke tilfredsstillt. Det vises til byggt teknisk forskrift med veiledning, særlig kapittel 11 Sikkerhet ved brann.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Se vedlagte beskrivelse fra eier.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**

## Drivhus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 16                          |                            | 16  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>16</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>16</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Etasje |                               | Drivhus                        |                               |

### Kommentar

Arealene er oppmålt innvendig med lasermåler Leica Disto X4 og iht. til takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealene er målt med to desimaler, men avrundet iht. instruks. Ved beregning av eventuelt arealavvik legges det til grunn at målene beregnes med to desimaler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Eier er forespurrt, men det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger. Det er ikke kjent om bygningen er byggesøkt/byggemeldt. Tiltaket er i utgangspunktet unntatt søknadsplikt jfr. Plan- og bygningsloven – pbl. med tilhørende forskrift Byggesaksforskriften (SAK10), men skal byggemeldes slik at kommunen får registrert bygget og tegnet bygget inn på kart. Godkjenning krever at tiltaket ikke er i strid med reguleringsplan for området. Konklusjonen i rapporten forutsetter at bygget byggemeldes og godkjennes slik den fremsto på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og det er viktig at megler og kjøper setter seg inn i og forstår risikoen ved ovennevnte forhold.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Iflg. eier er det foretatt noe utbedringer i 2024

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 153        | 95         |
| Drivhus  | 0          | 16         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede           | Rolle         |
|------------|---------------------|---------------|
| 23.11.2025 | Knut Bakke Deinboll | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr.          | Areal               | Kilde         | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|---------------|---------------------|---------------|------------|
| 3336 ROLLAG        | 65   | 1    | 2    | 0             | 1250 m <sup>2</sup> | Festekontrakt | Festet     |
| Adresse            |      |      |      | Festekontrakt | Neste justering     |               | Utløpsdato |
| Numedalsvegen 3773 |      |      |      | 15.10.1968    | 15.10.2028          |               | 15.10.2067 |

### Hjemmelshaver

Claims Link

### Kommentar

Iht. mandat er rapporten utarbeidet uten beregning av verdi og det vises til megler og/eller eier hva gjelder opplysninger om festeavgift og regulering.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eneboligen er beliggende ved Numedalsvegen i Rollag kommune. Rollag ligger i Numedal i Viken fylke som strekker seg fra Kongsberg i syd til Uvdal i nord ved foten av Hardangervidda.

#### Avstander:

9 km til Flesberg med kolonialbutikk og bensinstasjon.

11 km til kommunesenteret Rollag med barnehage

22 km til Veggli sentrum med de fleste servicetilbud og Veggli barnehage og Veggli grunnskole (1-10 trinn).

40 km til videregående skole på Norefjord.

40 km til nærmeste by Kongsberg

126 km til Oslo

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg med privat stikkvei inn til eiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannkilde i fellesskap med nabo.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsbestemmelsene er ikke vurdert av takstingeniøren.

### Om tomten

Relativt plan tomt omgitt av glissen furuskog. Tomten er bebygget med en enebolig over et plan samt et frittliggende drivhus og et takoverbygg til oppbevaring av ved el.

### Tinglyste/andre forhold

Det blir opplyst fra tidligere eiere at de til tider har vært plaget med svært sjenerende lukt fra et kommunalt renseanlegg som ligger ca 350m sydst for boligen. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe vond/ubehagelig lukt, men det betyr selvfølgelig ikke at dette ikke kan være et problem med annen temperatur, vindretning eller andre forhold som kan påvirke problemet. Undertegnede har ingen forutsetninger for å vurdere omfanget av en eventuelt luftforurensing i området og det anbefales å undersøke saken nærmere.

Takstingeniøren kjenner ikke til andre forhold utover det som er positivt angitt og beskrevet i rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                                        | Dato       | Kommentar                                   | Status    | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------|-----------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon                                                | 24.11.2025 |                                             | Fremvist  |       | Nei     |
| Byggesøknad m/tegninger                                            | 27.02.2018 |                                             | Innhentet | 18    | Nei     |
| Ove Andre Lysell og Heidi Elisabeth Johansen.<br>(Tidligere eiere) |            | Ga opplysninger i forbindelse med befaring. | Ingen     |       | Ja      |



# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 25.11.2025 |           |
| 2       | 22.12.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PA2059>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# UTE

Innbyggd veranda/utestue -  
Vinduer og Glass skyvedør  
+ ny trapp ned til hage

Badebasseng innbyggd i ny  
veranda (ikke ferdig)

Utbudet gammel del av  
veranda til grill og pizzaovn

Bygd benk til utekjøkken i  
eksisterende veranda  
+ vindue

Oppgradert Drivhus med  
beleggningsstein og Vannings-  
anlegg

Malt huset (ikke ferdig)

Nye snøfangere på tak  
da de gamle datt ned, når  
snøen kom. (feilmontert)

Robot gressklipper



# Inne

Bygd om kjøkken +  
ny kjøkken øy  
Nye benkeplater og fliser i sprutsone  
malt alt

Stue, malt og ny panel  
på 1 vegg

Satt inn glassdør  
mellom hoveddel og høydel

Malt 2 stk soverom i  
høydel del

Montert skuff/oppløsnings  
seksjon på 1 soverom

Delt gang/inngangsparti  
med vegg og dør til  
Vaskerom med klesgarderobe

montert benk/skap i  
gang



Skjvedørsgarderobe i  
soveromsgang ny del  
+ malt

Hovedsoverom malt

Bygd kjøkken i  
garasje del

Løfting på loft Vegg og  
utt i gesims

Alarmsystem

~~Alarmsystem~~

Køket fra håndklevvarmer  
Grunnet forrige eier hadde  
skrudd rett i røret  
vi måtte ha rørlegger  
til å tette lekkasjen og  
å starte varmeanlegget igjen

# Nabolagsprofil

Numedalsvegen 3773

## Offentlig transport

 Fossanåsen 2 min   
Linje 420, 428 0.2 km

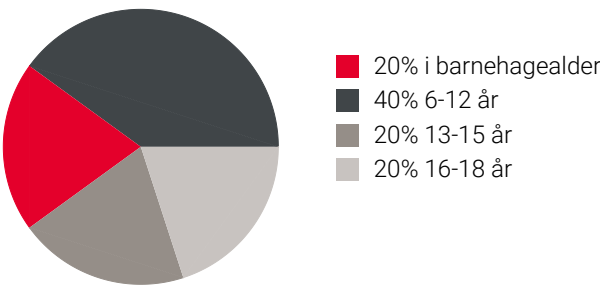
## Skoler

Veggli skole (1-10 kl.) 19 min   
139 elever, 12 klasser 21.9 km

Numedal videregående skole 34 min   
210 elever, 12 klasser 40.6 km

Kongsberg vgs - Maren Handler 37 min   
180 elever, 10 klasser 38.2 km

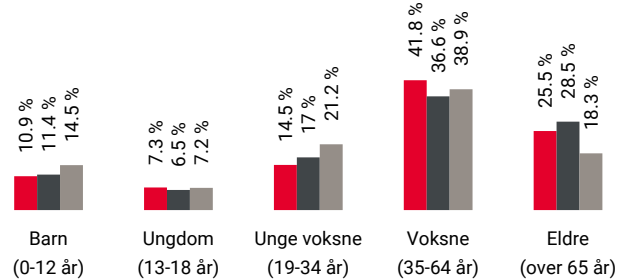
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 48% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |

## Aldersfordeling



| Område                       | Personer  | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Grunnkrets: Østre Langeru... | 53        | 30            |
| Kommune: Rollag              | 1 370     | 861           |
| Norge                        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

Furuflata barnehage (1-5 år) 7 min   
27 barn 8.8 km

Rollag barnehage (1-5 år) 10 min   
24 barn 10.6 km

Lampeland barnehage (1-5 år) 14 min   
49 barn 17.5 km

## Dagligvare

Joker Flesberg 6 min   
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 8.2 km

Nærbutikken Rollag 9 min   
Søndagsåpent 10.4 km

## Sport

 Flesberg Samfunnshus 7 min   
Ballspill, skatebane, ballbinge 8.9 km

 Rollag skole 9 min   
Ballspill, fotball 10.6 km

 Flesberg svømmehall 14 min 



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









## Rollag Kommune

Adresse Vrågåvegen 10, 3626

Telefon

Utskriftsdato: 24.11.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Rollag Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3336 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 2

**Adresse:** Numedalsvegen 3773, 3620 FLESBERG

**Referanse:** 1305250134

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

| Avgift               | Grunnlag | Årlig avgift |
|----------------------|----------|--------------|
| Renovasjon           |          | 4942,50      |
| Branntilsyn, feiling |          | 791,25       |
| Slamtømming          |          | 2740         |
| Eiendomsskatt        |          | 4544         |

#### Kommentar

inkl mva

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



## Rollag Kommune

Adresse Vrågåvegen 10, 3626

Telefon

Utskriftsdato: 24.11.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Rollag Kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3336 Gårdsnr.: 65 Bruksnr.: 1 Festenr.: 2

Adresse: Numedalsvegen 3773, 3620 FLESBERG

Referanse: 1305250134

|       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| Vann  | Eiendommen er tilknyttet privat nett. |
| Avløp | Eiendommen er tilknyttet privat nett. |
| Vei   | Eiendommen er tilknyttet privat vei.  |

#### FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Dato: 01.03.2017

## BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR UTTAK AV GRUSMASSER FOSSAN

Planbestemmelser er utfyllende i forhold til kommuneplanens bestemmelser, plan og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv. som forvaltes av andre myndigheter. Rettsvirkninger av reguleringsplan følger av pbl. §12-4.

### § 1 HENSIKT

- § 1.1 Formålet med planen er å tilrettelegge for uttak av en betydelig grusressurs. Det tillates tilbakefylling med rene masser innenfor anleggsområdet. Ved arrondering av nytt terreng i området skal det legges særlig vekt på landskapsbildet og hensyn til natur-, og miljøverdier.

### § 2 AREALFORMÅL

#### § 2.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5.;

- |                                                          |                                                                           |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1. Bebyggelse og anlegg:                                 | Frittliggende boligbebyggelse, BFS<br>Område for uttak av grusmasser, BSM |
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:           | Kjøreveg offentlig, privat, SKV<br>Annen veggrunn, offentlig, privat, SVT |
| 3. Grønnstruktur                                         | Vegetasjonsskjerm, GV                                                     |
| 4. Landbruks- natur- og friluftsområder, samt reindrift: | Skogbruk, LSK                                                             |
| 5. Bruk og vern av sjø og vassdrag:                      | Bruk og vern av sjø og vassdrag, kanal,                                   |

#### § 2.2 Hensynssoner

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8.

Sikringssone (PBL § 12-6 a1) . Frisikt, H140\_

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### §3.1 Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner under anleggsarbeid eller på annen måte i planområdet, må arbeidene snarest stanse, og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles jfr. Kulturminnelovens § 8.2. Båndlagte kulturminner skal merkes i terrenget når drift i anlegget pågår i tilknytning til kulturminnene.

#### §3.2 Støy

Permanente tiltak og virksomheter i området må ikke overskride gjeldende støygrenser fastsatt i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 om støy i arealplanlegging.

### § 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK

- § 4.1 a Før igangsettingstillatelse til tiltak gis skal kryssområdet være utvidet og rydding av frisiktsoner være gjennomført i tråd med vedtatt reguleringsplan.

**§ 4.1 b** Før igangsettingstillatelse til tiltak gis skal adkomstvegen asfalteres 50 inn fra kryss med fv 40 for å hindre tilsmussing av vegbanen.

**§ 4.2** Før igangsetting av knuseverk i området skal støyvoll (evnt. ferdigvarelager) etableres nord for knuseverket mot Fossanåsen, gnr 65, bnr 1, dersom institusjonen er i bruk. Vollen skal være 5 meter høy, 30 m lang og lokaliseres maksimalt 15 m fra knuseverket i siktlinja mellom knuseverk og bebyggelse.

**§ 4.3** Før igangsetting av tiltak, og underveis i driftsfasen, skal skrenter brattere enn 1:2 sikres med sikringsgjerde og stabiliteten overvåkes.

## **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)**

### **§ 5.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS**

Området omfatter eksisterende, frittliggende småhusbebyggelse.  
Bestemmelser for boligformålet følger av kommuneplanens arealdel.

### **§ 5.2 Område for uttak av grusmasser, BSM**

Innenfor område avsatt til masseuttak kan det tas ut grusmasser ned til kote 180 på det laveste. Det tillates knusing av kulestein over en periode på inntil 4 uker per år. Innenfor området kan det drives produksjon/ lagring av ferdigvarer. Det tillates tilbakefylling med såkalte «rene» masser innenfor området. Det tillates et årlig uttak på inntil 2000 m<sup>3</sup> grusmasser samt tilkjøring av inntil 1000 m<sup>3</sup> rene masser. Uttak av større mengder over kortere tidsrom kan omsøkes med dispensasjon.

Knusing/ pigging kan skje mellom klokka 08.00 – 1700 mandag til torsdag inntil 4 uker i løpet av året. Knusing/pigging tillates ikke i juli måned. Naboer skal varsles i forkant.

Uttak av masser, sikting, intern transport og uttransport av masser kan foregå hele året mandag til fredag mellom kl: 06.00 og 22.00. På lørdager er det tillatt med opplasting og uttransport av ferdige masser i perioden 08.00-14.00.

Drift i området skal ikke medføre forurensning for tilliggende vassdrag og skal være i samsvar med bestemmelsene i kapittel 30 i forurensningsforskriften; (forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel, kapittel 18 (krav til utslipp av oljeholdig avløpsvann) samt kap. 18 (tankforskriften).

Innenfor området skal det til enhver tid være tilstrekkelig bassengvolum (sedimenteringsdam) for avrenning fra området i det laveste partiet av uttaket.

Støvflukt fra uttaket skal avgrenses så langt det er mulig. Det skal ikke avdekkes større område enn det som er nødvendig for drifta av området, til enhver tid. Ved store støvplager skal avbøtende tiltak som for eksempel vanning iverksettes.

Etter avsluttet uttak skal områdene tilbakeføres til landbruksformål. Områdene tilbakeføres etter hvert som nye arealer åpnes. Åpent grusuttak skal til enhver tid være mindre enn 20 daa, og mot veg langs kanalen skal det etter hvert som uttaket utvides sørover etableres en lav voll med renskemasser i minimum bredde 5 m hvor stedegen vegetasjon kan etablere seg. Etter avsluttet uttak skal ikke skråninger innenfor området ha større helning enn 1:2.

Området omfattes av minerallovens krav om driftskonsesjon; § 43, med overgangsbestemmelser § 69 avsnitt 5.



## **§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)**

### **§ 6.1 Vegformål**

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

### **§ 6.2 Kjøreveg SKV**

Felt o\_SKV skal være offentlig.

Felt p\_SKV er privat og skal benyttes som adkomst til område for uttak av grusmasser.

### **§ 6.3 Annen veggrunn, teknisk areal, SVT**

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone / grøft skal tilsås med gras inntil 2 m fra skulderkant.

## **§ 7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. )**

### **§ 7.1 Vegetasjonsskjerm**

Innenfor området avsatt til vegetasjonsskjerm GV1, tillates toppmasser fra uttaksområdene opplagt i voll innenfor området. Vollen skal ikke plasseres nærmere fv40 enn 15 m og ha maksimal høyde 2,5 m. Endret utforming skal forelegges Statens vegvesen til godkjenning.

I vegetasjonsskjerm mot kanalen, GV2, skal det ikke fjernes vegetasjon utover det som er nødvendig (nedfall etc.) Blandingsvegetasjon som skjerm for innsyn skal søkes opprettholdt, om nødvendig skal det plantes nye trær i området, fortrinnsvis med stedegen vegetasjon.

## **§ 8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 NR. 5)**

### **§ 8.1** Innenfor området tillates skogsdrift.

## **§ 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 NR 6)**

### **§9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Områdene kan benyttes til fiske. Vegetasjonen i randsonene mot vassdrag skal ikke fjernes utover det som er nødvendig (nedfall etc.).

## **§ 10 HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)**

### **§ 10.1 Sikringssoner, a.1)**

#### Frisiktsone

I frisiktområdet skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

### **§ 10.2 Faresoner, a.3)**

#### Høyspenningsanlegg

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Bygninger for opphold tillates ikke oppført innenfor området. Det er ikke tillatt med høy beplantning i området (maks 4 meter).

Drift i området må hensynta kraftlinja med stolper/fester.



|                                                                                                     |                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tiltakshaver (navn og adresse):<br><br>Van Der Helm Ronald R<br>Numedalsvegen 3773<br>3620 Flesberg | Ansvarlig søker (navn og adresse):<br><br>Van Der Helm Ronald R<br>Numedalsvegen 3773<br>3620 Flesberg |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Fullmaktsvedtak Næring, miljø og ressurs - nr. 419/2020****Godkjenning: Ferdigattest - tilbygg bolig - gnr: 65/1/2 - Helm**

Etter i plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

|                                                       |            |           |           |      |                          |
|-------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|------|--------------------------|
| Eiendom/adresse:<br>Numedalsvegen 3773, 3620 Flesberg | Gnr:<br>65 | Bnr:<br>1 | Fnr:<br>2 | Snr: | Vår ref.:<br>2020/2135-2 |
|-------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|------|--------------------------|

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Spesifikasjon:                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Tiltaket gjelder:                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Tilbygg bolig                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Vedtak i saken                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Vedtak gjort av:                                      | Vedtak dato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Utvalg saksnr.: |
| Delegert myndighet plansjefen – tillatelse til tiltak | 13.03.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 80/18           |
| Delegert myndighet plansjefen – ferdigattest          | 02.12.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 419/2020        |
| Ferdigstillelse                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Dato kontroll                                         | Kontrollansvarlig:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |
|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Merknader                                             | Gjennomføringsplan viser at ansvarlig for utførelsen og eventuelt ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningslova er oppfylt. |                 |
|                                                       | Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)                                                                                                                                                                  |                 |

|              |            |                                           |
|--------------|------------|-------------------------------------------|
| Underskrift: |            |                                           |
| Sted:        | Dato:      | Stempel/underskrift:                      |
| Rollag       | 02.12.2020 | Anne Guri Storemoen Palm<br>Saksbehandler |

*Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen håndskrevet signatur.*



## MEGLEROPPLYSNINGER

|                                         |           |          |          |          |          |             |  |
|-----------------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|-------------|--|
| Gårdsnr:                                | <b>65</b> | Bruksnr: | <b>1</b> | Festenr: | <b>2</b> | Seksjonsnr: |  |
| <b>Numedalsvegen 3773,3620 Flesberg</b> |           |          |          |          |          |             |  |

---

### **Reguleringsplan.**

---

|                                                                                     | Ja           | Nei |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| Berøres eiendommen av reguleringsplan?                                              | x            |     |
| hvis ikke regulert<br>- hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel? | Se kommentar |     |
| Berøres eiendommen av 'plan under arbeid'?                                          |              | x   |

#### **Kommentarer:**

**Eiendommen hører inn under reguleringsplanen – Bestemmelser til detaljregulering for uttak av grusmasser Fossan og Kommunedelplanens arealdel for Rollag.**



Van Der Helm Ronald R  
Numedalsvegen 3773  
3620 Flesberg

15.01.2020

### **Branntilsyn fyringsanlegg i bolig 2020 Gnr: 65/1/2**

Tilsynsadresse: Numedalsvegen 3773, 3620 FLESBERG

**Gnr: 65 Bnr: 1 Fnr: 2**

**Skorstein: 1. stk oppført:** Tegl (1969)

**Antall pipeløp:** 1

**Rehabilitert:** Ingen

**Ildsteder: 1 stk.:** Dovre (2005)

**Rentbrennende ildsted:** Ja

**Behov feiing:** Vurdert til hvert 2 år.

**Risiko tilsyn:** Vurdert til hvert 8 år.

### **Oppbevaring av brannfarlig væske/gass:** Ingen

Rollag/Flesberg brann og feiervesen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 15.01-2020 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

#### Til stede ved tilsynet:

Eier/representant for eier:

For feiervesenet:

Van Der Helm Ronald R

Kim A Lien

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.



**Status**

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

**Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.**

Med vennlig hilsen

Kim Andre Lien  
Feier, Brann og Feiervesenet



## Midlertidig tillatelse etter forurensningsloven til behandling av avløpsslam - Fossan laguneanlegg, Rollag kommune

Tillatelsen er gitt i medhold av lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13. mars 1981 nr. 6, § 11 jamfør § 16. Tillatelsen er gitt på grunnlag av opplysninger fremkommet i søknad og under saksbehandlingen. Vilåårene framgår på side 2 til og med side 10. Tillatelsen er midlertidig og gjelder kun i 2019.

Hvis virksomheten ønsker å foreta endringer i driftsforhold som kan ha betydning for forurensningen fra virksomheten og som ikke er i samsvar med det som ble lagt til grunn da tillatelsen ble gitt eller sist endret, må virksomheten i god tid på forhånd søke om endring av tillatelsen. Virksomheten bør først kontakte forurensningsmyndigheten for å avklare behovet for slik endring.

### Virksomhetsdata

|                         |                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------|
| Virksomhet              | Fossan laguneanlegg                           |
| Beliggenhet/gateadresse | Fossan, Rollag                                |
| Gnr/bnr                 | 65/1, Rollag                                  |
| Postadresse             | Rollag kommune, teknisk, 3626 Rollag          |
| Kommune og fylke        | 0632 Rollag, Buskerud                         |
| Org. nummer (bedrift)   | 964 963 282                                   |
| NACE-kode og bransje    | 37.000 Oppsamling og behandling av avløpsvann |

### Forurensningsmyndighetens referanser

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Tillatelsesnummer | Anleggsnummer |
| 2019.0528.T       | 0632.0005.01  |

|                                               |                                             |  |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|--|
| Tillatelse første gang gitt:<br>27. juni 2019 | Tillatelse gyldig til:<br>31. desember 2019 |  |
| Hilde Sundt Skålevåå<br>seksjonssjef          | Tonje Røland Brasetvik<br>seniorrådgiver    |  |

## Innhold

|       |                                                                       |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Tillatelsens ramme .....                                              | 3  |
| 2     | Generelle vilkår .....                                                | 3  |
| 2.1   | Utslippsbegrensninger .....                                           | 3  |
| 2.2   | Plikt til å overholde grenseverdier .....                             | 3  |
| 2.3   | Plikt til å redusere forurensning så langt som mulig .....            | 3  |
| 2.4   | Tiltaksplikt ved økt forurensningsfare .....                          | 3  |
| 2.5   | Internkontroll .....                                                  | 4  |
| 2.5.1 | Risikovurdering og forebyggende tiltak .....                          | 4  |
| 2.5.2 | Avvikshåndtering .....                                                | 4  |
| 2.6   | Drift og mottakskontroll .....                                        | 4  |
| 3     | Utslipp til vann .....                                                | 5  |
| 4     | Utslipp til luft .....                                                | 5  |
| 4.1   | Lukt .....                                                            | 5  |
| 4.2   | Støv .....                                                            | 6  |
| 5     | Støy .....                                                            | 6  |
| 6     | Grunnforurensning og forurensede sedimenter .....                     | 7  |
| 7     | Kjemikalier .....                                                     | 7  |
| 8     | Avfall .....                                                          | 8  |
| 9     | Utslippskontroll og rapportering til forurensningsmyndigheten .....   | 8  |
| 9.1   | Overvåking av utslipp til vann .....                                  | 8  |
| 9.2   | Kontroll av luktutslipp og støy .....                                 | 8  |
| 9.3   | Lagring av dokumentasjon fra utslippskontroll .....                   | 8  |
| 9.4   | Rapportering .....                                                    | 9  |
| 10    | Forebyggende og beredskapsmessige tiltak mot akutt forurensning ..... | 9  |
| 10.1  | Forebyggende tiltak .....                                             | 9  |
| 10.2  | Etablering av beredskap .....                                         | 9  |
| 10.3  | Varsling av akutt forurensning .....                                  | 9  |
| 11    | Eierskifte, omdanning m.v. ....                                       | 9  |
| 12    | Nedleggelse .....                                                     | 9  |
| 13    | Tilsyn .....                                                          | 10 |
|       | Vedlegg 1: Liste over prioriterte miljøgifter, jamfør punkt 2.1 ..... | 11 |

## 1 Tillatelsens ramme

Tillatelsen gjelder forurensning fra mekanisk avvanning av slam fra kommunalt avløpsvann og infiltrasjon av rejeftvannet gjennom laguner. Fossan laguneanlegg tillates å ta imot inntil 5 000 m<sup>3</sup> slam i 2019. Tillatelsen forutsetter at Fossan laguneanlegg etableres og drives slik som beskrevet i søknaden, med unntak av de vilkårene for drift som er beskrevet i denne utslippstillatelsen.

Hvis annet ikke er klart bestemt i denne tillatelsen, skal den ansvarlige til enhver tid drive virksomheten i samsvar med alle relevante krav i gjeldende forurensningsregelverk.

## 2 Generelle vilkår

### 2.1 Utslippsbegrensninger

De utslippskomponenter fra virksomheten som er antatt å ha størst miljømessig betydning, er uttrykkelig regulert gjennom spesifikke vilkår i denne tillatelsens pkt. 3 til 14. Utslipp som ikke er uttrykkelig regulert på denne måten, er også omfattet av tillatelsen så langt opplysninger om slike utslipp er fremkommet i forbindelse med saksbehandlingen eller må anses å ha vært kjent på annen måte da vedtaket ble truffet. Dette gjelder likevel ikke utslipp av prioriterte miljøgifter oppført i vedlegg 1. Utslipp av slike komponenter er bare omfattet av tillatelsen dersom dette framgår gjennom uttrykkelig regulering i tillatelsen.

### 2.2 Plikt til å overholde grenseverdier

Alle grenseverdier skal overholdes innenfor de fastsatte midlingstider. Variasjoner i utslippene innenfor de fastsatte midlingstidene skal ikke avvike fra hva som er vanlig for den aktuelle type virksomhet i en slik grad at det kan føre til økt skade eller ulempe for miljøet.

### 2.3 Plikt til å redusere forurensning så langt som mulig

All forurensning fra virksomheten, herunder utslipp til luft og vann, samt støy og avfall, er isolert sett uønsket. Selv om utslippene holdes innenfor fastsatte utslippsgrenser, plikter virksomheten å redusere sine utslipp, herunder støy, så langt dette er mulig uten urimelige kostnader. Plikten omfatter også utslipp av komponenter det ikke gjennom vilkår uttrykkelig er satt grenser for.

### 2.4 Tiltakspunkt ved økt forurensningsfare

Dersom det oppstår fare for økt forurensning, plikter virksomheten så langt det er mulig uten urimelige kostnader å iverksette de tiltak som er nødvendige for å eliminere eller redusere den økte forurensningsfaren, herunder om nødvendig å redusere eller innstille driften. Virksomheten skal så snart som mulig informere forurensningsmyndigheten om forhold som kan føre til vesentlig økt forurensning eller forurensningsfare. Akutt forurensning skal varsles iht. 10.3.



## 2.5 Internkontroll

Virksomheten plikter å etablere internkontroll for sin virksomhet i henhold til gjeldende forskrift om dette<sup>1</sup>. Internkontrollen skal blant annet sikre og dokumentere at virksomheten overholder krav i denne tillatelsen, forurensningsloven<sup>2</sup>, produktkontrollloven<sup>3</sup> og relevante forskrifter til disse lovene. Virksomheten plikter å holde internkontrollen oppdatert.

### 2.5.1 Risikovurdering og forebyggende tiltak

Virksomheten skal vurdere om aktivitetene ved virksomheten kan medføre fare for forurensning av det ytre miljø, jamfør internkontrollforskriften § 5, 2. ledd punkt 6, og vurdere resultatene opp mot akseptabel miljørisiko. Risikovurderingen skal være dokumentert, og skal omfatte alle forhold ved virksomheten som kan medføre forurensning av vann, grunn og luft. Ved endringer i driften skal risikovurderingen oppdateres.

Virksomheten skal ha oversikt over de miljøressurser som kan bli berørt av forurensning, inkludert akutt forurensning, og de helse- og miljømessige konsekvenser forurensningen kan medføre.

Med utgangspunkt i risikovurderingen skal virksomheten om nødvendig iverksette risikoreduserende tiltak. Både sannsynlighetsreduserende og konsekvensreduserende tiltak skal vurderes. Virksomheten skal ha en oppdatert oversikt over de forebyggende tiltakene.

### 2.5.2 Avvikshåndtering

Avvik (brudd på forurensningsregelverket) som er av en viss alvorlighet og/eller som er stadig gjentakende, skal avvikshåndteres i samsvar med bestemmelsene i internkontrollforskriften § 5, 2. ledd punkt 7. Dette inkluderer undersøkelse av årsakene til at avvikene har skjedd, vurdering og iverksetting av strakstiltak for å rette avvikene og vurdering og iverksetting av avbøtende tiltak for å hindre at lignende avvik skal skje på nytt. Avvikshåndteringen skal dokumenteres skriftlig.

## 2.6 Drift og mottakskontroll

- Fyllingshøyden for slam i lagunene skal optimalt ikke overstige 1,0 m, og skal uansett ikke overstige 1,25 m.
- Lagunene skal ikke fylles høyere enn at det er minst 25 cm fra slamspeilet til toppen av lagunene.
- Minsteavstand fra bunnen i lagunen til høyeste grunnvannstand skal være 0,7 m.
- Området skal sikres mot tilførsel av overvann fra tilstøtende areal. Det må om nødvendig anlegges avskjærende overvannsgrøfter.

---

<sup>1</sup> Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften)

<sup>2</sup> Lov om vern mot forurensninger og om avfall

<sup>3</sup> Lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester

- Laguneanlegget skal driftes slik at alt avrenningsvann fra anlegget drenerer til grunnen, og ikke renner ut fra laguneområdet som overflatevann.
- Områder hvor avløpsslammet blir behandlet skal være inngjerdet for å hindre at uvedkommende får tilgang. Området skal være stengt og låst utenom arbeidstiden. Flygeavfall skal normalt ikke forekomme. Hvis nødvendig må virksomheten sørge for regelmessig opprydding.
- Virksomheten må sørge for nødvendige tiltak for å hindre plager fra skadedyr og fugl.
- Fossan laguneanlegg skal driftes slik at ferdigbehandlet slam fra laguneanlegget kan brukes som gjødselvarer, jamfør forskrift om organisk gjødsel<sup>4</sup>.
- Virksomheten skal iverksette tiltak for å sikre at innholdet av tungmetaller i mottatt slam ikke er høyere enn grensene for kvalitetsklasse III i forskrift om organisk gjødsel. Blant annet skal virksomheten få tatt minst fire stikkprøver av mottatt, ubehandlet slam per år, og få analysert disse for tungmetallene listet opp i forskrift om organisk gjødsel § 10. Virksomheten skal også iverksette tiltak for å sikre at slammet ikke inneholder organiske miljøgifter, plantevernmidler, antibiotika/kjemoterapeutika eller andre miljøfremmede organiske stoffer i mengder som kan medføre skade på helse eller miljø ved bruk.

### 3 Utslipp til vann

Utslipp til vann fra virksomhetens område skal ikke forurensne vannet i primærresipienten, det vil si grunnvannet i området. Med forurensning av grunnvannet mener vi utslipp som påvirker grunnvannet slik at terskelverdiene for god kjemisk tilstand overskrides, jamfør vannforskriften<sup>5</sup> vedlegg IX.

Virksomheten skal melde fra til Fylkesmannen hvis grunnvannet nedstrøms laguneanlegget får en vesentlig høyere konsentrasjon av fosfor enn grunnvannet oppstrøms laguneanlegget. Med vesentlig høyere mener vi 25 % høyere eller mer. Virksomheten skal også melde fra til Fylkesmannen hvis grunnvannet nedstrøms anlegget overskrider vendepunktverdiene i vannforskriften vedlegg IX.

### 4 Utslipp til luft

#### 4.1 Lukt

Drift av laguneanlegget skal i svært liten grad forårsake sjenerende lukt ved eksisterende boliger, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, utdanningsinstitusjoner og barnehager. Som kriterium for sjenerende lukt gjelder følgende utslippskonsentrasjon:

<sup>4</sup> Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav

<sup>5</sup> Forskrift om rammer for vannforvaltningen

| Utslippskomponent | Utslippskilde                                    | Utslippsgrense                                                                                                                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lukt              | Aktiviteter og lagret materiale ved virksomheten | 10 OU <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> *) ved boliger, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, utdanningsinstitusjoner og barnehager utenfor eiendomsgrensen. |

\*) OU<sub>E</sub> er forkortelse for europeisk luktenhet, definert av den europeiske komiteen for standardisering (CEN). OU<sub>E</sub> er angitt som maksimal månedlig 99 % timefraktil. Det betyr at frekvensen av merkbar/mulig plagsom lukt ikke skal overstige 1 % av timene i en måned, eller ca. 7 timer per måned.

Berørte naboer skal varsles ved fare for luktulempen som følge av unormale driftssituasjoner. Klager på lukt skal registreres og avvikshåndteres i samsvar med internkontrollforskriften, jmfør punkt 2.5.2.

Luktgrensene gjelder ikke for bebyggelse som blir etablert etter at denne utslippstillatelsen har trådt i kraft.

#### 4.2 Støv

Støv fra anlegget skal ikke sjenere boligområder og offentlige områder nevneverdig. Hvis nødvendig må støvreduserende tiltak iverksettes.

### 5 Støy

Virksomhetens bidrag til utendørs støy ved omkringliggende boliger, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, utdanningsinstitusjoner og barnehager skal ikke overskride følgende grenser, målt eller beregnet som fritt feltsverdi ved mest støyutsatte fasade:

| Mandag-fredag       | Kveld mandag-fredag (kl. 19-23) | Lørdag              | Søndager og helligdager | Natt (kl. 23-07)      | Natt (kl. 23-07)      |
|---------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 55 L <sub>den</sub> | 50 L <sub>evening</sub>         | 50 L <sub>den</sub> | 45 L <sub>den</sub>     | 45 L <sub>night</sub> | 60 L <sub>AFmax</sub> |

L<sub>den</sub> er definert som døgnmiddel. Med impulsstøy eller rentonelyd er grensen 5 dBA lavere. Den strengeste grenseverdien legges til grunn når impulslyd opptrer i gjennomsnitt mer enn 10 hendelser per time.

L<sub>evening</sub> er A-veiet ekvivalentnivå for 4 timers kveldsperiode fra kl 19-23.

L<sub>night</sub> er A-veiet ekvivalentnivå for 8 timers nattperiode fra kl 23-07.

L<sub>AFmax</sub> er gjennomsnitt av de 5-10 høyeste forekommende støynivåene L<sub>AF</sub> (A-veid støynivå med Fast respons) fra en industrivirksomhet i nattperioden 23-07.

Med impulslyd menes kortvarige, støtvis lyddrykk med varighet på under 1 sekund og der impulslyden er av typen "highly impulsive sound" som definert i T-1442 kapittel 6. Dersom impulslyd forekommer mer enn 10 hendelser per time er grenseverdien 5 dBA lavere enn de grenseverdiene som er angitt i tabellen.

Støygrensene gjelder all støy fra anleggets ordinære virksomhet, inkludert intern transport på virksomhetsområdet og lossing/lasting av råvarer og produkter. Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet og fra ordinær persontransport av virksomhetens ansatte er likevel ikke omfattet av grensene.

Støygrensene gjelder ikke for bebyggelse som blir etablert etter at denne utslippstillatelsen har trådt i kraft.

## **6 Grunnforurensning og forurensede sedimenter**

Virksomheten skal være innrettet slik at det ikke finner sted utslipp til grunnen som kan medføre nevneverdige skader eller ulemper for miljøet.

Virksomheten plikter å holde løpende oversikt over eventuell eksisterende forurenset grunn på virksomhetens område og forurensede sedimenter utenfor, herunder faren for spredning, og vurdere behovet for undersøkelser og tiltak. Forurensningsmyndigheten skal varsles hvis det er grunn til å anta at tiltak vil være nødvendig.

Graving, mudring eller andre tiltak som kan påvirke forurenset grunn eller forurensede sedimenter trenger tillatelse etter forurensningsloven, eventuelt godkjenning fra kommunen eller Fylkesmannen<sup>6</sup>.

## **7 Kjemikalier**

Med kjemikalier menes her kjemiske stoffer og stoffblandinger som brukes i virksomheten, både som råstoff i prosess og som hjelpekjemikalier, for eksempel begroingshindrende midler, vaskemidler, hydraulikkvæsker, brannbekjempningsmidler.

For kjemikalier som benyttes på en slik måte at det kan medføre fare for forurensning, skal virksomheten dokumentere at den har foretatt en vurdering av kjemikaliens helse- og miljøegenskaper på bakgrunn av testing eller annen relevant dokumentasjon, jamfør også punkt 2.5 om internkontroll.

Virksomheten plikter å etablere et dokumentert system for substitusjon av kjemikalier. Det skal foretas en løpende vurdering av faren for skadelige effekter på helse og miljø forårsaket av de kjemikalier som benyttes, og av om alternativer finnes. Skadelige effekter knyttet til produksjon, bruk og endelig disponering av produktet, skal vurderes. Der bedre alternativer finnes, plikter virksomheten å benytte disse så langt dette kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe.<sup>7</sup>

Stoffer alene, i stoffblandinger og/eller i produkter, skal ikke framstilles, bringes i omsetning, eller brukes uten at de er i overensstemmelse med kravene i REACH-regelverket<sup>8</sup> og andre regelverk som gjelder for kjemikalier.

---

<sup>6</sup> Jamfør forurensningsforskriften kapittel 2 om opprydning i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider

<sup>7</sup> Jamfør lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester (produktkontrollloven) § 3a om substitusjonsplikt

<sup>8</sup> Forskrift om registrering, vurdering, godkjenning og begrensning av kjemikalier (REACH-forskriften)



## 8 Avfall

Virksomheten plikter så langt det er mulig uten urimelige kostnader eller ulemper å unngå at det dannes avfall som følge av virksomheten. Særlig skal innholdet av skadelige stoffer i avfallet søkes begrenset mest mulig.

Virksomheten plikter å sørge for at all håndtering av avfall, herunder farlig avfall, skjer i overensstemmelse med gjeldende regler for dette fastsatt i eller i medhold av forurensningsloven, herunder avfallsforskriften<sup>9</sup>.

Avfall som oppstår i virksomheten skal søkes gjenbrukt i virksomhetens produksjon eller i andres produksjon, eller – for brennbart avfall – søkes utnyttet til energiproduksjon internt/eksternt. Slik utnyttelse må skje i overensstemmelse med gjeldende regler fastsatt i eller i medhold av forurensningsloven, samt krav fastsatt i denne tillatelsen.

## 9 Utslippskontroll og rapportering til forurensningsmyndigheten

### 9.1 Overvåking av utslipp til vann

Virksomheten skal overvåke grunnvannet rett oppstrøms anlegget, grunnvannet rett nedstrøms anlegget og Numedalslågen rett nedstrøms anlegget. Hensikten med overvåkingen er å finne ut om avrenningen fra laguneanlegget forurenser lokale resipienter.

Overvåkingen skal være i samsvar med "Veileder for vannovervåking iht. kravene i vannforskriften" ([www.vannportalen.no](http://www.vannportalen.no)).

Virksomheten er ansvarlig for at metoder og utførelse er forsvarlig kvalitetssikret. Med kvalitetssikret mener vi at måten prøvetaking og analyse er gjennomført på er dokumentert og etterprøvbart. Kvalitetssikringen skal skje blant annet ved å:

- utføre målingene etter Norsk standard. Dersom det ikke finnes, kan internasjonal eller utenlandsk standard benyttes. Fylkesmannen kan etter søknad akseptere at annen metode blir brukt, dersom virksomheten kan dokumentere at den er mer formålstjenelig.
- bruke akkrediterte laboratorier/tjenester når prøvetaking og analyse utføres av eksterne.
- redusere usikkerheten ved målingene mest mulig.

### 9.2 Kontroll av luktutslipp og støy

Fylkesmannen kan kreve målinger av luktutslipp og støy som skal vise om virksomheten overholder de kravene som er satt i tillatelsen.

### 9.3 Lagring av dokumentasjon fra utslippskontroll

Virksomheten skal ta vare på alle prøveresultater og annen dokumentasjon fra kontrollen og overvåkingen av driften. Opplysningene skal lagres i minst fem år, og de skal være tilgjengelig ved kontroll eller på forespørsel fra forurensningsmyndigheten, jmfør forurensningsloven § 50.

---

<sup>9</sup> Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall

## 9.4 Rapportering

Virksomheten skal innen 1. mars 2020 rapportere data om driften i 2019 via Altinn.

## 10 Forebyggende og beredskapsmessige tiltak mot akutt forurensning

### 10.1 Forebyggende tiltak

På basis av miljørisikoanalysen skal virksomheten iverksette risikoreducerende tiltak. Både sannsynlighetsreducerende og konsekvensreducerende tiltak skal vurderes. Virksomheten skal ha en oppdatert oversikt over de forebyggende tiltakene.

### 10.2 Etablering av beredskap

Virksomheten skal etablere og vedlikeholde en beredskap mot akutt forurensning. Beredskapen skal være tilpasset den miljørisikoen som virksomheten til enhver tid representerer, jmfør punkt 2.5.1.

### 10.3 Varsling av akutt forurensning

Akutt forurensning eller fare for akutt forurensning skal varsles i henhold til gjeldende forskrift<sup>10</sup>. Virksomheten skal også så snart som mulig underrette forurensningsmyndigheten i slike tilfeller.

## 11 Eierskifte, omdanning m.v.

Hvis virksomheten overdras til ny eier, skal melding sendes forurensningsmyndigheten så snart som mulig og senest én måned etter eierskiftet.

## 12 Nedleggelse

Hvis et anlegg blir nedlagt eller en virksomhet stanser for en lengre periode, skal eieren eller brukeren gjøre det som til enhver tid er nødvendig for å motvirke fare for forurensninger. Hvis anlegget eller virksomheten kan medføre forurensninger etter nedleggelsen eller driftsstansen, skal det i rimelig tid på forhånd gis melding til forurensningsmyndigheten. Forurensningsmyndigheten kan fastsette nærmere hvilke tiltak som er nødvendig for å motvirke forurensning. Forurensningsmyndigheten kan pålegge eieren eller brukeren å stille ytterligere garanti for dekning av framtidige utgifter og mulig erstatningsansvar. Sikkerhet/garanti som allerede er stilt iht. tillatelsen løper videre inntil forurensningsmyndigheten etter søknad fra det driftsansvarlige selskapet eller eier godkjenner reduksjon og/eller bortfall av slik sikkerhet.

Ved nedleggelse eller stans skal virksomheten sørge for at råvarer, hjelpestoff, halvfabrikat eller ferdig vare, produksjonsutstyr og avfall tas hånd om på forsvarlig måte, herunder at farlig avfall

---

<sup>10</sup> Forskrift om varsling av akutt forurensning eller fare for akutt forurensning

håndteres i henhold til gjeldende forskrift<sup>11</sup>. De tiltak som treffes i denne forbindelse, skal rapporteres til forurensningsmyndigheten innen 3 måneder etter nedleggelse eller stans.

Rapporten skal også inneholde dokumentasjon av disponeringen av kjemikalierester og ubrukte kjemikalier og navn på eventuell(e) kjøper(e).

Ved nedleggelse av en virksomhet skal den ansvarlige sørge for at driftsstedet settes i miljømessig tilfredsstillende stand igjen.

Dersom virksomheten ønskes startet på nytt, skal det gis melding til forurensningsmyndigheten i god tid før start er planlagt.

### 13 Tilsyn

Virksomheten plikter å la representanter for forurensningsmyndigheten eller de som denne bemyndiger, føre tilsyn med anleggene til enhver tid.

---

<sup>11</sup> Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften) kapittel 11 om farlig avfall

### Vedlegg 1: Liste over prioriterte miljøgifter, jamfør punkt 2.1.

Utslipp av disse komponenter er bare omfattet av tillatelsen dersom dette framgår uttrykkelig av vilkårene i pkt. 3 flg.

#### Metaller og metallforbindelser:

|                                           | Forkortelser          |
|-------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Arsen</b> og arsenforbindelser         | As og As-forbindelser |
| <b>Bly</b> og blyforbindelser             | Pb og Pb-forbindelser |
| <b>Kadmium</b> og kadmiumforbindelser     | Cd og Cd-forbindelser |
| <b>Krom</b> og kromforbindelser           | Cr og Cr-forbindelser |
| <b>Kvikksølv</b> og kvikksølvforbindelser | Hg og Hg-forbindelser |

#### Organiske forbindelser:

| Bromerte flammehemmere                                                | Vanlige forkortelser |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Penta-bromdifenyleter (difenyleter, pentabromderivat)                 | Penta-BDE            |
| Okta-bromdifenyleter (defenyleter, oktabromderivat)                   | Okta-BDE, octa-BDE   |
| Deka-bromdifenyleter (bis(pentabromfenyl)eter)                        | Deka-BDE, deca-BDE   |
| Heksabromcyclododekan                                                 | HBCDD                |
| Tetrabrombisfenol A (2,2',6,6'-tetrabromo-4,4'-isopropyliden difenol) | TBBPA                |

#### Klorerte organiske forbindelser

|                                                                                                                |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Dekloran pluss (syn og anti isomere former)                                                                    | DP (syn-DP, anti DP) |
| 1,2-Dikloreten                                                                                                 | EDC                  |
| Klorerte dioksiner og furaner                                                                                  | Dioksiner, PCDD/PCDF |
| Heksaklorbenzen                                                                                                | HCB                  |
| Kortkjedete klorparafiner C <sub>10</sub> - C <sub>13</sub> (kloralkaner C <sub>10</sub> - C <sub>13</sub> )   | SCCP                 |
| Mellomkjedete klorparafiner C <sub>14</sub> - C <sub>17</sub> (kloralkaner C <sub>14</sub> - C <sub>17</sub> ) | MCCP                 |
| Klorerte alkylbenzener                                                                                         | KAB                  |
| Pentaklorfenol                                                                                                 | PCF, PCP             |
| Polyklorerte bifenyler                                                                                         | PCB                  |
| Triklorbenzen                                                                                                  | TCB                  |
| Tetrakloreten                                                                                                  | PER                  |
| Trikloretan                                                                                                    | TRI                  |
| Trikloran (2,4,4'-Triklor-2'-hydroksydifenyleter)                                                              | TCS                  |
| Tris(2-kloretyl)fosfat                                                                                         | TCEP                 |

#### Enkelte tensider

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Ditalg-dimetylammoniumklorid              | DTDMAC |
| Dimetyldioktadekylammoniumklorid          | DSDMAC |
| Di(hydrogenert talg)dimetylammoniumklorid | DHTMAC |

#### Nitromuskforbindelser

Muskxilen

#### Alkylfenoler og alkylfenoletoksylater

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Nonylfenol og nonylfenoletoksylater | NF, NP, NFE, NPE |
| Oktylfenol og oktylfenoletoksylater | OF, OP, OFE, OPE |



|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| 4-heptylfenoler (forgrenet og rettkjedet) | 4-HPbl    |
| 4-tert-pentylfenol                        | 4-t-PP    |
| 4-tert-butylfenol                         | 4-t-BP    |
| Dodecylfenol m. isomerer                  | DDP       |
| 2,4,6 tri-tert-butylfenol                 | TTB-fenol |

#### **Per- og polyfluorente alkylforbindelser (PFAS)**

|                                                                                   |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Perfluoroktansulfonsyre (PFOS), inkl. salter av PFOS og relaterte forbindelser    | PFOS, PFOS-relaterte forbindelser           |
| Perfluorheksansulfonsyre (PFHxS), inkl. salter av PFHxS og relaterte forbindelser | PFHxS, PFHxS-relaterte forbindelser         |
| Perfluorobutansulfonsyre (PFBS), inkl. salter av PFBS og relaterte forbindelser   | PFBS, PFBS-relaterte forbindelser           |
| Perfluoroktansyre                                                                 | PFOA                                        |
| Langkjedete perfluorente karboksylsyrer C9-PFCA – C14-PFCA                        | PFNA, PFDA, PFUnDA, PFDoDA, PFTTrDA, PFTeDA |

#### **Tinnorganiske forbindelser**

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Tributyltinnforbindelser | TBT      |
| Trifenyltinnforbindelser | TFT, TPT |
| Dibutyltinnforbindelser  | DBT      |
| Dioktyltinnforbindelser  | DOT      |

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| <b>Polysykliske aromatiske hydrokarboner</b> | PAH |
|----------------------------------------------|-----|

#### **Ftalater**

|                                              |      |
|----------------------------------------------|------|
| Dietylheksylftalat (bis(2-etylheksyl)ftalat) | DEHP |
| Benzylbutylftalat                            | BBP  |
| Dibutylftalat                                | DBP  |
| Diisobutylftalat                             | DIBP |

|                   |     |
|-------------------|-----|
| <b>Bisfenol A</b> | BPA |
|-------------------|-----|

#### **Siloksaner**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Dodekametylisykloheksasiloksan | D6 |
| Dekametylisyklopentasiloksan   | D5 |
| Oktametylisyklotetrasiloksan   | D4 |

#### **Benzotriazolbaserte UV-filtre**

|                                                       |        |
|-------------------------------------------------------|--------|
| 2-Benzotriazol-2-yl-4,6-di-tert-butylphenol           | UV-320 |
| 2,4-di-tert-butyl-6-(5-chlorobenzotriazol-2-yl)phenol | UV-327 |

|                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| 2-(2H-benzotriazol-2-yl)-4,6-ditertpentylphenol             | UV-328 |
| 2-(2H-Benzotriazol-2-yl)-4-(tert-butyl)-6-(sec-butyl)phenol | UV-350 |

---



Hei

Siden lukt kan være en konsekvens og det har vært tema både med naboer og statsforvalter, så har kommunen igangsatt tiltak som skal sikre bedre dokumentasjon og kontroll.

Alle klager registreres i vårt avvikssystem. Deretter gjennomføres en systematisk oppfølging for å identifisere årsaken til klagen og iverksette nødvendige tiltak for å hindre gjentakelse.

Det er gjennomført flere tiltak for å redusere lukt og andre ulemper. Tiltakene inkluderer blant annet endringer i driftsmetoder og rutiner for mottak av slam, slik at ubehandlet slam ikke kommer inn på anlegget uten nødvendige mottakskontroll.

Med vennlig hilsen

**Tanja G. Bjørkgården**

Teknisk sjef

Tlf: 906 49 176

E-post: [tanjagb@rollag.kommune.no](mailto:tanjagb@rollag.kommune.no)  
[www.rollag.kommune.no](http://www.rollag.kommune.no)



**Rollag kommune**





Van Der Helm Ronald R  
Numedalsvegen 3773  
3620 Flesberg

15.01.2020

### **Branntilsyn fyringsanlegg i bolig 2020 Gnr: 65/1/2**

Tilsynsadresse: Numedalsvegen 3773, 3620 FLESBERG

**Gnr: 65 Bnr: 1 Fnr: 2**

**Skorstein: 1. stk oppført:** Tegl (1969)

**Antall pipeløp:** 1

**Rehabilitert:** Ingen

**Ildsteder: 1 stk.:** Dovre (2005)

**Rentbrennende ildsted:** Ja

**Behov feiing:** Vurdert til hvert 2 år.

**Risiko tilsyn:** Vurdert til hvert 8 år.

### **Oppbevaring av brannfarlig væske/gass: Ingen**

Rollag/Flesberg brann og feiervesen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 15.01-2020 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

#### Til stede ved tilsynet:

Eier/representant for eier:

Van Der Helm Ronald R

For feiervesenet:

Kim A Lien

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

**Status**

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

**Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.**

Med vennlig hilsen

Kim Andre Lien  
Feier, Brann og Feiervesenet



## Numedalsvegen 3773

*Numedalsvegen 3773, 3620 Flesberg*

**Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8**  
**Rapporten inneholder el-termografering iht. 405-1 nivå**

**Sjekklisten utført 27.04.2023**

**ID 704011**

**Kunde:**

Ronald Roelof Van Der Helm

**Kontroll utført av:**

Stian Østlid Lundgreen

6/4/23, 1:20 PM

[Numedalsvegen 3773] 27.04.2023

**Kontrollforetak:**

Numedal Elkontroll AS



## Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

### Totale avvik

|     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|
| TG0 | TG1 | TG2 | TG3 |
| 0   | 1   | 12  | 2   |

### Åpne avvik

|     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|
| TG0 | TG1 | TG2 | TG3 |
| 0   | 1   | 12  | 2   |

### Lukkede avvik

|     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|
| TG0 | TG1 | TG2 | TG3 |
| 0   | 0   | 0   | 0   |

#### TG0

**TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

#### TG1

**TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

#### TG2

**TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

#### TG3

**TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

## Innledning og konklusjon til rapporten

### Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

### Konklusjon

Ingen konklusjon

## Grunnleggende opplysninger

### Kontrollforetak

Numedal Elkontroll AS  
[post@numedal-elkontroll.no](mailto:post@numedal-elkontroll.no)  
[32741490](tel:32741490)  
Sentrum 43, 3630 Rødberg

Sertifiseringsnr: NEMKO 804.16-5214  
Utløpsdato: 01.01.2021

IK ansvarlig: Anders Loftsgård  
[al@numedal-elkontroll.no](mailto:al@numedal-elkontroll.no)  
[97471127](tel:97471127)

### Om rapporten

Kontroll dato: 27.04.2023  
Neste kontroll: 27.04.2023

Sted: Numedalsvegen 3773, 3620 Flesberg

Nettsystem: IT 230 V  
Kontrollobjekt: Stikkprøver ihht NEK 405:2  
Forsikring: Gjensidige

### Kontrollør

Stian Østlid Lundgreen  
[sol@numedal-elkontroll.no](mailto:sol@numedal-elkontroll.no)  
[92039942](tel:92039942)

Nivå på kontrollør:  
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende  
405-3 sertifisert næring  
405-3 Tillegg B sertifisert landbruk

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: Nemko sertifisert.  
Sertifikatnummer: 804.13-3580  
Utløpsdato: 19.11.2025

## Kunde

Ronald Roelof Van Der Helm  
[daimen.helm@gmail.com](mailto:daimen.helm@gmail.com)  
[93471256](tel:93471256)

Numedalsvegen 3773  
3620 Flesberg

Ansvarlig person hos kunden:  
Ronald Roelof Van Der Helm  
[daimen.helm@gmail.com](mailto:daimen.helm@gmail.com)  
[93471256](tel:93471256)  
Stilling: Eier

## Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: Rødboka  
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: NEK  
400:2018

## Informasjon om elektrotermografi

### Nivå B

405-1 sertifisert Elektro-termografering er utført og evt.  
Elektro-termografi avvik som er funnet fremkommer her i  
rapporten sammen med evt. 405-3 El-avvik som er funnet

## Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Fotric  
Type: 348A  
Serienummer: Z1S3LYB2002  
Termisk oppløsning: 640x480  
Termisk følsomhet: 0,04°C  
Linsen: 25°  
Siste kalibreringsdato: 15.02.2023

# Protokoll for objektene som ble inspisert på elektro-termograferingen

## Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen tellemotor og egne avvik oppsatt for elektrotermograferingen dersom det er funnet avvik.

## Kontrollobjekter

Rapporten med elektrotermografering vedlegges her en oversikt / liste over inspiserte objekter jfr. krav i 405-1: 2020 avsnitt 8.2.3.

**Inspisert objekt 1**

|                                                         |                            |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|
| Inspisert objekt                                        | <b>Bolighus. Eldre del</b> |
| Hvor er objektet plassert?                              | <b>Gang</b>                |
| Er termografering utført under normal drift eller ikke? | <b>Ja</b>                  |
| Dato og klokkeslett                                     | <b>27.04.2023 10:01</b>    |



|                                                                               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Hvor mange avvik ble observert på objektet?                                   | 0       |
| Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?             | IT 230V |
| Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen? |         |

**Inspisert objekt 2**

|                                                                               |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Inspisert objekt                                                              | Bolighus. Ny del |
| Hvor er objektet plassert?                                                    | Vaskerom         |
| Er termografering utført under normal drift eller ikke?                       | Ja               |
| Dato og klokkeslett                                                           | 27.04.2023 10:18 |
| Hvor mange avvik ble observert på objektet?                                   | 0                |
| Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?             | IT 230V          |
| Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen? |                  |

**Inspisert objekt 3**

|                                                                               |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Inspisert objekt                                                              | Varmtvannsbereder |
| Hvor er objektet plassert?                                                    | Garasje           |
| Er termografering utført under normal drift eller ikke?                       | Ja                |
| Dato og klokkeslett                                                           | 27.04.2023 12:27  |
| Hvor mange avvik ble observert på objektet?                                   | 1                 |
| Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?             | IT 230V           |
| Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen? |                   |

TG2

## Åpent el-avvik

Avvik opprettet  
27.04.2023

Avvik lukket  
-

### ID 704028 - [k] Varmgan i Leder på varmtvannsbereder

#### Bilde 1

67,9 grader i øvre klemme 38,6 i nedre klemme.

#### Bilde 2

Ingen kommentar

#### Paragrafer

##### FEL § 22. Beskyttelse mot termiske virkninger. Varmegang på elektrisk utstyr

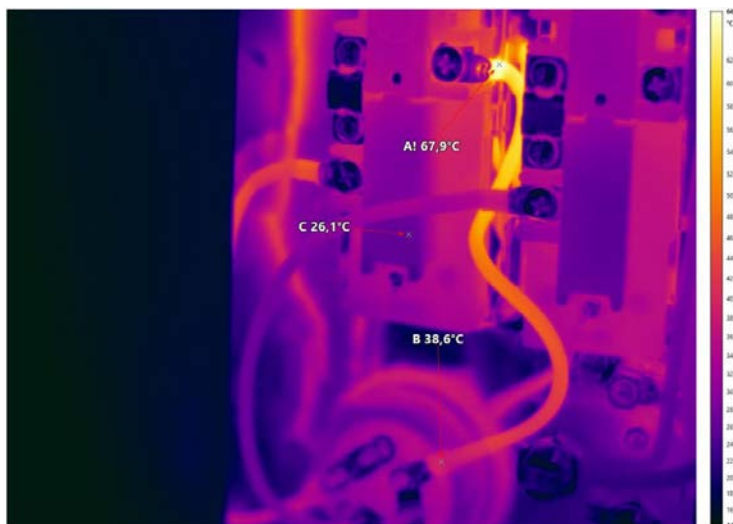
Delen det er tatt bildet av og beskrevet nærmere i bildekommentar har fått varmeutvikling / varmegang i det elektriske komponenten / utstyret.

##### FEL § 37. Egenskaper. Varmegang på elektrisk komponent / utstyr er avdekket

Det ble avdekket i kontrollen at delen som er spesifikt beskrevet i bilde avvik, hadde høy temperatur / varmegang. Når det oppstår høye temperaturer / varmegang er dette et alvorlig avvik. (Eneste unntak er om komponenter, utstyr og apparater hvor man har kvalitetsikret med produsent / sakkyndige for komponent / utstyret at den faktiske temperatur skal være så høy for utstyret)

#### Lokasjon

Garasje



### Informasjon om retting av avvik

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
| El-foretak |  | Rettet av |  |
| Dato       |  | Signatur  |  |



## Åpent el-avvik

Avvik opprettet  
27.04.2023

Avvik lukket  
-

**ID 704037 - [d] Hull i sikringsskap må tettes.**

**Bilde 1**

Ingen kommentar

**Bilde 2**

Ingen kommentar

**Bilde 3**

Ingen kommentar

**Bilde 4**

Ingen kommentar

**Bilde 5**

Ingen kommentar

**Bilde 6**

Ingen kommentar

**Bilde 7**

Ingen kommentar

**Lokasjon**

Bolighus, utleiedel







### Informasjon om retting av avvik

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
| El-foretak |  | Rettet av |  |
| Dato       |  | Signatur  |  |

TG2

# Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.04.2023

Avvik lukket

-

## ID 704049 - [j] Stikkontakter i utleiedel mangler utjevningsforbindelse.

### Kommentar

Alle kontakter i stue/kjøkken mangler jordforbindelse. Gjelder også løs kontakt på Bad i utleiedel.

### Bilde 1

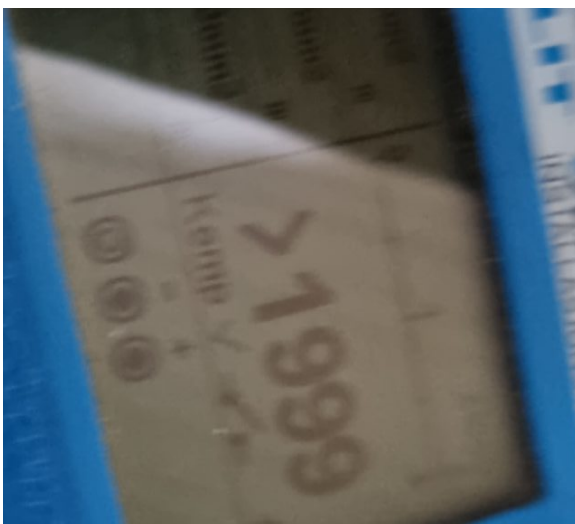
Ingen kommentar

### Bilde 2

1999ohm

### Lokasjon

Bolighus, utleiedel



## Informasjon om retting av avvik

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
| El-foretak |  | Rettet av |  |
| Dato       |  | Signatur  |  |

TG2

## Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.04.2023

Avvik lukket

-

### ID 704058 - [i] Jordleder har løsnet fra jord klemme, i bakkant av sikringsskap

#### Bilde 1

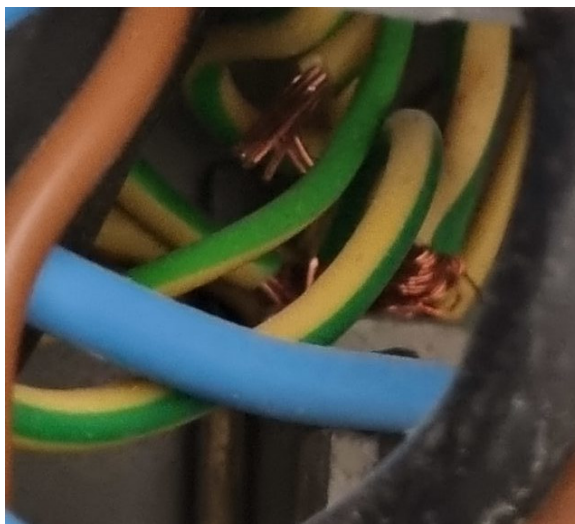
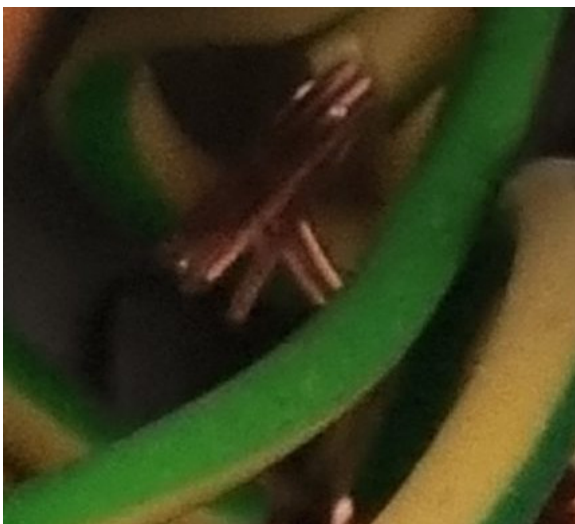
Jordleder har løsnet fra jordskrue.

#### Bilde 2

Jordleder har løsnet fra jordskrue.

#### Lokasjon

Bolighus, utleiedel



### Informasjon om retting av avvik

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
| El-foretak |  | Rettet av |  |
| Dato       |  | Signatur  |  |

TG3

## Åpent el-avvik

Avvik opprettet  
27.04.2023

Avvik lukket

-

### ID 704066 - [b] 1,5mm2 ledere på 16A sikring

#### Kommentar

Bytt sikring til 10A eller trekk om PN ledere til 2,5mm2

#### Bilde 1

1,5mm2 ledere 16A kur

#### Paragrafer

FEL § 22. Det er oppdaget for lavt tverrsnitt på kabel / ledninger. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger  
Det ble på kontrollen avdekket at kabler / ledninger hadde for lavt tverrsnitt i forhold til vern som var forankoblet.

#### Lokasjon

Bolighus, utleiedel



### Informasjon om retting av avvik

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
| El-foretak |  | Rettet av |  |
| Dato       |  | Signatur  |  |



TG3

# Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.04.2023

Avvik lukket

-

## ID 704077 - [t] Sikringsskap i ny del, bygd 2019 må byttes. Ikke metallisk

### Kommentar

Tavlen er ikke av u-brennbart materiale (Metall) Dette er et krav i alle boliger og i landbruk siden NEK 400 2014 kom ut i norm 823 og i norm 705 i NEK 400. Eneste tavler som kan være i plast er om de tilfredsstiller kravene i 1182 norm eller tilsvarende brann norm. Men i praksis vet vi at plast tavler iht. 1182 standard eller tilsvarende normalt ikke finnes og derfor skal i praksis alle tavler være i metall i alle anlegg siden 2014. Tavler skal uansett være u-brennbare og mekanisk motstandsdyktige i følge alt regelverk siden 60 tallet generelt sett.

### Bilde 1

Plast tavle

### Bilde 2

plast.

### Bilde 3

plast

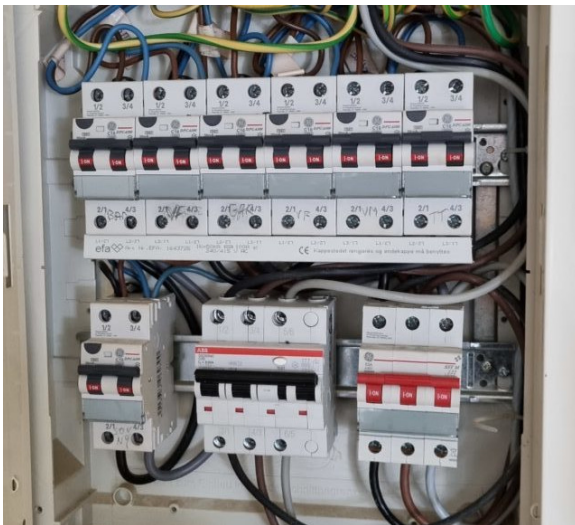
### Paragrafer

#### Tavlen er ikke av u-brennbart materiale (Metall)

Tavlen er ikke av u-brennbart materiale (Metall) Dette er et krav i alle boliger og i landbruk siden NEK 400 2014 kom ut i norm 823 og i norm 705 i NEK 400. Eneste tavler som kan være i plast er om de tilfredsstiller kravene i 1182 norm eller tilsvarende brann norm.

#### Mettallisk tavle landbruk / veksthus NEK 400 2006 og senere

Siden NEK 400 2006 kom ut har det stått i norm 705 i del 7 i NEK 400 at tavler må være i metall men fra og med NEK 400 2014 står det at plast tavler som er u-brennbar iht. standard 1182 eller tilsvarende kan brukes. Men i praksis vet vi at plast tavler iht. 1182 standard eller tilsvarende normalt ikke finnes og derfor skal i praksis alle tavler i driftsbygning eller veksthus / drivhus være i metall i alle anlegg siden 2006. Unntak er om man har satt inn eget tavlerom som er en egen branncelle da kan det jo vurderes ut i fra disse forholdene i slike fall. Tavler før NEK 400 2006 kom ut er anbefalt metall i landbruks installasjon men her er nok ikke dette noe absolutt forskrift eller norm krav om metall og dersom er plast tavler i eldre installasjoner som evt. tåler miljøet så er dette evt. anbefalt metall men ikke noe direkte krav slik sett. Tavler skal uansett være u-brennbare og mekanisk motstandsdyktige i følge alt regelverk siden 60 tallet generelt sett.



### Informasjon om retting av avvik

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
| El-foretak |  | Rettet av |  |
| Dato       |  | Signatur  |  |

TG2

# Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.04.2023

Avvik lukket

-

## ID 704083 - [I] Løs stikkontakt på bad

### Bilde 1

Ingen kommentar

### Bilde 2

Ingen kommentar

### Paragrafer

**FEL § 9, 22 og 36. Eier og brukers ansvar. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Anlegg og tilkobling**

Elektrisk utstyr / materiell var ikke betryggende festet

**FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr**

Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

**FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet**

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

### Lokasjon

Bad, utleiedel.



## Informasjon om retting av avvik

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
|            |  |           |  |
| El-foretak |  | Rettet av |  |
| Dato       |  | Signatur  |  |



## Åpent el-avvik

Avvik opprettet  
27.04.2023

Avvik lukket  
-

### ID 704089 - [I] Det mangler 2 pol brytere.

#### Kommentar

Utelys er på 1 pol bryter. Må ha 2pol. speil bad og vifte bad er også på 1 pol brytere.

#### Bilde 1

bryter til vifte

#### Bilde 2

vifte

#### Bilde 3

1+1 bryter som går til utelys.

#### Bilde 4

koblet av eier.

#### Paragrafer

**FEL § 22. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger**

Våtrommet / badet hadde ikke allpolet / flerpolet brudd i bryter

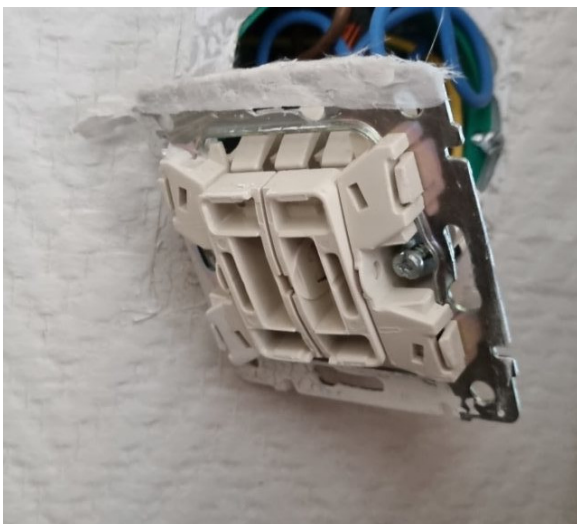
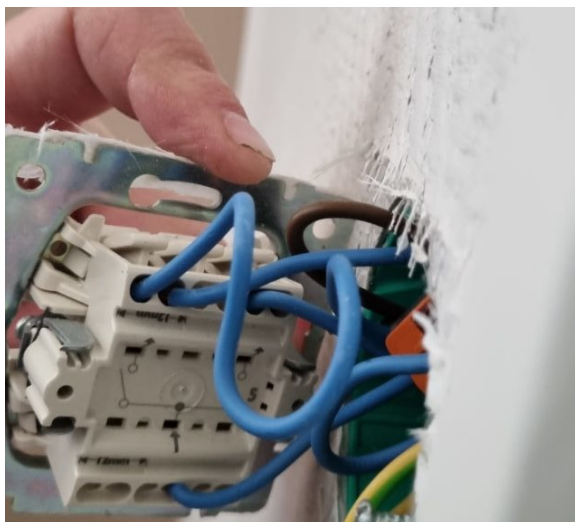
**FEL § 20 og 21. Beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk og ved feil**

Elektriske utstyret / materiell manglet allpolet / flerpolet bryter

#### Lokasjon

Bolighus, ny del





### Informasjon om retting av avvik

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
| El-foretak |  | Rettet av |  |
| Dato       |  | Signatur  |  |

TG2

# Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.04.2023

Avvik lukket

-

## ID 704095 - [j] Metallisk vannrør mangler utjevning

### Bilde 1

Ingen kommentar

### Bilde 2

Ingen kommentar

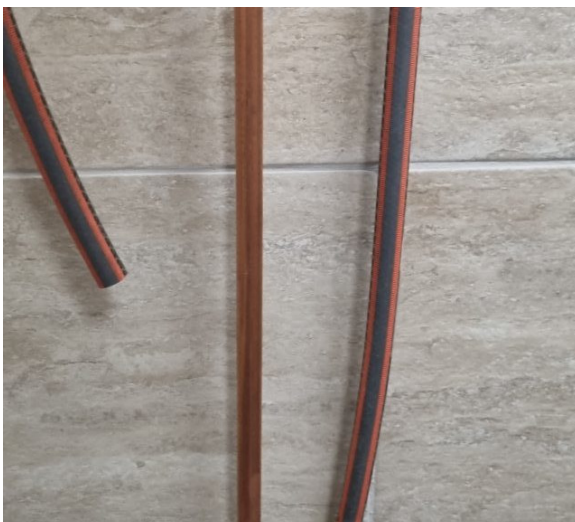
### Paragrafer

#### FEL § 19 jordingsanlegg

Utjevningforbindelser til andre ledende deler er ikke intakt eller mangler for vannrør

### Lokasjon

Garasje



## Informasjon om retting av avvik

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
| El-foretak |  | Rettet av |  |
| Dato       |  | Signatur  |  |

TG2

# Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.04.2023

Avvik lukket

-

## ID 704099 - [I] Løs stikkontakt i gang

### Kommentar

Gang ved soverom og bad

### Bilde 1

Ingen kommentar

### Bilde 2

Ingen kommentar

### Paragrafer

**FEL § 9, 22 og 36. Eier og brukeransvar. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Anlegg og tilkobling**

Elektrisk utstyr / materiell var ikke betryggende festet

**FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr**

Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

### Lokasjon

Bolighus, ny del



## Informasjon om retting av avvik

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
| El-foretak |  | Rettet av |  |
| Dato       |  | Signatur  |  |

TG1

# Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.04.2023

Avvik lukket

-

## ID 704103 - [I] Provisorisk anlegg ble frakoblet

### Bilde 1

Ingen kommentar

### Lokasjon

Garasje



## Informasjon om retting av avvik

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
| El-foretak |  | Rettet av |  |
| Dato       |  | Signatur  |  |

TG2

# Åpent el-avvik

Avvik opprettet  
27.04.2023

Avvik lukket  
-

## ID 704108 - [s] Kurser må merkes ihht kursfortegnelse

### Bilde 1

Ingen kommentar

### Bilde 2

Ingen kommentar

### Paragrafer

#### FEL § 12. Dokumentasjon mangler

Det er ikke funnet utarbeidet tilfredsstillende dokumentasjon for installasjonen. Se bilde og bildekommentar for hvor dette er oppdaget.

### Lokasjon

Bolighus ny del.



| Kursfortegnelse |                                  | Kurs nr. |        | Lastbeskrivelse / utstyr |        | Vern |  |
|-----------------|----------------------------------|----------|--------|--------------------------|--------|------|--|
|                 |                                  | Type     | In [A] | Kur.                     | S [mm] |      |  |
| 1               | badem/ toilet tekniskrom veb     |          | 16     |                          |        |      |  |
| 2               | sitt kontakt vaskrom fyll vaskad |          | 16     |                          |        |      |  |
| 3               | sitt kontakt vaskrom fyll vaskad |          | 16     |                          |        |      |  |
| 4               | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 5               | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 6               | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 7               | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 8               | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 9               | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 10              | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 11              | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 12              | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 13              | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 14              | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 15              | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 16              | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 17              | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 18              | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 19              | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 20              | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 21              | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 22              | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 23              | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |
| 24              | uslgs spots                      |          | 16     |                          |        |      |  |



**Informasjon om retting av avvik**

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
| El-foretak |  | Rettet av |  |
| Dato       |  | Signatur  |  |

**Åpent el-avvik**Avvik opprettet  
27.04.2023Avvik lukket  
-**ID 704114 - [s] Sikringsskapene må merkes med jordfeil dokumentasjon.****Paragrafer****FEL § 12. Dokumentasjon**

Bruksanvisning for jordfeilbryter / jordfeilautomatene for jevning testing, manglet i sikringsskapet / tavlen

**Lokasjon**

Bolighus.

**Informasjon om retting av avvik**

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
| El-foretak |  | Rettet av |  |
| Dato       |  | Signatur  |  |

TG2

## Åpent el-avvik

Avvik opprettet

27.04.2023

Avvik lukket

-

**ID 704123 - [I] jordpinne på stikkontakter er bøyd.****Kommentar**

1 kontakt over benk på kjøkkenet i utleiedel. 1 kontakt over benk på ny del, ved kaffetrakter

**Bilde 1**

Ingen kommentar

**Lokasjon**

Bolighus

**Informasjon om retting av avvik**

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
| El-foretak |  | Rettet av |  |
| Dato       |  | Signatur  |  |



## Åpent el-avvik

Avvik opprettet  
27.04.2023

Avvik lukket

-

**ID 704129 - [I] Elektrisk utstyr er koblet av eier og det er koblet forskjellig mellom N og L ledere i div stikk og brytere.**

### Bilde 1

Ingen kommentar

### Bilde 2

Ingen kommentar

### Bilde 3

Ingen kommentar

### Bilde 4

Ingen kommentar

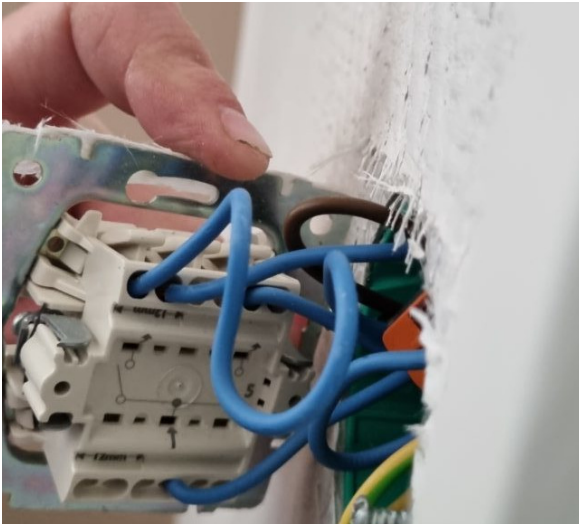
### Paragrafer

#### **FEL § 16. Installasjonen var ikke fagmessig utført**

Installasjonen er ikke lagt opp fagmessig og må etterses. Det er beskrevet nærmere i avvik og med bilde og kommentar hva dette gjelder i installasjonen.

### Lokasjon

Hele huset.



Informasjon om retting av avvik

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
| El-foretak |  | Rettet av |  |
| Dato       |  | Signatur  |  |

## Sjekklistepunkter

|                                                                     |                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)         | OK                                                                                                            |
| b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt                              | Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør |
| c. Sikringslukk, bunnskruer og renhold                              | OK                                                                                                            |
| d. Kabelinnføring                                                   | Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør |
| e. Isolasjonsmåling                                                 | OK<br>Kommentar: 2,36Mohm                                                                                     |
| f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler                                     | OK                                                                                                            |
| g. Lysbuevern (AFDD)                                                | Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)                                                         |
| h. Overspenningsvern                                                | Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)                                                         |
| i. Jording og utjevning sikringsskap                                | Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør |
| j. Jording og utjevning installasjon                                | Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør |
| k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv. | Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør |
| l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr         | Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør |
| m. Lavvolt belysningsanlegg                                         | OK                                                                                                            |
| n. Funksjon av røykvarslere og test                                 | OK                                                                                                            |



|                                                                        |                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| o. Skjult varme                                                        | OK                                                                                                            |
| p. Lading av elbil                                                     | Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)                                                         |
| q. Solcelleinstallasjoner                                              | Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)                                                         |
| r. Batteriinstallasjoner                                               | Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)                                                         |
| s. Dokumentasjon                                                       | Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør |
| t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner | OK                                                                                                            |

## Informasjonspunkter

### Komfyrrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel kommer hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

### Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappe.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappe.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike

erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

## Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

## Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

## Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordnet i begge ender og de må også kobles til jordnet kontakt før bruk.

## Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

## Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

## Behov for overspenningsvern

Informert om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

## Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

## Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokale el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

## Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

## Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slukkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

## Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.



© Numedal Elkontroll AS 2023

Dok. nr. 3141- dok. 10/11- 1968  
(Skjempetrukker kr. 80,-)

98

## FESTEKONTRAKT.

Eier : Sigurd og Astrid Fossan, Rollag.

Fester: Rollag kommune v/ordføreren, Rollag.

Mellom ovennevnte eier og fester er det i dag inngått følgende kontrakt:

### 1. Hustomt:

Festeren leier en hustomt av eierens eiendom "Fossan", gnr. 65 bnr. 1 i Rollag kommune for et tidsrom av 99 år.

Tomtens areal er på 1.250 m<sup>2</sup>. - Festeren betaler årlig leie med kr. 0.23 pr. m<sup>2</sup> - forskottsvis innen hver 1. mai. - Første gang 1. mai 1968, fra hvilket tidspunkt leieforholdet tar til.

Tomteleien reguleres hvert 10. år i samsvar med konsumprisindeksen for april måned i reguleringsåret.

### 2. Tomtebeskrivelse:

Tomten grenser i nord mot eiendommen "Aarthun", gnr. 65, bnr. 7, og i øst mot riksveg nr. 8.

Tomta er rektangulær med grenselinje på 25 meter mot riksvegen, - og grenselinje på 50 meter mot eiendommen "Aarthun".

### 3. Særlige vilkår:

For skogen på tomta skal bortleier ha en engangsbetaling på kr. 500.-, kronerfemhundre 00/100.

Leier kan bygge inntil 2 meter fra grensen mot bortleier som på sin side binder seg til ikke å bygge nærmere grensen enn 6 meter. Bortleier skal ikke kunne pålegges å hugge vekk trær på sin eiendom som skygger for tomta.

Leier har rett til uten erstatning å føre nødvendig kloakk ut til lågen, likevel som fellesanlegg fra eiendommen "Aarthun".

Vil leier overdra tomta med påstående bygning(er) før leieforholdet går ut, skal eieren ha forkjøpsrett etter takst.

### 4. Husbankens festekontraktsvilkår:

Så lenge det hviler lån av Husbanken på bygningen(e) på tomta skal: Husbanken eller kommunen i tilfelle av festededighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenstående del av lånenes løpetid.

Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomta etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såframt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomta etter lovlig skjønn.

(Når Husbanklånene er tilbakebetalt, forbeholder eieren seg rett til å kreve de under punkt 4 nevnte vilkår avlyst og erstattet med: Leier er pliktig til å kjøpe tomta dersom eieren forlanger det for en kjøpesum tilsvarende kapitalisert leie etter 4 %).

5. Festekontrakten kan tinglyses, omkostningene med dette bæres av festeren.

6. Nærværende kontrakt er utstedt i to - 2 - eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Rollag Formannskap.

ROLLAG, den 15. oktober 1968.

*Sigurd Fossan, Astrid Fossan*  
Eiere

*Olav Tostad*  
Leier v/ordf.



Rett kopi bekrefte  
Thomas Johnsrud



Sak nr. 420176 - 1968

Godkjennes av formannen i Buskerud fylkesland-  
bruksstyre i henhold til styrets fullmakt.

Buskerud landbrukselskap, Drammen 6/11 1968

Etter fullmakt

*Per H. H.*  
*Per H. H.*



## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                  |                    |                    |
|------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 65, Bruksnr 1, Festenr 2 | <b>Kommune:</b>    | 3336 Rollag        |
| <b>Adresse:</b>        |                                  | <b>Grunnkrets:</b> | 101 Østre Langerud |
| Veiadresse:            | Numedalsvegen 3773, gatenr 1002  | <b>Valgkrets:</b>  | 2 Rollag           |
|                        | 3620 Flesberg                    | <b>Kirkesogn:</b>  | 4060401 Rollag     |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                       |                    |                    |

### Eiendomsopplysninger

|                         |                      |                        |     |                           |     |
|-------------------------|----------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Matrikkel:</b>       |                      |                        |     |                           |     |
| <b>Type:</b>            | Bestående punktfeste | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                      | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 16.11.1968           | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           |                      | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      |                      |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    | Punktfeste           |                        |     |                           |     |

### 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 verner / 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 | 3336/65/1   | 0,0          |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker | 3336/65/1/1 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3336/65/1/2 | 0,0          |
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker | 3336/65/1   | 0,0          |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 3336/65/1/1 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3336/65/1/2 | 0,0          |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse            | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Numedalsvegen 3773 | Bolig | 240,0 |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |       |                    |  |   |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|--------------------|--|---|
| Næringsgruppe:  | Ikke oppgitt                | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:   |  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    | 240,0 | Igangset.till.:    |  |   |
| Energikilde:    | Elektrisitet                | BRA annet:    |       | Ferdigattest:      |  |   |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 240,0 | Midl. brukstil.:   |  |   |
| Avløp:          |                             | Har heis:     | Nei   | Tatt i bruk (GAB): |  |   |
| Vannforsyning:  |                             |               |       | Antall boliger:    |  | 1 |
| Bygningsnr:     | 194674678                   |               |       | Antall etasjer:    |  | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1            |      | 240,0 |       | 240,0  |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# 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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



For eiendommen:

**Adresse:** Numedalsvegen 3773  
3620 FLESBERG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Henning M. Sørensen

**Telefon:** 907 06 628  
**E-post:** henning.sorensen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre