



aktiv.

Dyrebu fjellgrend 64, 3622 SVENE

Hytte til påske? Alt på en flate og skjermet beliggenhet. Utsikt, sol, ende av stikkvei. Langrennsløyper og turområder!



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00
77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 350,-
Total ink omk.: Kr 3 896 350,-
Selger: Bygg & Industri Norge AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010

Tomtstr.: 1006.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 142, bnr. 39
Oppdragsnr.: 1312250025

Hytte til påske? Alt på en flate og skjermet beliggenhet. Utsikt, sol.

Velkommen til Dyrebu Fjellgrend 64 - en koselig hytte på en flate med tre soverom, stue, kjøkken, bad og badstue. Hytta ligger innerst i en stikkvei og ligger dermed helt usjenert til. Fabelaktig utsikt og gode solforhold.

- Usjenert beliggenhet
- Flott utsikt
- Gode solforhold
- Eldorado av langrennsløyper og turområder
- Godt med parkering
- 4 soverom
- Badstue
- Alt på en flate

En pen tømmerhytte som kan overtas snarest om ønskelig!

Velkommen inn!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Nabolagsprofil	32
Forbrukerinformasjon	96
Budskjema	97



Stuen har god plass til sofa, her kan man ha både familie og venner på besøk.



Det er delvis åpen løsning til kjøkkenet.

Stuen har god plass til sofa, her kan man ha både familie og venner på besøk.



Stuen er stor og innbydende med høyt under taket, vedovn og utgang til veranda.





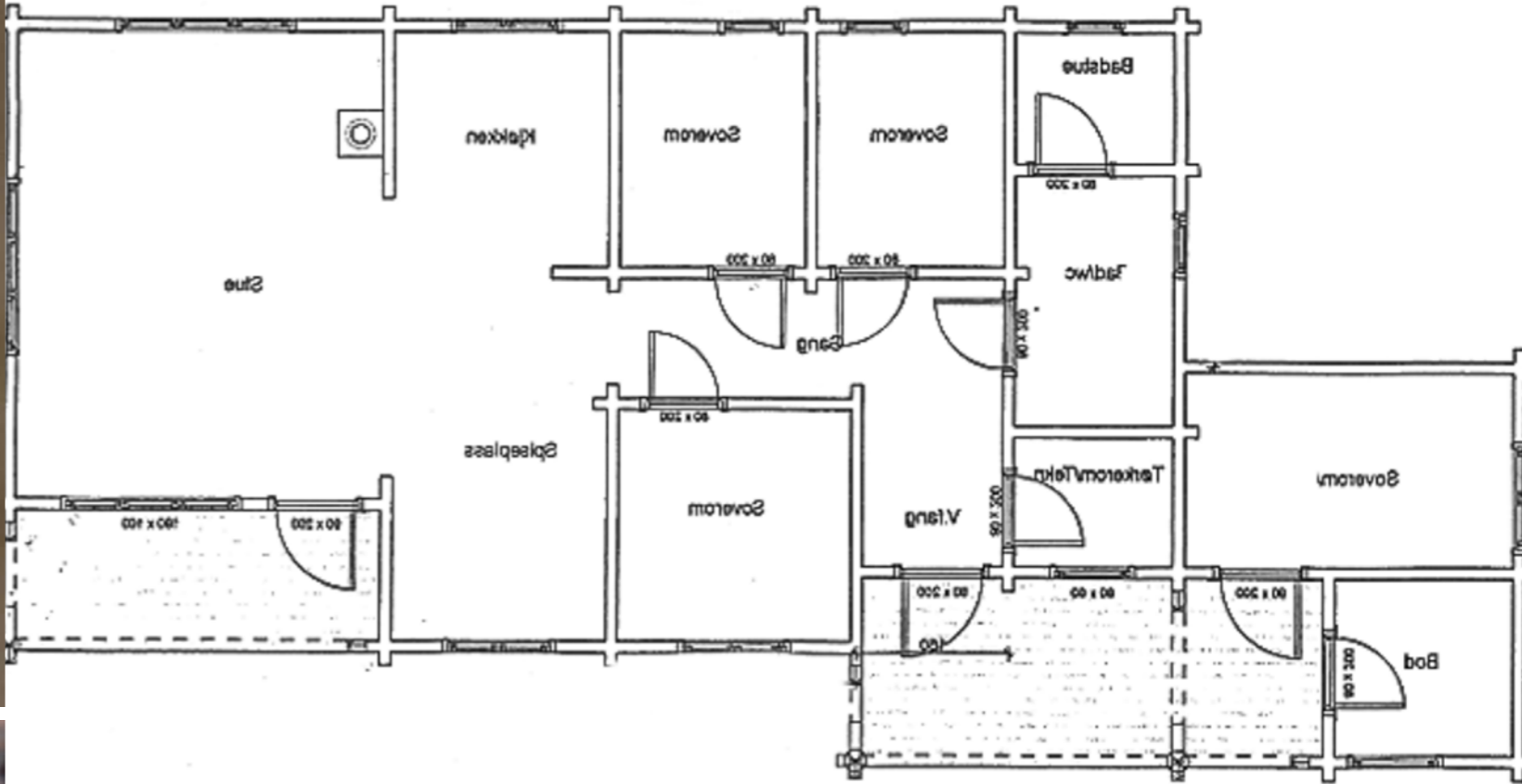
Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og integrerte hvitevarer som gjør dette til ett både koselig og funksjonelt hyttekjøkken.

Spisestuen har plass til større bord hvor man kan samles til en bedre middag.






Hytten har 4 soverom av god størrelse



Plantegning



Til tross for den landlige og tilbaketrukne plasseringen er området lett tilgjengelig fra store deler av Østlandet.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Entré, Teknisk rom / bod, Bad, Badstue, Gang, 4 soverom

Kjøkken, Spisestue, Stue

BRA-e: 11 m² Bod med utvendig adkomst, Soverom med utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt innvendig.

Takhøyde i del med soverom, bad og entre er 2,42m, og skråtak i stue, spisestue og kjøkken med takhøyde fra 2,46m-3,40m.

Skråtak i soverom med utvendig adkomst med takhøyde fra 1,95m-2,70m

Plattinger ved inngangsparti, med adkomst fra stue, og platting på bakside er medtatt i åpent areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1006.6 m²

Beliggenhet

Naturskjønn og fredelig beliggenhet på Blefjell!

Dyrebu Fjellgrend ligger vakkert til på Blefjell, i Flesberg kommune – et populært hytteområde kjent for sine storslåtte naturopplevelser og rolige omgivelser. Her får du en ekte fjellfølelse med vakker utsikt, frisk fjellluft og nærhet til milevis med turstier, skiløyper og naturskjønne områder som passer perfekt for både rekreasjon og aktivitet året rundt.

Blefjell er et attraktivt reisemål både sommer og vinter, med flotte turmuligheter, preparerte skiløyper, fiskevann og høyfjellsterreng rett utenfor døren. Dyrebu Fjellgrend har en rolig og solrik beliggenhet, og gir deg en perfekt ramme for hytteliv med familie og venner.

Til tross for den landlige og tilbaketrukne plasseringen er området lett tilgjengelig fra store deler av Østlandet. Med bil tar det under to timer fra byer som Kongsberg, Drammen og Oslo, noe som gjør hytta til et praktisk og tilgjengelig fristed – både for helgeturer og lengre opphold.

Dyrebu Fjellgrend på Blefjell tilbyr en sjelden mulighet til å eie hytte i et rolig og naturskjønt område med høy fjellfølelse, men likevel kort vei til byen. Her kan du senke skuldrene, puste inn fjellluften og nyte livet tett på naturen – velkommen til fjellet i Flesberg kommune!

Langrenn: Avstand til nærmeste løype: 42 m , 104 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin: Blefjellheisen -Kjøretid: 13 min -Skitrekk i anlegget: 1

Aktiviteter: Fagerfjell Kjelkebakke 35 min

Høyde over havet: 627 m

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av hytter.

Bygningssakkyndig

Thomas Green

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende fritidsbolig oppført i trekonstruksjon/ maskin laftet tømmer på grunnmur av betong/ betongsåle og ringmur av Leca.

Boligen er på 1 etasje.

REFERANSENVÅ

Boligen er bygget/ferdigstilt i 2009/2010. Boligen skal derfor være oppført i henhold til datidens byggeforskrifter, TEK-07.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringdagen.

Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre.

Stedvis overflateavvik kan forekomme, og ansees som normalt ved vanlig bruk.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår. Det kan likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold, og

oppgraderinger/moderniseringer med tiden. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Her nevnes i hovedtrekk at videre bruk av baderommene er avgjørende for videre levetid.

Det er registrert avvik på baderomsgulvets fallforhold, membran, og ventilasjon på våtrom. I badstue og i teknisk rom ble det registrert forekomst av maur, det ble ikke registrert levende maur ved befaringen. På varmtvannsbereder lå det maurfeller. Badstue er ikke bygget som et rom i rommet, og tømmeret i vegger skiller ut store mengder kvae. Takkonstruksjonen er ikke bygget med luftet løsning, og det er registrert merker etter fukt og organisk vekst i raft / gesimser. Det anbefales å legge om tak og undertak, utbedre registrerte skader, og etablere tilfredsstillende lufting i takkonstruksjonen, før taket gjenoppbygges på anbefalt måte. Det må på generelt grunnlag påregnes kostnader til generelt vedlikehold med tiden. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på bygningen.

Innhold

Hytten består av Stue, kjøkken, spisestue, 4 stk soverom, bad med badstu, entre, gang,

Standard

Velkommen til Dyrebu Fjellgrend 64 - en koselig hytte på en flate med tre soverom, stue, kjøkken, bad

og badstue.

Hytta ligger innerst i en stikkvei og ligger dermed helt usjenert til. Fabelaktig utsikt og gode solforhold.

Inngangspartiet er overbygget og har inngang til både hytta, ett ekstra soverom og en utvendig bod. Innenfor døren er det en romslig gang med fliser på gulv med varmekabler. Inn til høyre er det en bod/teknisk rom, mens videre på høyre side er bad med badstue. Badet har fliset gulv og beisede tømmervegger, dusjkabinett, servant og innredning samt toalett. Adkomst til badstuen fra badet. Videre finner man tre soverom fordelt på hver side av gangen. Ett hovedsoverom og to barne/gjesterom med køyesenger.

Stuen er stor og innbydende med høyt under taket, vedovn og utgang til veranda. Det er delvis åpen løsning til kjøkkenet. Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og integrerte hvitevarer som gjør dette til ett både koselig og funksjonelt hyttekjøkken.

Velkommen til Dyrebu Fjellgrend!

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Taket er tekket med torv.

Undertaket består av rupanel og folie/sarnafil.

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen synlig plastplate under torv, og takfolie er ikke tilfredsstillende festet mot hyttas hoveddel.

• Tiltak:

Ikke tilfredsstillende løsning mellom tak og vegg kan føre til at fukt renner ned i konstruksjonen.

Dersom det ikke er benyttet plastplate/knotteplast under torv, fører det til en reduksjon av forventet levetid på takkonstruksjonen.

Det er ingen lufting i takkonstruksjonen, og taket anbefales lagt om, se punkt takkonstruksjon. Ved omlegging av taktekket må dette utføres etter gjeldende anbefalinger fra SINTEF eller leverandør. Ingen synlig plastplate under torv, og takfolie er ikke tilfredsstillende festet mot hyttas hoveddel.

Nedløp og beslag

Takrenner av tre med beslag med fall til hver side. Takvann ledes til terreng uten nedløp. Beslag på vindusbrett, og fot- /toppbeslag montert på skorstein. Takvinkelen er lavere enn 35°, og taktekket fungerer som snøfanger. Løsningen skal være prosjektert av utbygger.

Det er ikke opplyst om problemer med takras eller ising på tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takrenner er ikke funksjonsprøvd. Det ble ikke registrert utette renner/nedløp ved befaring. Det var stedvis fuktig trevirke i takrenner, men det var sol og varmegrader ved befaringen, og det lå snø over takrennene som smeltet. Det er stedvis merker etter fukt på trevirket på takrenner mot forkantbordet, noe som kan indikere at det er noe utttheter i beslag i takrenne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Det kan påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold, samt stedvise utbedringer.

Dører

Inngangsdører til hytta, gjesterom og utvendig bod i treverk. Terrassedør i stue av tre med isolerglass fra 2015.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdører holder seg ikke stabile i åpen posisjon, og anbefales justert. Dette er normalt i bygninger av laftet trevirke, fordi tømmeret beveger seg/krymper med tiden. Normal standard på dører med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdører kan påregnes generelt vedlikehold og justeringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn består av betong, og er tekket med fliser og parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm

gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er avvik:

Normal stabilitet i gulv, stedvis noe knirk og knepping i parkett.

Noe skjevheter i gulv generelt.

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 10mm gjennom hele, og 10mm innenfor 2m i entre
- 14mm gjennom hele, og 14mm innenfor 2m i gang
- 12mm gjennom hele, og 12mm innenfor 2m på soverom 1

- 10mm gjennom hele, og 10mm innenfor 2m på soverom 2

- 20mm gjennom hele, og 15mm innenfor 2m på soverom 3 (stort)

- 4mm gjennom hele, og 4mm innenfor 2m i stue

- 20mm gjennom hele, og 20mm innenfor 2m på spisestue / kjøkken

- 4mm gjennom hele, og 4mm innenfor 2m i gjesterom med utvendig adkomst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Etasjeskiller fungerer med dagens tilstand.

Forholdet kan redusere bygningsdelers levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader. Bygningsdelen anbefales holdt under oppsyn.

Innvendige dører

Innvendige behandlede dører av treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innvendige dører holder seg ikke stabile i åpen posisjon, og anbefales justert. Dette er normalt i bygninger av laftet trevirke, fordi tømmeret beveger seg/krymper med tiden. Mindre overflateavvik kan forekomme. Normal bruksslitasje på innvendige dører. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Dører kan påregnes justering, og generelt vedlikehold med tiden.

Teknisk rom/bod

Teknisk rom / Bod:

Gulv består av betong, og er tekket med fliser.

Vegger består av behandlet laft/tømmer. Himling er tekket med takess.

Sluk i gulv av plast uten synlig membran/mansjett under klemring. Ventilering via luftespalte i vinduskarm.

Opplegg til vaskemaskin. Samlestokk for rør-i-rør installasjoner, varmtvannsbereder, stoppekran, og trykkregulator plassert på teknisk rom.

Det ble ikke indikert / registrert fukt ved befarings.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert døde maur på gulvet bak varmtvannsbereder.

Varmtvannsbereder og samlestokk for vannrør er montert på teknisk rom. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Det er merker etter fukt på gulv under varmtvannsberederens sikkrhetsventil.

Varmtvannsberederen er fornyet i 2023, og fuktmerker kan være fra tidligere varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved en eventuell vannutstrømning fra varmtvannsbereder eller vannrør, så vil ikke lekkasjevann føres tilfredsstillende til sluk.

Det anbefales å montere lekkasjesikring for vanninstallasjoner på teknisk rom. Generelt vedlikehold kan påregnes.

Sluk må påregnes regelmessig ettersyn / rengjøring

Overflater og innredning

Kjøkken:

Gulv er tekket med overflater av parkett. Vegger består av behandlet tømmer. Tak/himling er tekket med behandlet panel.

Kjøkkeninnredning: Kjøkkeninnredning inneholder behandlet innredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer.

Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer er: kjøle-/ frysenskap, komfyr, og koketopp, microovn.

Opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Normal bruksslitasje med referanse til alder.

Generell slitasje og elde, og skade ved skjøt i

benkeplate. Det er tettet med stålull ved rørgjennomføring i benkeskap, og det ligger en musefelle i benkeskap. Det ble ikke registrert spor etter skadedyr på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Generelt vedlikehold, utbedringer, og justeringer kan påregnes.

Vannledninger

Vannledninger består av plast, og noe kobber.

Vanninntak med varmekabel. Samlestokk for rør-i-rør installasjoner, varmtvannsbereder, stoppekran, og trykkregulator plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert endeplugg på ledninger for rør-i-rør installasjoner eller lekkasjesikring.

Noe redusert vanntrykk ved befarings.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved en eventuell vannutstrømning fra varmtvannsbereder eller vannrør, så vil ikke lekkasjevann føres tilfredsstillende til sluk.

Forholdet kan redusere bygningsdelens levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader. Det anbefales å montere lekkasjesikring for vanninstallasjoner på

teknisk rom. Det må monteres tettemuffer på varerør i kjøkkenbenk og på badet. På generelt grunnlag anbefales det at vannledninger kontrolleres av fagkyndig personell.

Varmtvannstank

Det er montert en 194 liter varmtvannsbereder fra 2023, plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank. Varmtvannsbereder er tilkoblet i stikkontakt. Nå er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk på gulv i teknisk rom. Det er merker etter fukt på gulv under varmtvannsberederens sikkrhetsventil.

Varmtvannsberederen er fornyet i 2023, og fuktmerker kan være fra tidligere

varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsbereder anbefales direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Terrengforhold

Eiendommen ligger opparbeidet i noe skrånende terreng, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Det er litt fall ned mot hytta på baksiden, og det er laget et motfall i terreng fra bolig.

Det er mindre en anbefalt i forskrift i TEK 10. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større

vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Ikke tilfredsstillende fall på terreng vekk fra bygningen kan føre til økt fuktbelastning på ringmur, med fare for fuktskader i konstruksjonene.

Forhold som har fått TG3:

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er av typen saltak/åstak.

Plassbygd takkonstruksjon. Det er ikke tilfredsstillende lufting i takkonstruksjon, tett nede ved takfot. Ingen loft i delen av hytta med stue, og ingen adkomst til loft i delen av hytta med soverom og bad. Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er liten eller ingen utlufting nede ved raft. Det ble påvist fuktskjolder og muggdannelser på undersiden av undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist fukt, men det anbefales omlegging av under og yttertak. Med referanse til registrerte avvik er det en risiko for fuktskader i konstruksjonen som ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Diffusjonssperre i området ved pipe og møneås er ikke tilfredsstillende montert eller klemt fast. Dette kan forårsake kondensering i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke tilfredsstillende lufting i konstruksjonen kan medføre kondens og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales omlegging av under og yttertak, og etablere inspeksjonsmulighet på loft.

Pipe og ildsted

Skorsteinen består av elementskorstein. Montert

frittstående vedovn i stue. Skorstein feies fra tak.

Sotluke montert i stue i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pakningssnor ved røykrørsinnføring sitter ikke som forutsatt, og røykrørsinnføring er ikke synlig. Det er ikke montert taktrinn til feier på taket.

Det er ikke støpt tilfredsstillende bunn i skorsteinens røykkanal.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Dersom teglskorsteinen skal kunne benyttes trygt, må det påregnes montering av sotlukestein i sotluke, eller montere ildfaste plater under og ved siden av sotluke.

Det anbefales å støpe tilfredsstillende bunn i sotluka, for å kunne fjerne sot fra skorsteinen.

Overflater vegger og himling

Veggene består av behandlet tømmer.

Himling er tekket med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne. Det ble ikke indikert fukt ved befaringen, men det bemerkes at baderom og badstue ikke hadde vært benyttet i nær tid før befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må overflater i våtsoner skiftes til egnet materiale. Eventuelt må det dokumenteres at trevirket med overflatebehandling er egnet i

våtsoner. Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader på overflater. Bruken vil være avgjørende.

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulv, det er fall fra sluk mot badstue.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til -4mm, minimumskravet er 25mm. Det er stedvis registrert noe bom i fliser. Dette betyr at flisene ikke er tilstrekkelig festet til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader på overflater og i bakenforliggende konstruksjoner, samt redusere bygningsdelens levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader. Ved en eventuell vannlekkasje på baderommet kan lekkasjevann renne ut av baderommet og forårsake skader på utenforliggende bygningsdeler.

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv av plast. Det er ikke synlig membran i sluk. Det er noe synlig smøremembran ved rørgjennomføringer i gulv under servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig membran i sluk.

Veggene består av tømmer, og det er ikke benyttet membran i overgang vegg gulv. Det er ikke synlig membran ved rørgjennomføring for toalett. Synlig smøremembran ved rørgjennomføringer i gulv under

servant er porøs, og er ikke avsluttet over gulvet.

Det er ikke etablert membran i våtsoner i våtrommet.

Iht. byggtekniske forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner. Med våtsoner menes hele gulvet med overgang gulv/vegg.

Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Tømmer/panel er en vanlig løsning på fritidsboliger av estetiske årsaker, men det er viktig å merke seg at løsningen ikke tilfredsstiller krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinett/dusjvegger er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er fare for at fukt trenger inn i konstruksjonen. For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt i alle våtsoner, og etableres tilfredsstillende fall på baderomsgulvet Dette medfører at gulv og membran må monteres nytt.

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen på baderommet er ikke tilfredsstillende. Det er ingen avtrekksvifte, ventil i yttervegg, eller tilførsel av luft til baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull ventilasjon på baderom fører til kondensering, og videre fuktskader med tiden, samt redusere bygningsdelers levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på baderommet.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner av laftet tømmer.

Tilstøtende vegger til baderommet består av laftet tømmer, og forskriftsmessig hulltaking er ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert på bakgrunn av alder og materialbruk. Det ble ikke indikert / registrert fukt i våtsoner/vegg ved befaring, men det bemerkes at baderom og badstue ikke hadde vært benyttet i nær tid før befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader på overflater og i bakenforliggende konstruksjoner, samt redusere bygningsdelers levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader. Baderommet kan påregnes oppgradert.

1.ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstue:

Gulv består av betong, og er tekket med fliser.

Veggene er tekket med ubehandlet tømmer.

Himling er tekket med ubehandlet panel.

Utstyr: Badstuedør av glass.

Plassbygde sittebenker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badstue skal etter preakseptert løsning bygges som rom i rom med luft/ventilering rundt det hele. Badstue er ikke bygget som et rom i rommet, og tømmeret i vegger skiller ut store mengder kvae. I badstue er det registrert forekomst av maur, det ble ikke registrert levende maur ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Ikke tilfredsstillende oppbygning av badstuen kan føre til fuktskader og skader i nærliggende konstruksjoner.

Badstue kan påregnes oppgradert.

1. ETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Badstuovn montert.

Effekt er 6kW.

Ventiler føres til baderom.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn. Badstueovnen er ikke funksjonstestet.

Ventiler føres til baderom, og det er ikke ventilasjon på baderom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon kan føre til fuktskader i konstruksjonene. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon.

Modernisering av utstyr/teknisk anlegg kan påregnes med tiden.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Det gjøres spesielt oppmerksom på at hytta selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og varmekabler i gulv på bad og gang.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 800 000

Kommunale avgifter

Kr 10 717

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av hytterrenovasjon (4878,-), miljøavgift (474,-), brannforebyggende avgift -fritidsbolig (504,-), og eiendomsskatt (5335,-).

Eiendomsskatt

Kr 5 335

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Flesland kommune har eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Eiendommen mangler formuesverdi og kan derfor ikke innhentes.

Andre utgifter

Ble Fjellskog AS drifter vei og vann/avløp til det private anlegget.

Faktura i 2024 var på 27. 162,-, som fordelte seg som følger:

Brøyteavgift 2023/24 kr 7962,40

Årlig vedlikh/tilsk vann/avløp kr 11831,20

Adm.avg kr 120,-

Strøring sesongen 2022/23 kr 1336,-

Veivedlikehold sommer 2023 kr 600,-

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 142, bruksnummer 39 i Flesberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3334/142/39:

28.10.2009 - Dokumentnr: 815784 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3334 Gnr:142 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 142399 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0631 Gnr:142 Bnr:39

01.01.2024 - Dokumentnr: 476533 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3050 Gnr:142 Bnr:39

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 4/5-2010 vedr. hytte - ingen anmerkninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.05.2010.

Vei, vann og avløp

I følge Flesland kommune er ikke hytten koblet på vann og avløp.

Privat vei.

Regulerings og arealplaner

REGULERINGSFORMÅL

Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:

-Byggeområder: Fritidsbebyggelse

-Landbruksområde: Skogområde

-Spesialområde:

Privat veg

Friluftsområder (på land)

Friluftsområde (i vann og vassdrag)

Område for vann og avløp

-Fellesområde:

Parkeringsplass/conatiner

Felles lek- og aktivitetsområde

-Kombinerte formål Utleieenheter/privat fritidsbolig,

Salg /service

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.

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger
95 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

96 350 (Omkostninger totalt)
112 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
115 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 912 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 915 050 (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 96 350

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 5000 (per stk) , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43
3126 TØNSBERG
Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

25.03.2025

Nabolagsprofil

Dyrebu fjellgrend 64

Høyde over havet

627 m



Offentlig transport

Rønningsdalen 18 min
Linje 415 9.8 km

Avstand til byer

Kongsberg 44 min
Drammen 1 t 21 min
Oslo 1 t 54 min
Skien 2 t 3 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Lampeland 26 min
Lampeland Supercharger 26 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 42 m
- 104 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Blefjellheisen
- Kjøretid: 13 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

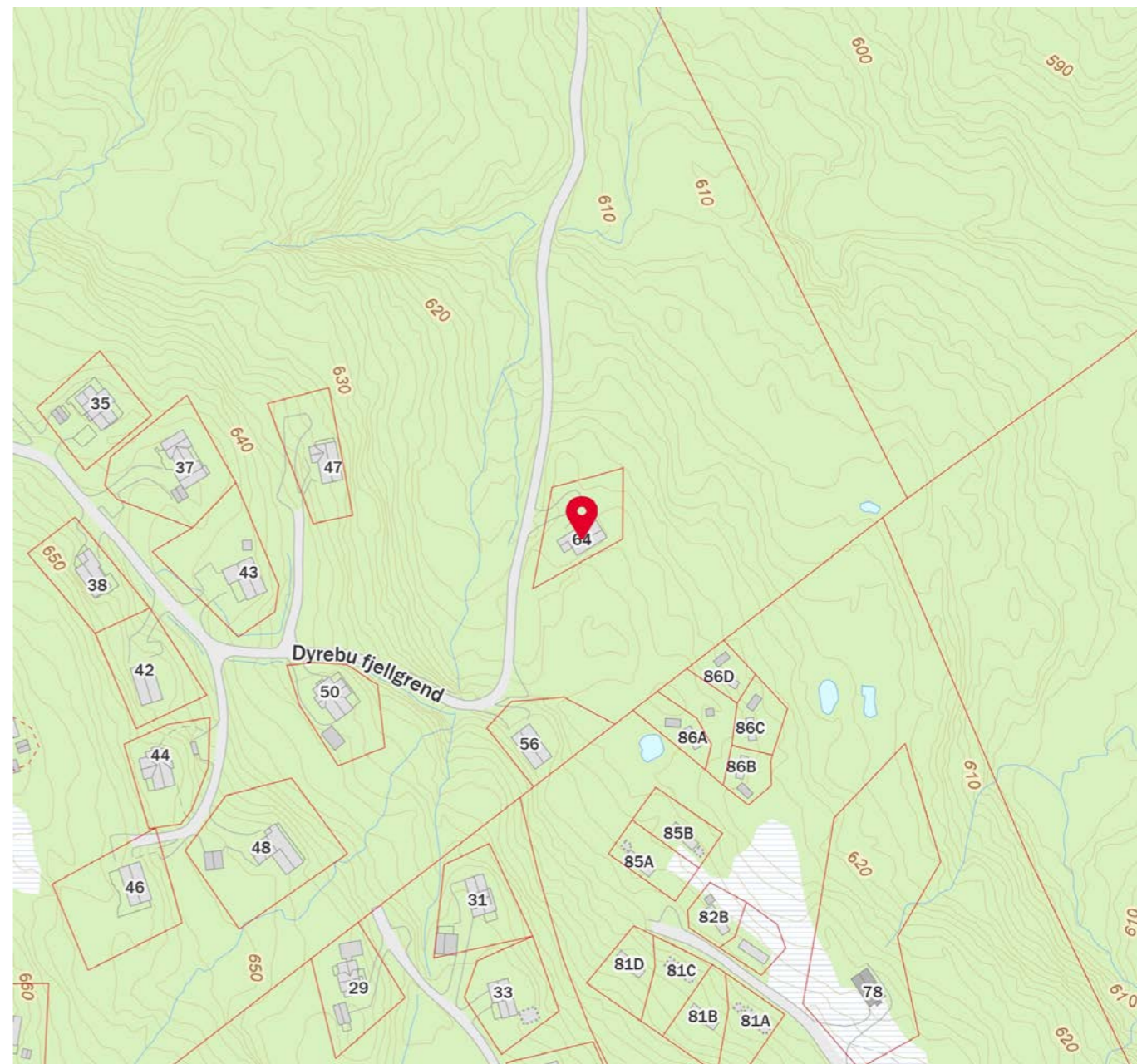
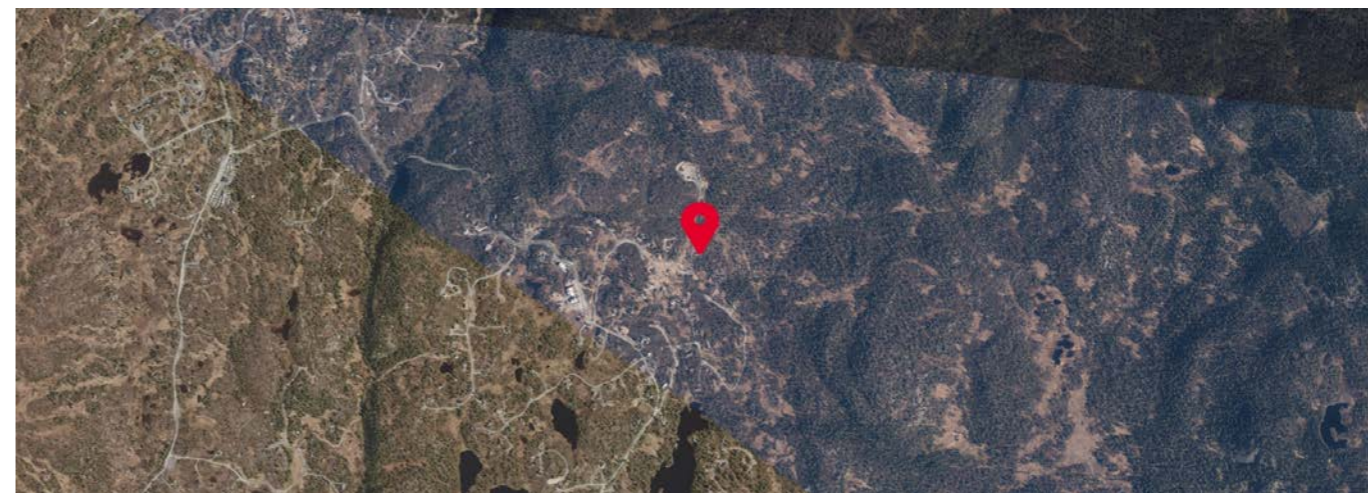
Fagerfjell Kjelkebakke 35 min

Sport

Flesberg Samfunnshus 21 min
Ballspill, skatebane, ballbinge 16.3 km
Skattekista 25 min
Fotball, idrettshall m.m 20.5 km
Flesberg svømmehall 26 min

Dagligvare

Joker Flesberg 21 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 16.9 km
Kiwi Lampeland 25 min
PostNord, søndagsåpent 21 km



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? år mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Pollse/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevete i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse _____

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse _____

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar _____

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse _____

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse _____

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse _____ Siste målte radonverdi _____

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse _____

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse _____

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja Beskrivelse _____

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse _____

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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse _____

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse _____

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse _____

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggekke i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse _____

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Kjenner ikke til eiendommen. Nylig tatt i innbytte.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).


Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 25/3-2025 Sted Stokke

Signatur selger 1:  Signatur selger 2:

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Dyrebu Fjellgrend 64, 3622 SVENE
FLESBERG kommune
gnr. 142, bnr. 39



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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 Rapportdato: 23.03.2025 Oppdragsnr.: 12114-141320 Referansenummer: CX1663

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Thomas Green Vår ref:



Drammen [Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Rapportansvarlig

Thomas Green
Uavhengig Takstingeniør
thomas@drammentakst.no
974 37 169



Drammen [Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Oppdragsnr.: 12114-141320

Befaringsdato: 13.03.2025

Side: 2 av 35

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

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 fuktøk.

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig oppført i trekonstruksjon/maskin laftet tømmer på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur av Leca.

Boligen er på 1 etasje.

REFERANSENIVÅ

Boligen er bygget/ferdigstilt i 2009/2010.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til datidens byggeforskrifter, TEK-07.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringdagen. Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre. Stedvis overflateavvik kan forekomme, og ansees som normalt ved vanlig bruk.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.

Det kan likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold, og oppgraderinger/moderniseringer med tiden.

Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Her nevnes i hovedtrekk at videre bruk av baderommene er avgjørende for videre levetid.

Det er registrert avvik på baderomsgulvets fallforhold, membran, og ventilasjon på våtrom.

I badstue og i teknisk rom ble det registrert forekomst av maur, det ble ikke registrert levende maur ved befaringen. På varmtvannsbereider lå det maurfeller.

Badstue er ikke bygget som et rom i rommet, og tømmeret i vegger skiller ut store mengder kvae.

Takkonstruksjonen er ikke bygget med luftet løsning, og det er registrert merker etter fukt og organisk vekst i raft / gesimser. Det anbefales å legge om tak og undertak, utbedre registrerte skader, og etablere tilfredsstillende lufting i takkonstruksjonen, før taket gjenoppbygges på anbefalt måte.

Det må på generelt grunnlag påregnes kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Førutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

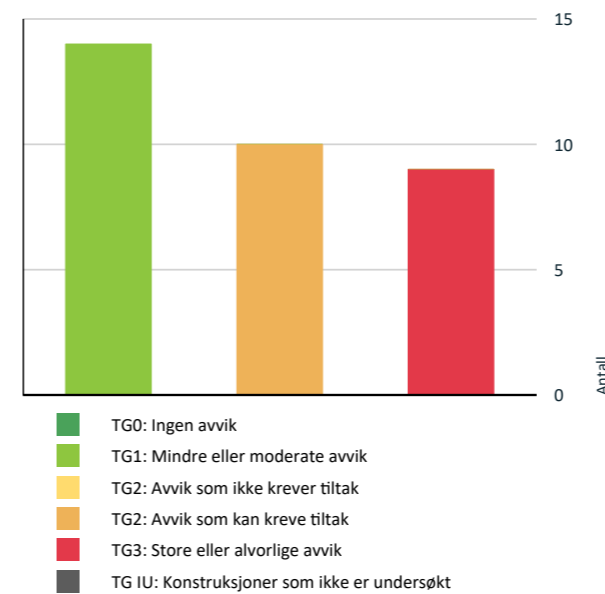
Fritidsbolig

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

Det er fremlagt godkjente tegninger på bygningen. Ferdigattest utstedt 10.02.2010.

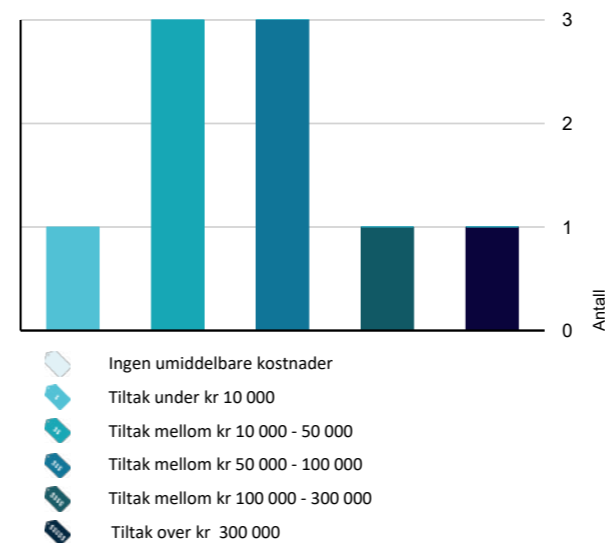
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygg og Industri Norge As v/Glenn Huseby har rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger vedrørende boligens grunndata.

Hjemmelshaver av eiendommen er Sykehuspersonalets Interessekontor SA, som har eid eiendommen siden 2009. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringdagen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Teknisk rom/bod	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Opplyst av rekvirent

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv.
Undertaket består av rupanel og folie/sarnafil.

Normal tid før omlegging av torvtak er 30 - 50 år.
Normal tid før utbedring av torvtak er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlig plastplate under torv, og takfolie er ikke tilfredsstillende festet mot hyttas hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke tilfredsstillende løsning mellom tak og vegg kan føre til at fukt renner ned i konstruksjonen.
Dersom det ikke er benyttet plastplate/knotteplast under torv, fører det til en reduksjon av forventet levetid på takkonstruksjonen.
Det er ingen lufting i takkonstruksjonen, og taket anbefales lagt om, se punkt takkonstruksjon.
Ved omlegging av taktekket må dette utføres etter gjeldende anbefalinger fra SINTEF eller leverandør.



Ingen synlig plastplate under torv, og takfolie er ikke tilfredsstillende festet mot hyttas hoveddel.

Nedløp og beslag

Takrenner av tre med beslag med fall til hver side.
takvann ledes til terreng uten nedløp.
Beslag på vindusbrett, og fot- /toppbeslag montert på skorstein.

Takvinkelen er lavere enn 35°, og taktekket fungerer som snøfanger.

Tilstandsrapport

Løsningen skal være prosjektert av utbygger.
Det er ikke opplyst om problemer med takras eller ising på tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

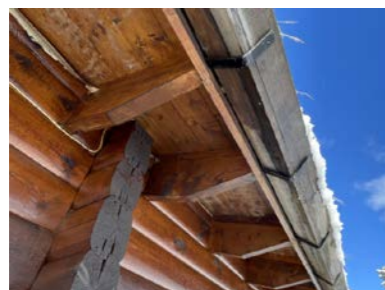
Takrenner er ikke funksjonsprøvd. Det ble ikke registrert utette renner/nedløp ved befaring.
Det var stedvis fuktig trevirke i takrenner, men det var sol og varmegrader ved befaringen, og det lå snø over takrennene som smeltet.
Det er stedvis merker etter fukt på trevirket på takrenner mot forkantbordet, noe som kan indikere at det er noe utettheter i beslag i takrenne.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.
Det kan påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold, samt stedvise utbedringer.



Merker etter fukt og fukt i trevirke i takrenner



Merker etter fukt og fukt i trevirke i takrenner



Merker etter fukt og fukt i trevirke i takrenner

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av laftet tømmerkonstruksjon med behandlede overflater.

Hyppig og regelmessig ettersyn og vedlikehold er noe som er påregnelig. Det nevnes spesielt utvendige knuter. Det nevnes at det er viktig at det benyttes riktig materiale ved vedlikehold/tetting av evt sprekker.

Yttervegger er av normal kvalitet, men må påregnes regelmessig vedlikehold.
Stedvis noe slitt / sprukken trevirke.
Generelt vedlikehold kan påregnes med tiden.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen er av typen saltak/åstak. Plassbygd takkonstruksjon.
Det er ikke tilfredsstillende lufting i takkonstruksjon, tett nede ved takfot.
Ingen loft i delen av hytta med stue, og ingen adkomst til loft i delen av hytta med soverom og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er liten eller ingen utlufting nede ved raft.
Det ble påvist fuktskjolder og muggdannelser på undersiden av undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist fukt, men det anbefales omlegging av under og yttertak.
Med referanse til registrerte avvik er det en risiko for fuktskader i konstruksjonen som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Diffusjonssperre i området ved pipe og møneås er ikke tilfredsstillende montert eller klemt fast. Dette kan forårsake kondensering i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke tilfredsstillende lufting i konstruksjonen kan medføre kondens og fuktskader i konstruksjonen.
Det anbefales omlegging av under og yttertak, og etablere inspeksjonsmulighet på loft.

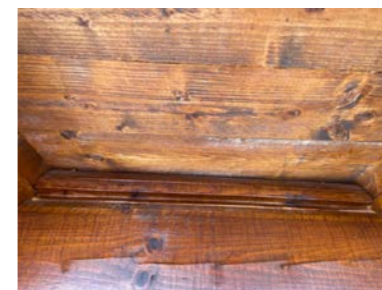
Kostnadsestimat: Over 300 000



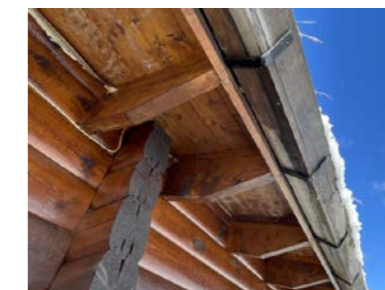
Fuktskader på undersiden av undertak og ingen lufting



Fuktskader på undersiden av undertak og ingen lufting



Fuktskader på undersiden av undertak og ingen lufting



Fuktskader på undersiden av undertak og ingen lufting

TG 1 Vinduer

Vinduer består av tre med isolerglass fra 2009.

Normal standard på vinduer med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

TG 2 Dører

Inngangsdører til hytta, gjesterom og utvendig bod i treverk.
Terrassedør i stue av tre med isolerglass fra 2015.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører holder seg ikke stabile i åpen posisjon, og anbefales justert.
Dette er normalt i bygninger av laftet trevirke, fordi tømmeret beveger seg/krymper med tiden.

Normal standard på dører med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører kan påregnes generelt vedlikehold og justeringer.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget plattning ved inngangsparti.
Plattingen er på ca. 10m² (4,87m x 2,10m).

Takoverbygget plattning med adkomst fra stue.
Plattingen er på ca. 6,5m² (4,06m x 1,61m).

Platting på baksiden av hytta.
Plattingen er på ca. 13m² (3,56m x 3,59m).

Består av trekonstruksjon, fundamentert direkte på terreng, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.

Normal slitasje med referanse til alder.
Gulvbord og trematerialer må påregnes regelmessig rengjøring/vedlikehold.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med parkett, og fliser i entre/gang, ubehandlet betong i bod med utvendig adkomst.
Vegger består av behandlet tømmer.
Himlinger/tak er tekket med behandlet panel.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
På veggoverflater er det registrert skjolder i behandlingen av trevirket.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn består av betong, og er tekket med fliser og parkett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Normal stabilitet i gulv, stedvis noe knirk og knepping i parkett.
Noe skjevheter i gulv generelt.

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 10mm gjennom hele, og 10mm innenfor 2m i entre
- 14mm gjennom hele, og 14mm innenfor 2m i gang
- 12mm gjennom hele, og 12mm innenfor 2m på soverom 1
- 10mm gjennom hele, og 10mm innenfor 2m på soverom 2
- 20mm gjennom hele, og 15mm innenfor 2m på soverom 3 (stort)
- 4mm gjennom hele, og 4mm innenfor 2m i stue
- 20mm gjennom hele, og 20mm innenfor 2m på spisetue / kjøkken
- 4mm gjennom hele, og 4mm innenfor 2m i gjesterom med utvendig adkomst

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

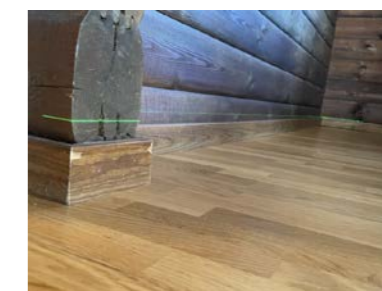
Etasjeskiller fungerer med dagens tilstand.

Forholdet kan redusere bygningsdelers levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader.

Bygningsdelen anbefales holdt under oppsyn.



Skjevheter i gulv



Skjevheter i gulv

TG 1 Radon

Bygget skal være utført med radonspærre iht. teknisk forskrift, men ingen dokumentasjon foreligger.
Det foreligger ferdigattest på bygget som tilsier bygget skal være oppført iht gjeldene krav.
Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger.

I henhold til NGU's aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med høy aktsomhetsgrad.

Tilstandsrapport



Aktsomhetskart

TG 3 Pipe og ildsted

Skorsteinen består av elementskorstein.
Montert frittstående vedovn i stue.
Skorstein feies fra tak.
Sotluke montert i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pakningssnor ved røykrørsinnføring sitter ikke som forutsatt, og røykrørsinnføring er ikke synlig.
Det er ikke montert taktrinn til feier på taket.
Det er ikke støpt tilfredsstillende bunn i skorsteinens røykkanal.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Dersom teglskorsteinen skal kunne benyttes trygt, må det påregnes montering av sotlukestein i sotluke, eller montere ildfaste plater under og ved siden av sotluke.

Det anbefales også vedlikehold av røykrørsinnføring og pakningssnor ved røykrør.

Det anbefales å montere trinn til feier over tak.

Det anbefales å støpe tilfredsstillende bunn i sotluka, for å kunne fjerne sot fra skorsteinen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Skorstein over tak



Sotluke for nærme brennbart, og ingen ubrennbar plate på gulv under sotluke



Røykrørsinnføring ved røykrør



Ikke støpt bunn i sotluke

TG 2 Innvendige dører

Innvendige behandlede dører av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører holder seg ikke stabile i åpen posisjon, og anbefales justert.

Det er normalt i bygninger av laftet trevirke, fordi tømmeret beveger seg/krymper med tiden.

Mindre overflateavvik kan forekomme.

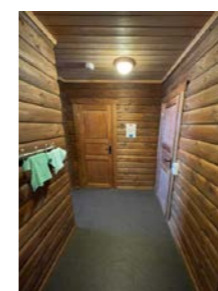
Normal brukslitasje på innvendige dører. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører kan påregnes justering, og generelt vedlikehold med tiden.



TG 2 Teknisk rom/bod

Teknisk rom / Bod:

Tilstandsrapport

Gulv består av betong, og er tekket med fliser.
Vegger består av behandlet laft/tømmer.
Himling er tekket med takess.

Sluk i gulv av plast uten synlig membran/mansjett under klemring.
Ventilering via luftespalte i vinduskarm.
Opplegg til vaskemaskin.

Samlestokk for rør-i-rør installasjoner, varmtvannsbereder, stoppekran, og trykkregulator plassert på teknisk rom.

Det ble ikke indikert / registrert fukt ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert døde maur på gulvet bak varmtvannsbereder.

Varmtvannsbereder og samlestokk for vannrør er montert på teknisk rom. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Det er merket etter fukt på gulv under varmtvannsberederens sikkerhetsventil. Varmtvannsberederen er fornyet i 2023, og fuktmerker kan være fra tidligere varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

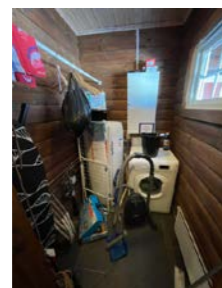
- Tiltak:

Ved en eventuell vannutstrømning fra varmtvannsbereder eller vannrør, så vil ikke lekkasjevann føres tilfredsstillende til sluk.

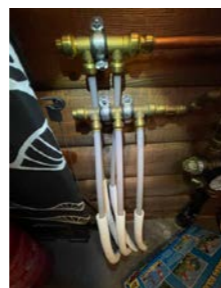
Det anbefales å montere lekkasjesikring for vanninstallasjoner på teknisk rom.

Generelt vedlikehold kan påregnes.

Sluk må påregnes regelmessig ettersyn / rengjøring.



Teknisk rom / bod



Ingen lekkasjesikring for vannrør



Ingen membran i sluk



Merker etter fukt på gulv under sikkerhetsventil

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom:

Baderommet er fra byggeår, og dokumentasjon er ikke fremlagt.

Standard hyttebad med tømmer/treverk på vegger og flis på gulv.

Når det ikke forligger dokumentasjon på bad så utløser dette en strengere tilstandsgrad.

Hyttebad av denne standard er kun konstruert for bruk av dusjkabinett og varsom bruk.

Tilstandsrapport

Det benyttes lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



Baderom



Baderom

1.ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene består av behandlet tømmer.

Himling er tekket med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Det ble ikke indikert fukt ved befaringsen, men det bemerkes at baderom og badstue ikke hadde vært benyttet i nær tid før befaringsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Eventuelt må det dokumenteres at trevirket med overflatebehandling er egnet i våtsoner.

Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader på overflater. Bruken vil være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulv, det er fall fra sluk mot badstue.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til -4mm, minimumskravet er 25mm.
Det er stedvis registrert noe bom i fliser. Dette betyr at flisene ikke er tilstrekkelig festet til underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader på overflater og i bakenforliggende konstruksjoner, samt redusere bygningsdelens levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader.

Ved en eventuell vannlekkasje på baderommet kan lekkasjevann renne ut av baderommet og forårsake skader på utenforliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fall fra dusj mot badstue

1.ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv av plast.

Det er ikke synlig membran i sluk.

Det er noe synlig smøremembran ved rørgjennomføringer i gulv under servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke synlig membran i sluk.

Veggene består av tømmer, og det er ikke benyttet membran i overgang vegg/gulv.

Det er ikke synlig membran ved rørgjennomføring for toalett.

Synlig smøremembran ved rørgjennomføringer i gulv under servant er porøs, og er ikke avsluttet over gulvet.

Det er ikke etablert membran i våtsoner i våtrommet.

Iht. byggt tekniske forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner. Med våtsoner menes hele gulvet med overgang gulv/vegg.

Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Tømmer/panel er en vanlig løsning på fritidsboliger av estetiske årsaker, men det er viktig å merke seg at løsningen ikke tilfredsstillende krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinett/dusjvegger er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er fare for at fukt trenger inn i konstruksjonen.

For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt i alle våtsoner, og etableres tilfredsstillende fall på baderomsgulvet Dette medfører at gulv og membran må monteres nytt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

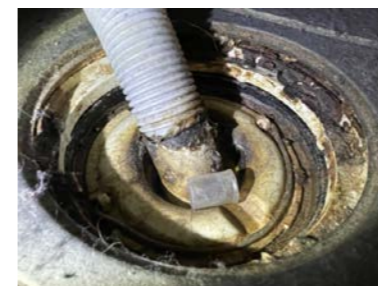
Tilstandsrapport



Ingen membran i overgang vegg/gulv



Ingen membran ved rørgjennomføring til toalett



Ingen membran i sluk



Noe synlig membran under servant, men avsluttet for lavt

1.ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert innredning med servant, dusjkabinett, og toalett.

Utstyret fungerte normalt ved befaring.

Normal bruksslitasje med referanse til alder.

1.ETASJE > BAD

TO 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon på baderommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonen på baderommet er ikke tilfredsstillende.

Det er ingen avtrekksvifte, ventil i yttervegg, eller tilførsel av luft til baderommet.

Konsekvens/tiltak

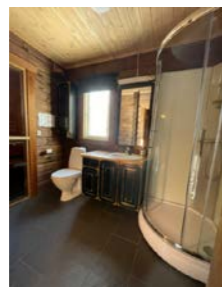
• Tiltak:

Mangelfull ventilasjon på baderom fører til kondensering, og videre fuktskader med tiden, samt redusere bygningsdelers levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på baderommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner av laftet tømmer. Tilstøtende vegger til badet rommet består av laftet tømmer, og forskriftsmessig hulltaking er ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert på bakgrunn av alder og materialbruk.

Det ble ikke indikert / registrert fukt i våtsone/vegg ved befaring, men det bemerkes at badet rom og badstue ikke hadde vært benyttet i nær tid før befaringen.

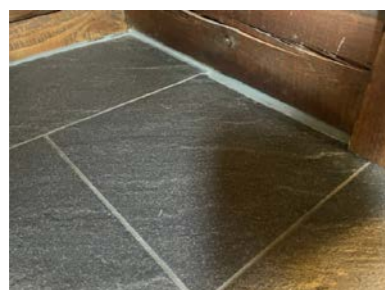
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader på overflater og i bakenforliggende konstruksjoner, samt redusere bygningsdelers levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader.

Baderommet kan påregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken:

Gulv er dekket med overflater av parkett.

Vegger består av behandlet tømmer.

Tak/himling er dekket med behandlet panel.

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning inneholder behandlet innredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer.

Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskum.

Integrerte hvitevarer er: kjøle-/ frysenskap, komfyr, og koketopp, microovn.

Opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Normal bruksslitasje med referanse til alder.

Generell slitasje og elde, og skade ved skjøt i benkeplate.

Det er tettet med stålull ved rørgjennomføring i benkeskap, og det ligger en musefelle i benkeskap.

Det ble ikke registrert spor etter skadedyr på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold, utbedringer, og justeringer kan påregnes.



Kjøkkeninnredning



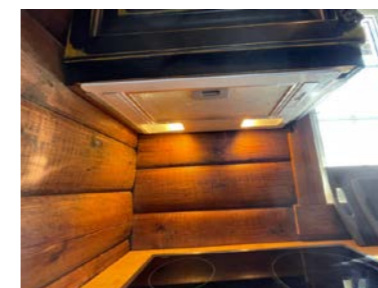
Slitasje i skjøt på benkeplate

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

Ventilasjonsanlegg må påregnes regelmessig ettersyn / vedlikehold.



Kjøkkenventilator

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstue:

Gulv består av betong, og er dekket med fliser.

Veggene er dekket med ubehandlet tømmer.

Himling er dekket med ubehandlet panel.

Utstyr:

Badstuedør av glass.

Plassbygde sittebenker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Badstue skal etter preakseptert løsning bygges som rom i rom med luft/ventilering rundt det hele. Badstue er ikke bygget som et rom i rommet, og tømmeret i vegger skiller ut store mengder kvae. I badstue er det registrert forekomst av maur, det ble ikke registrert levende maur ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

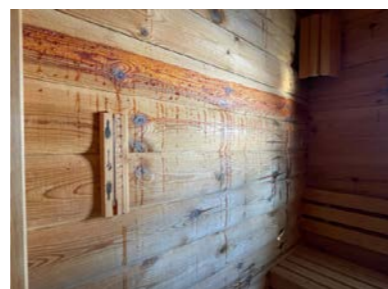
• Tiltak:

Ikke tilfredsstillende oppbygning av badstuen kan føre til fuktskader og skader i nærliggende konstruksjoner. Badstue kan påregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Badstue



Kvae fra tømmer



Misfarging og kvae fra tømmer



Kvae fra tømmer

1. ETASJE > BADSTUE

1 TG 3 Teknisk anlegg

Badstuovn montert.
Effekt er 6kW.

Ventiler føres til baderom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Badstueovnen er ikke funksjonstestet.

Ventiler føres til baderom, og det er ikke ventilasjon på baderom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon kan føre til fuktskader i konstruksjonene.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon.

Modernisering av utstyr/teknisk anlegg kan påregnes med tiden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Badstueovn



Ventiler føres til baderom



Ventiler føres til baderom

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannledninger består av plast, og noe kobber.

Vanninntak med varmekabel.

Samlestokk for rør-i-rør installasjoner, varmtvannsbereider, stoppekran, og trykkregulator plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert endeplugg på ledninger for rør-i-rør installasjoner eller lekkasjesikring.

Noe redusert vanntrykk ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en eventuell vannutstrømning fra varmtvannsbereider eller vannrør, så vil ikke lekkasjevann føres tilfredsstillende til sluk. Forholdet kan redusere bygningsdelens levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader.

Det anbefales å montere lekkasjesikring for vanninstallasjoner på teknisk rom.

Det må monteres tettemuffer på varerør i kjøkkenbenk og på baderom.

På generelt grunnlag anbefales det at vannledninger kontrolleres av fagkyndig personell.

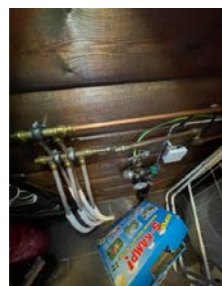
Tilstandsrapport



Ikke montert endeplugg på vannrør.



Vanninntak med varmekabel



Samlestokk uten lekkasjesikring



Ikke montert endeplugg på vannrør.

IG 1 Avløpsrør

Avløpsrør består av plast.
Avløpskværn montert på avløpsanlegget.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

IG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduskarmer.

IG 1 Varmesentral

Oppvarming består av strøm og vedfyring.
Varmekabel i baderomsgulv og i entre.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

IG 2 Varmtvannstank

Det er montert en 194 liter varmtvannsbereider fra 2023, plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsbereider er tilkoblet i stikkontakt. Nå er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk på gulv i teknisk rom.

Det er merker etter fukt på gulv under varmtvannsbereiderens sikkerhetsventil. Varmtvannsbereideren er fornyet i 2023, og fuktmerker kan være fra tidligere varmtvannsbereider.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsbereider anbefales direkte tilkobling til det elektriske anlegget.



Varmtvannsbereider



Produksjonsår 2023



Merker etter fukt under varmtvannsbereider



Varmtvannsbereider tilkoblet via stikkontakt

IG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Standard elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert i teknisk rom.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 11 kurser, i henhold til kursfortegnelse.

40A hovedbryter.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er datert 03.02.2010.

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?

Nei Det er et skilt som opplyser om: "Lading av el-bil på stikkontakt er forbudt grunnet brannfare!"

Dette indikerer at el-anlegget ikke har kapasitet til lading av el-biler.

7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

Anlegg har passert 15 år og noe oppgraderinger og vedlikehold er påregnelig.

Tilstandsrapport



El-skap



Kursfortegnelse



Samsvarserklæring

Tillegg 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannslukningsapparat uten produksjonsdato er plassert i teknisk rom.
Røykvarslere montert.

Ukjent alder på brannslukningsapparat, og dette anbefales fornyet.

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?

Ukjent

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat



Røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn skal være opparbeidet med stabile masser.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygningen skal være oppført på drenerende masser.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med ringmur av Leca, og betongplate / såle på grunn.
Med referanse til alder - byggemåte, fuktsikret og isolert mot grunnen.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

1 TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger opparbeidet i noe skrånende terreng, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Det er litt fall ned mot hytta på baksiden, og det er laget et motfall i terreng fra bolig.
Det er mindre en anbefalt i forskrift i TEK 10.
Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ikke tilfredsstillende fall på terreng vekk fra bygningen kan føre til økt fuktbelastning på ringmur, med fare for fuktskader i konstruksjonene.

Tilstandsrapport



Baksiden av hytta



Baksiden av hytta

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

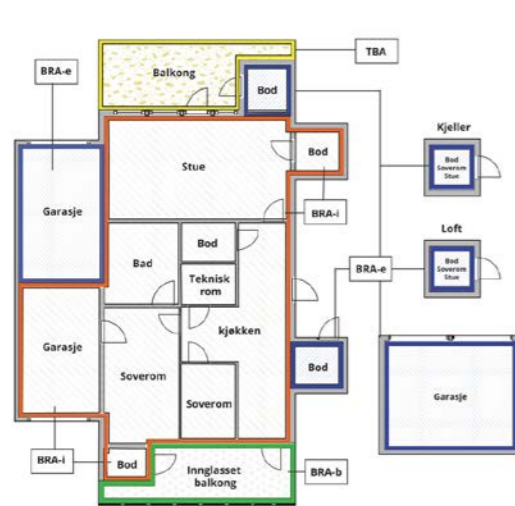
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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



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

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	71	11		82	30
SUM	71	11			30
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Teknisk rom / bod, Bad, Badstue, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Spisestue, Stue	Bod med utvendig adkomst, Soverom med utvendig adkomst	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig. Takhøyde i del med soverom, bad og entre er 2,42m, og skråtak i stue, spisestue og kjøkken med takhøyde fra 2,46m-3,40m. Skråtak i soverom med utvendig adkomst med takhøyde fra 1,95m-2,70m.

Plattinger ved inngangsparti, med adkomst fra stue, og platting på baksida er medtatt i åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger på bygningen. Ferdiggatt utstedt 10.02.2010.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	76	6



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Thomas Green	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	142	39		0	1006.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dyrebu Fjellgrend 64

Hjemmelshaver

Sykehuspersonalets Interessekontor SA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i fine omgivelser på Blefjell. Fin beliggenhet på Nipeto, området ligger på ca. 650 m.o.h. Området går for å være snørikt og det er flott turterreng i området, sommer som vinter. Kort vei til preparerte skiløyper, tilknyttet det øvrige løypenettet på Blefjell. Blefjell Lodge med café og butikk kun få minutters gåtur unna. Ca. 25km. og 50 min. kjøring fra Kongsberg.

Adkomstvei

Privat avgiftsbelagt bomvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos eiendomsmegler.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med gruset gårdsplass, og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År

2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger opplyser om at egenerklæring ikke vil bli besvart noe særlig, da de ikke har kjennskap til eiendommen	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.02.2010		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.06.2009		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.03.2025	
2	23.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CX1663>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



FLESBERG KOMMUNE

PlanID 2008001

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

Fritidsbebyggelse

NIPETO og GAMPEFLÅ, Blefjell

Del av GNR/BNR. 140/1, 140/2, 140/7, 140/9, 141/1, 142/2

Vedtatt av kommunestyret:	14.02.08
Mindre vesentlig endringer vedtatt av FUP	25.06.09
Mindre endring vedtatt av Rådmannen	07.10.19

§ 1 AVGRENSING AV OMRÅDET

Det regulerte området er vist på plankart med plangrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:

- Byggeområder: Fritidsbebyggelse
- Landbruksområde: Skogområde
- Spesialområde: Privat veg
Friluftsområder (på land)
Friluftsområde (i vann og vassdrag)
Område for vann og avløp
- Fellesområde: Parkeringsplass/conatiner
Felles lek- og aktivitetsområde
- Kombinerte formål: Utleieenheter/privat fritidsbolig
Salg /service

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Vedr. vann og avløp

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

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

Det tillates godkjenning av flere helhetlige VA-planer innenfor planområdet. Nye VA-planer kan overlape eldre VA-planer.

Vedr. veg til GNR 141/1 og GNR 140/9 på Gampeflå

All ny hyttebebyggelse på GNR 141/1 og GNR 140/9 på Gampeflåsidene forutsettes å få atkomst via Gampeflå. Det gis i dette området ikke tillatelse til ny fritidsbebyggelse før avtale mellom berørte grunneiere på begge sider av kommunegrensa om etablering av bom er inngått, og finansiert etappeplan for opprustning og bruk av Storliveien er laget og avklart grunneierne imellom, og godkjent av kommunen.

§ 4. Vann og avløp

Grunnvannsbrønner og ledninger for vann- og avløp skal legges i henhold til godkjent vann- og avløpsplan. Før utbygging skal det søkes tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens regler.

§ 5. BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE OG KOMBINERTE FORMÅL

§ 5.1 Utnyttelse

Det tillates maksimalt 399 enkelttomter innenfor områdene for fritidsbebyggelse.

Område F og område FB

Innenfor område F og FB tillates inntil T-BRA = 150 m² totalt for hver tomt. Av dette kan det oppføres inntil 2 separate bygg (uthus/anneks/garasje) i tillegg til fritidsboligen, hver på maks T-BRA = 30 m². Disse skal ligge med maksimalt 6 m avstand til fritidsboligen.

Område FC

Innenfor område FC (Gampeflå) tillates inntil T-BRA = 100 m² totalt for hver tomt. Arealet kan økes til T-BRA = 115 m² når dette er påkrevd for å løse vann og avløp for hytta. Av dette kan det oppføres inntil 2 separate bygg (uthus/anneks/garasje) i tillegg til fritidsboligen, hver på maks. T-BRA = 25 m². Disse skal ligge med maksimalt 6 m avstand til fritidsboligen.

50-meters beltet ved vann (avmerket på plankartet):

I 50-metersbelte ved vann (avmerket på plankartet) tillates ikke utvidelse av eksisterende hytter med unntak av utvidelse på inntil T-BRA = 15 m² for å kunne knutte seg til felles vann- og avløpsløsninger. Utvidelser ut over dette behandles som dispensasjonssaker.

Tilbygg skal plasseres slik at det tilpasses det omkringliggende landskapet på en best mulig måte. Utvidelsen skal ikke komme i konflikt med eksisterende ferdselsårer/stier, eller være til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel.

Utleiehytter, område K3.

På område K3 for utleieenheter/private fritidsboliger tillates to bygninger. Ev. uthus skal oppføres sammen med fritidsboligen. Hver fritidsbolig kan romme to separate enheter. Utnyttelsesgraden er maks. BYA = 24 %.

Felles

Fritidsboliger kan ha lave rettasser (maks 0,5 m over bakken) på inntil 30 m². Dette kommer i tillegg til angitt T-BRA for bebyggelse. I tillegg til dette kommer nødvendig areal for parkering.

§ 5.2 Plassering og høyder

Plassering

Asplan Viak AS, Kongsberg, v/Mjølsnes

Plassering av fritidsboligen er vist i terrenget med nummererte pæler. Dette merket skal ligge innenfor fritidsboligens grunnmur. Mindre forskyvninger av hovedbygg (10-15 meter) kan tillates skje dersom dette etter nærmere vurdering i byggesøknaden gir forbedret landskapstilpasning.

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget/bearbeidet terreng, og store planerte oppfyllinger til hyttegrunn bør unngås. Der terrenget er skrånende bør bygget avtrappes i terrenget. Oppfylling og nattsinking i terrenget skal ikke avvike mer enn til sammen 1,5 meter fra opprinnelig terrengnivå.

Bygningene skal i størst mulig grad plasseres med møneretning langs høydekotene.

Byggehøyder for fritidsbebyggelse

For alle områder gjelder at hoveddelen av bygningen skal ha maksimal gesimshøyde (for hver enkelt fasade) 3,6 m og maksimal mønehøyde er 5,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

I område FB tillates i tillegg bygging av oppløft/ramloft med maksimal gesimshøyde (for hver enkelt fasade) 4,4 m og maksimal mønehøyde 6,3 m. oppløft kan være inntil 1/3 av takflaten.

Grunnutshøyde, eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng og 0,6 m i bratt terreng, eller maksimalt 1 m over opprinnelig terreng.

Utnyttelse og byggehøyder i områder for salg og service (K1 og K2)

Det kan oppføres bygninger for salg og service på inntil BYA = 24 % på hver av disse tomtene. Maksimal tillatt høyde til møne er 8 m målt fra ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Byggegrense er 8 m fra senterlinje veg.

På K1 er det tillatt at bygningene kan inneholde leiligheter for fritidsformål som kan leies ut eller seksjoneres for salg.

§ 5.3 Utforming, farge og materialbruk

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det brukes naturstein. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Det skal opplyses om farge ved byggemelding.

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

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Taktekking skal være torv, skifer eller tre.

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

§ 5.4 Gjerder og utstyr

Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn.

Det kan ikke settes opp flaggstenger og portaler innenfor området. Oppsetting av parabolantennar bør i størst mulig grad unngås, ev plasseres mest mulig skjernet i forhold til omgivelsene og da gjerne plasseres for felles bruk av flere enheter.

§ 5.5 Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon, og især store og landskapsmessige viktige trær, skal i størst mulig grad bevares.

Asplan Viak AS, Kongsberg, v/Mjølsnes

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal unngås, og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.

Eventuelle endringer av terrenget rundt hyttene bør framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknad. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygningene. Maksimalt 2,5 m utenfor bygningen skal planeres.

Av hensyn til terreng og vegetasjon kan materialtransport utenfor opparbeidet veg kun skje på snødekt mark.

§ 6 FRILUFTSOMRÅDE (INKLUSIV SKILØYPE)

Innenfor område avsatt til friluftsområde er det tillatt å gjøre enkle tiltak for å legge til rette for gangstier og løyper. Drift av skog innenfor friluftsområdet skal gjennomføres som parkmessig skjøtsel – snauhogst tillates ikke.

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

Løypetraseen som er inntegnet på plankartet kan justeres/fravikes på detaljnivå hvis dette vil gi bedre terrengtilpasning når den opparbeides.

§ 7 OMRÅDE FOR SKOGBRUK

Skogsarealene bør drives med tilpasning til friluftinteressene i området. Det vil si at vegetasjonen i størst mulig grad bør bevares slik at landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi bevares, men at tynning kan øke kvaliteten på tilgrensende tomter.

§ 8 KABLER OG LEDNINGER

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

§ 9 VEGER (SPESIALOMRÅDE)

Hovedatkomst reguleres til 9 meter, med maks. opparbeidet kjørebane 6 meter. Byggegrensen fra hovedatkomstveg er 12 meter.

Øvrige atkomst reguleres med 9 meter med maks. opparbeidet kjørebane inntill 4 meter. Byggegrensen fra disse atkomstene er 8 meter.

§ 10 PARKERING OG MINDRE, IKKE REGULERTE, ATKOMSTER

Det kan avsettes mindre parkeringsplasser (maks 6 plasser på hver) på egnede plasser langs atkomstveiene, slik at det sikres p-plasser til alle fritidsboligene.

Det er tillatt å opparbeide atkomst fra veiene og inntil de enkelte hyttetomtene på inntil 40 m fra regulert veg. Det forutsetter at det ikke er konflikter med naboer om vegen, og at de bygges med god tilpasning til terreng og vegetasjon. For øvrig skal disse søkes etter gjeldende regler i plan- og bygningsloven.

§ 11 FELLESOMRÅDE FOR LEK OG AKTIVITET

Det kan gjøres enkle opparbeidelsestiltak i form av enkle brygger, litebadstuhus (på FE 1 og FE3), benker og liknende. På FE2 kan det opparbeides enkelt skitrekk.

§ 12 KULTURMINNER

Hvis man under anleggsarbeid avdekker automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks opphøre og kulturmyndighetene varsles, jf kulturminnelovens § 8.2.

Avsender **Ble Fjellskog AS**
Adresse **c/o Roger Rustand
3623 LAMPELAND**
Telefon **95 10 10 10**
E-post **roger@rh-gruppen.no**
Foretaksregisteret **888 973 982MVA**

Sykehuspersonalets Interessekontor SA

Kirkeveien 166
0450 OSLO

Faktura

Fakturanr. **23313**
Fakturadato **08.02.2024**
Ordrenr. **23070**
Kundenr. **10096**

Varenr.	Varenavn	Antall	Enhet	Pris	Mva	Beløp
3500	Brøyteavgift 2023-2024	1,00	stk	7 962,40	25 %	7 962,40
7002	Årlig vedlh/tilsk. vann/avløp	1,00	stk	11 831,20	25 %	11 831,20
9001	Adm. avg.	1,00	stk	120,00	25 %	120,00
3510	Strøing sesongen 2022/2023	1,00	stk	1 336,00	25 %	1 336,00
3530	Veivedlikehold sommer 2023	1,00	stk	600,00	0 %	600,00

Mva				Sum		
Grunnlag 25 %	21 249,60	Sum 25 %	5 312,40	Sum netto		21 849,60
Grunnlag unntatt	600,00	Sum mva	5 312,40	Sum mva		5 312,40
				Avrunding		0,00
				Total		27 162,00

Betalingsinformasjon

Kontonr. **2291.15.72110** Forfall **23.02.2024**
KID **002331300100960** Beløp **27 162,00**

Har du fått faktura i posten? Send kundenummer og mailadresse til post@flesberg-regnskap.no for å få faktura på epost neste gang.

Blefjellsprinten 9. mars 2024

Lørdag 9. mars 2024 arrangerer KNA Kongsberg løpet Blefjellsprinten i samarbeid med Blefjell Lodge. I den forbindelse ønsker vi å informere deg som har hytte i nærheten av løypa. Du er også gjerne velkommen som publikum og/eller å stille som funksjonær!

Informasjon om arrangementet:

Veien blir stengt for almen ferdsel mellom kl. 11-17. Første start kl. 12.00

Løpet består av en løype som går fra renseanlegget i Dyrebu Fjellgrend, opp og forbi Blefjell Lodge og videre til redskapsbygget til Ble Fjellskog. Målgang er ved redskapsbygget på nordsiden av Blefjell Lodge. Det kjøres totalt tre fartsetapper og lengden per fartsetappe er ca. 1,2 kilometer. Vi ser for oss at dette blir en spennende og publikumsvennlig løype.

Ved Blefjell Lodge blir det uteservering, grilling og live speaker med resultat tjeneste. Alt ligger til rette for en fin dag med god stemning!

Under løpet har vi behov for folk som kan stille som funksjonærer og trenger blant annet sperrevakter og andre vakter. Kanskje dette er noe for deg som har hytte i nærheten?

Oppmøte for funksjonærer: I garasjen under Blefjell Lodge, klokken 11:00 og antatt slutt er ca. klokken 17:00.

Hvis du har lyst til å stille opp, send en e-post til suzanne@stuvstad.net med navn og tlf.

Arrangementskomiteen oppfordrer alle som ikke trenger å bruke bil denne dagen til å la bilen stå på grunn av mye trafikkavvikling.

Alle nødetater er informert om arrangementet og har fremkommelighet på alle veier i området. Det er også ambulanse lett tilgjengelig ved Blefjell Lodge.

Ved akutte behov, kan du ringe løpets nødtelefon på telefonnummer 916 80 421.

Med vennlig hilsen

KNA Kongsberg og Blefjell Lodge



Til hytteeiere hos Ble Fjellskog

31.01.2024

Hei

Her kommer litt informasjon samtidig med utsendelse av de årlige avgiftene.

Tilbud om kjøp av festetomter for å videreutvikle tilbudet på Gampeflå og Nipeto:

Vi ønsker å fortsette med tilrettelegging av bedre infrastruktur i form av bedre sti, sykkel og skiløypenett i tverrforbindelsen Nipeto-Gampeflå, samt andre velferdstiltak rundt Blefjell Lodge. På grunn av dette ønsker vi å selge noen festetomter slik at vi kan reinvestere dette slik at områdets attraktivitet forsterkes i form av økt trivsel og verdiutvikling. Er dette av interesse ber vi om at du kontakter oss så snart som mulig da det gjelder et begrenset antall tomter som ønskes solgt ut. Vi ser for oss en pris på a kr 500-600.000 pr utløsning av festetomten.

Blefjell Lodge:

Våren 2023 ble det ferdigstilt møterom og konferansefasiliteter på [Blefjell Lodge](#) Med et avskjermet møterom med kvaliteter som interaktiv skjerm, kamera og lyd samt et stort fleksibelt konferanserom m/bar vil man kunne gjennomføre store og små møter/konferanser/event på Blefjell. Man tilbyr overnatting og bespisning og en helt spesiell stemning i det rustikke og stemningsfulle bygget.

[Les mer om møte og konferanserom på Blefjell Lodge](#)

Åpningstider og mer info finnes på www.blefjell-lodge.no og Facebook

Vann og Avløpsløsning:

Vurderer du å tilknytte deg anlegget så ta kontakt for pris og betingelser. Samtlige hytter på vår eiendom G.nr. 142, b.nr. 2 kan tilknyttes.

For de av dere som allerede har installert VA-løsning ber vi om at vedlegget for bruk av kvernpumpeløsning leses nøye og instruksjonen følges. (Gjelder kun for dere som har kvernpumpeløsning). Dette for et problemfritt avløpsanlegg på hytta.

Videre ber vi om at dere påser at varmekablene er aktivert på både vann- og avløpsledninger i vinterhalvåret.

Terrengtransport og Gravearbeider:

Dersom noen ønsker å få utført noe grave- og grunnarbeid så vil vi informere om at vi kan være behjelpelige med dette ifbm.eksempelvis oppgraderinger for hytte eller tomt.

Alle grave- og transportoppdrag ifbm. vei, strøm, vann og avløp skal konfereres med Ble Fjellskog før oppstart da mye infrastruktur ligger i bakken.

Ønsker dere med dette en fortsatt fin vinterperiode på Blefjell.

Med vennlig hilsen
Ble Fjellskog AS

Roger Rustand

roger@rh-gruppen.no

Informasjon vedr VA-anlegget

Ble Fjellskog AS har i løpet av 2022 og 2023 oppgradert renseanlegget for avløp iht kravet fra statlige myndigheter til et kap 14 anlegg. Dette var noe som Statsforvalter krevde når de tok over myndighets område siden Blefjell kategoriseres som et tettbebygd strøk. Det er også viktig med tanke på miljøet at vi nå slipper ut badevannskvalitet etter at det har vært gjennom renseanlegget. Avløpsvannet blir renset med over 90 % rensegrad.

Dette innebærer at vi er underlagt et strengere prøvetakingsregime som innbefatter at det tas flere prøver pr mnd og at de må analyseres grundigere samt at de som tar prøvene må være godkjent akkreditert for å få lov til å utføre prøvetakingen. På bakgrunn av dette er vi nødt til å øke avgiften på hver enkelt abonnement med kr 2.609,-

Håper dere ser at vi med dette også tar ansvar for miljøet som er viktig fremover 😊

Unngå problemer med avløpet!

Ved driftsstopp (lydalarm) må all bruk av wc, dusj og vask stoppe til feilen er rettet.

GENERELLE REGLER, BÅDE FOR SELVFALLS- OG TRYKKAVLØP:

Bruk ikke resirkulert toalett-papir. KUN 100% REN NY FIBER SKAL STÅ PÅ PAKKEN! sjekk dette når du handler på butikken!

I toalett (wc) skal kun det som er gått gjennom fordøyelsessystemet.

Må ikke tilføres avløpet: Kjemikalier, olje og fett (tørk av stekepanna med papir), spiker, spisebestikk, bleier, bind, engangskluter, q-tips eller kattesand m.m.

SPESIELLE REGLER FOR TRYKKAVLØP:

Der det er installert kvernpumpe for sortvann (wc) og gråvann (dusj, kjøkken etc) kvernpumpe skal alltid stå på/-auto, også når du ikke bruker hytta.

Før avreise: Skyll ned i do noen ganger ekstra med rent vann (50-80 l), så pumpekummen blir ren.

Alltid: Pumpe og pumpekum skal alltid være frostsikret — hele året - uavhengig av bruk av hytta.

Generelt anbefaler vi også å ha på varmekablene på ledningsnett slik at også det er frostsikret til enhver tid. Om du har slått av varmekabel/senket effekten så mye at det er fare for frost i avløpsledningen, så må du være sikker at det er fullstendig opptint før bruk. Det kan ta opptil et døgn å tine et frostpunkt/frossen avløpsledning. En vannledning vil imidlertid være raskere å tine.

For øvrig anbefaler elektrikere at varmekablene bør slås på en og annen gang, også gjennom sommerhalvåret, for å forlenge levetiden til varmekablene.

Takk skal du ha!

Vi håper du blir fornøyd med løsningen — og ta kontakt om du lurer på noe!

Ble Fjellskog AS

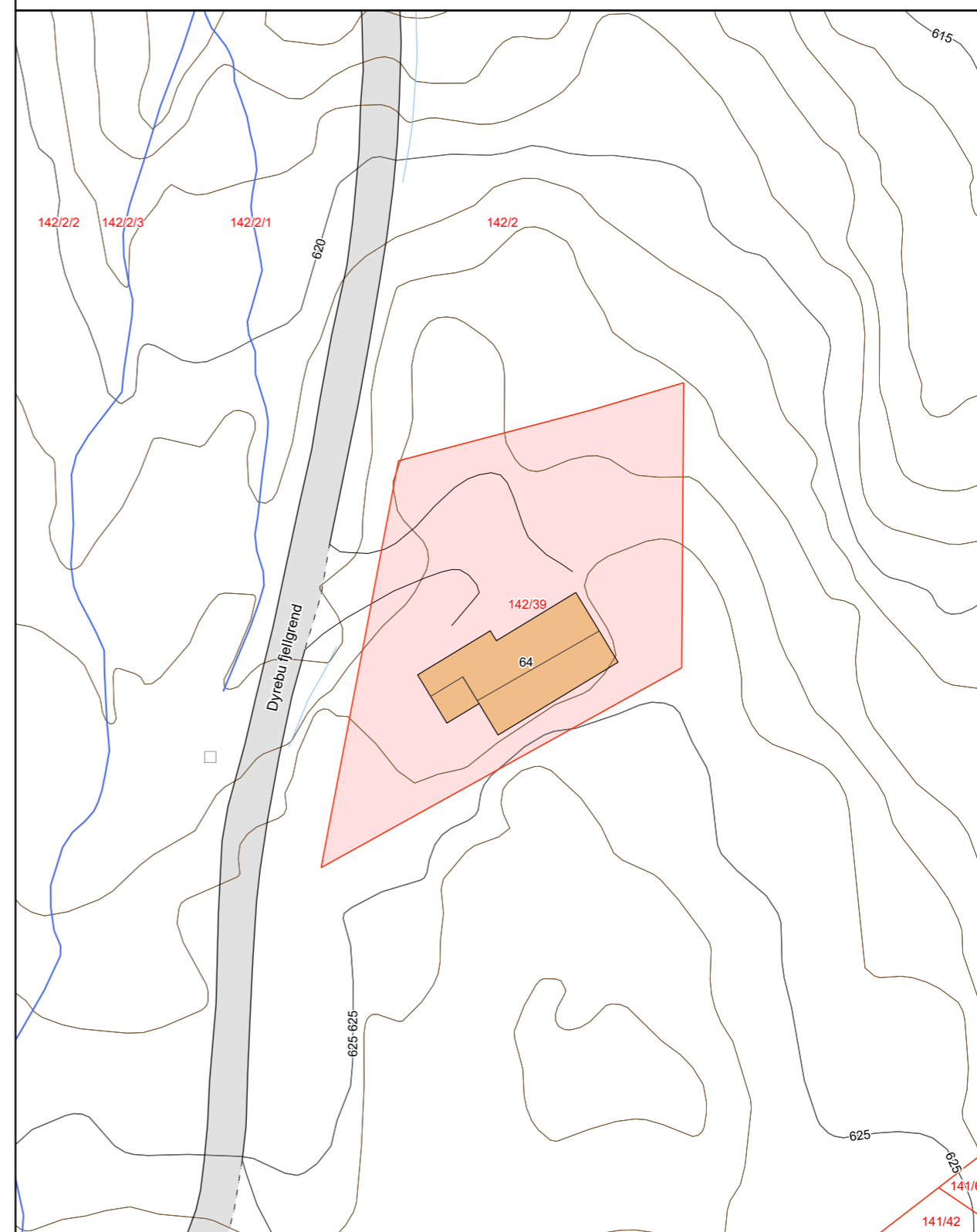
Roger Rustand 95 10 10 10

Oversiktskart



Adresse: **Dyrebu fjellgrend 64, 3622 Svene**
Gnr/Bnr: **3334/142/39/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1007 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 14.03.2025



Matrikkelkart



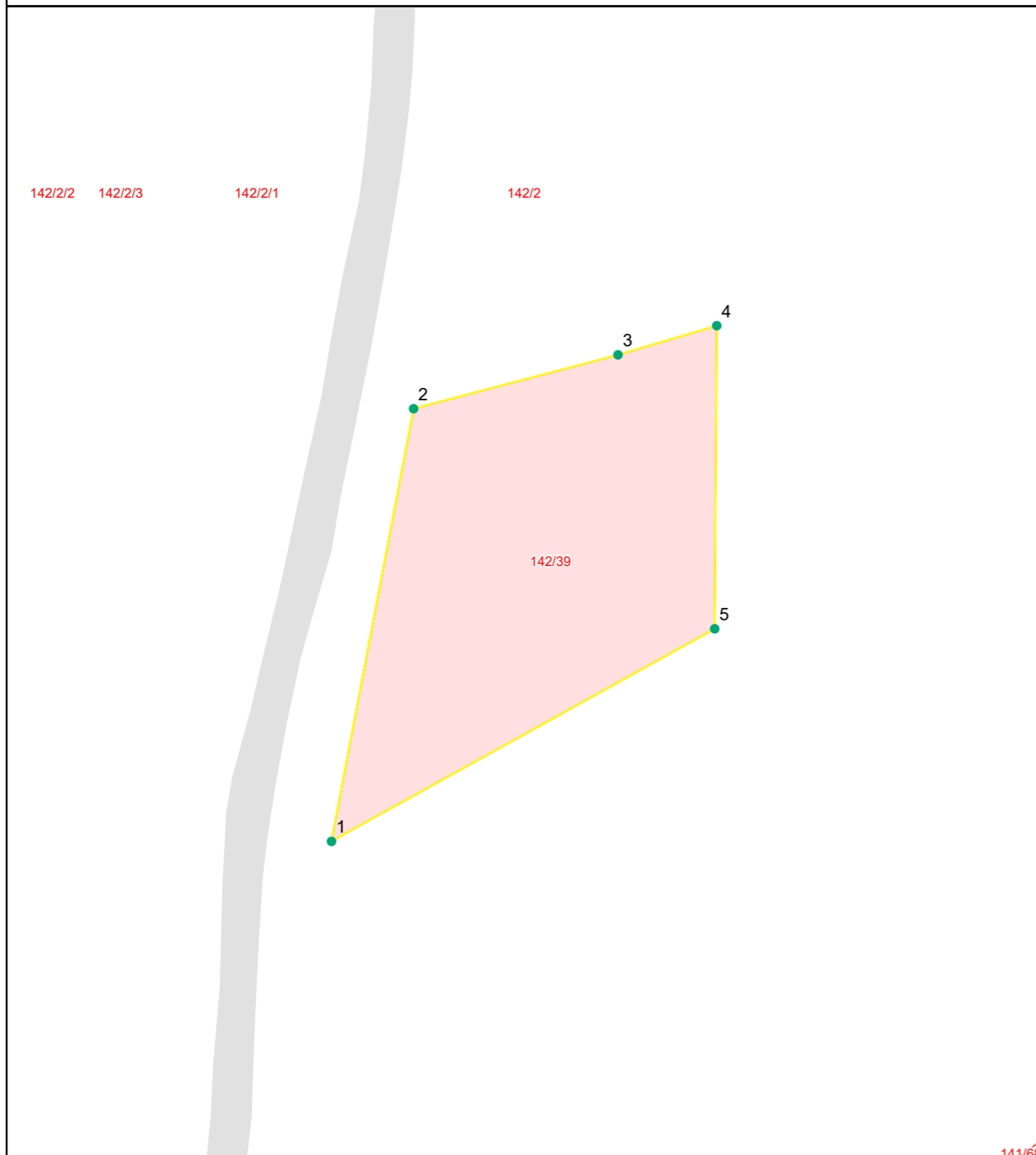
Adresse: **Dyrebu fjellgrend 64, 3622 Svene**
Gnr/bnr: **3334/142/39/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1007 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransdato: 14.03.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



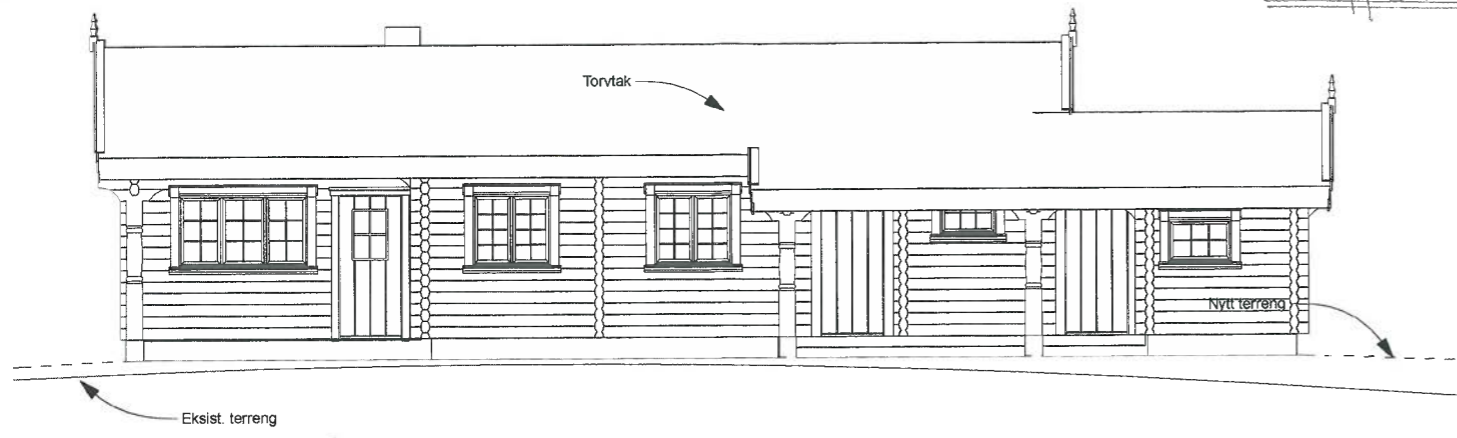
141/68

Grensepunktrapport

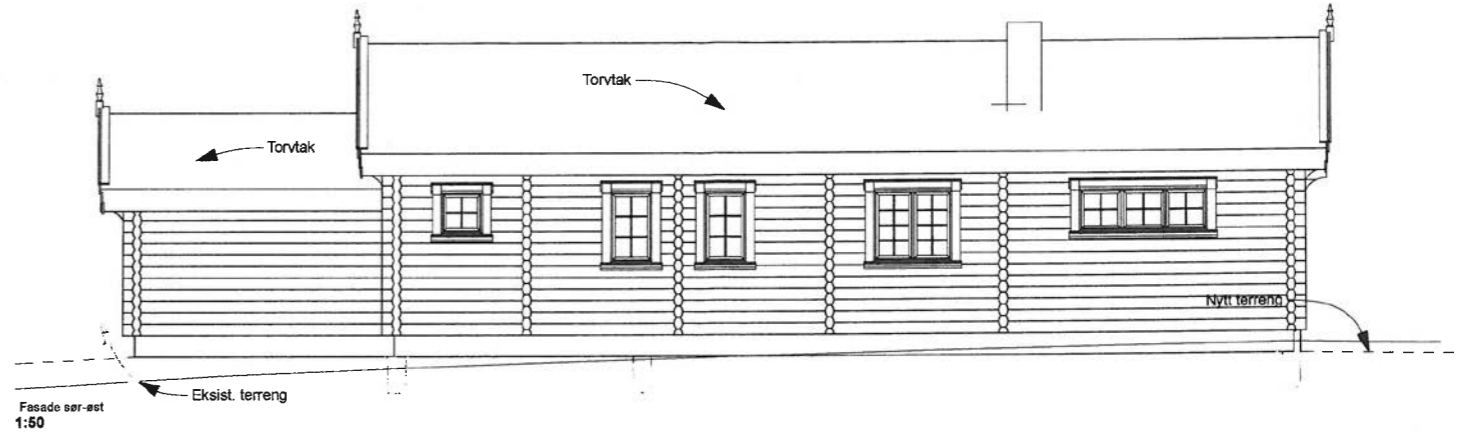
Beregnet areal: 1007 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6638369.61	189732.88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	40.43	0
2	6638409.33	189740.42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	19.41	0
3	6638414.27	189759.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.46	0
4	6638416.96	189768.25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	27.83	0
5	6638389.13	189768.06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	40.23	0

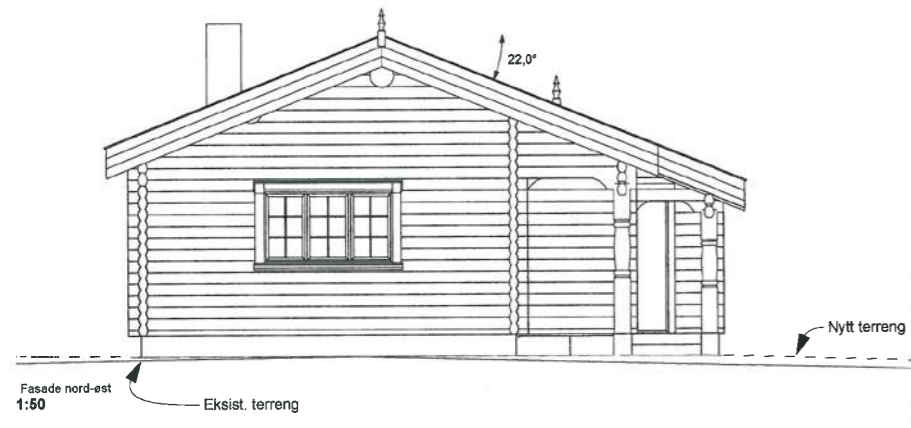
09/1079 & 1 Vedlegg 4
 Vedlegg E.1




Fasade nord-vest
 1:50

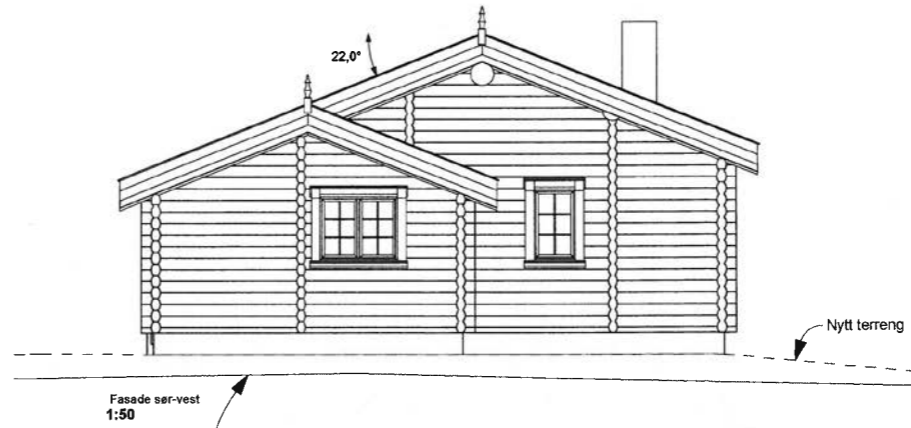


Fasade sør-øst
 1:50




Fasade nord-øst
 1:50

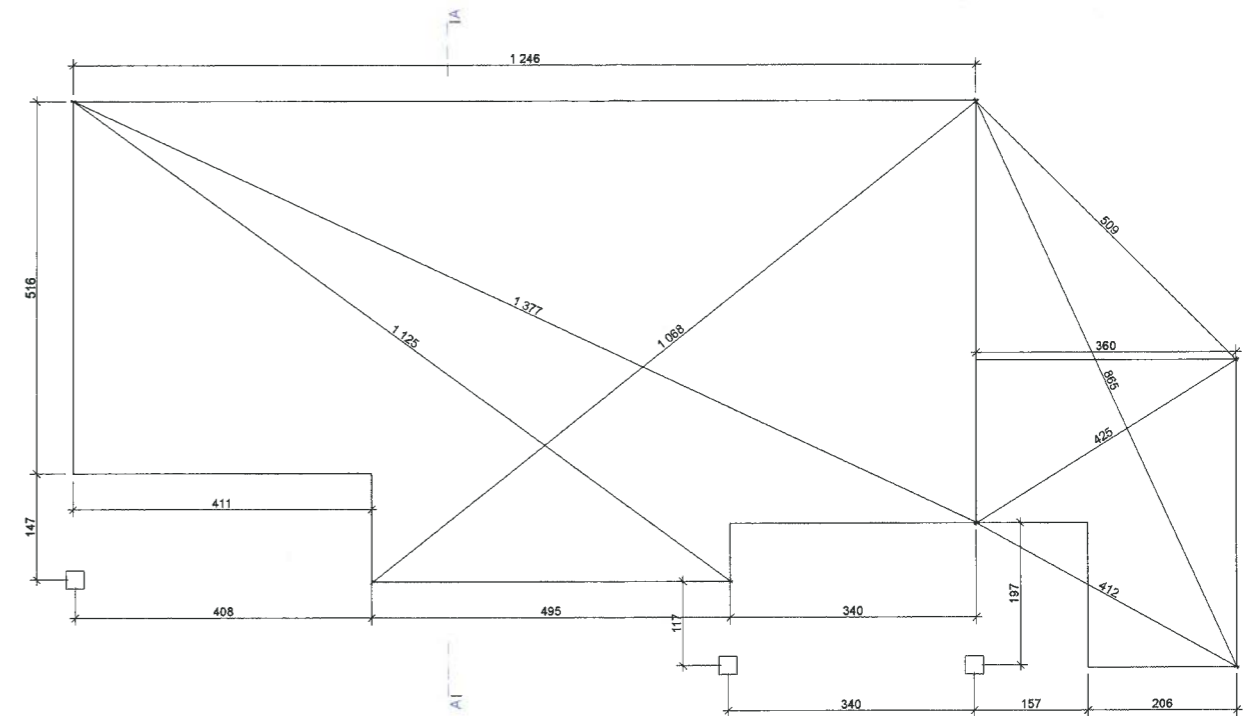
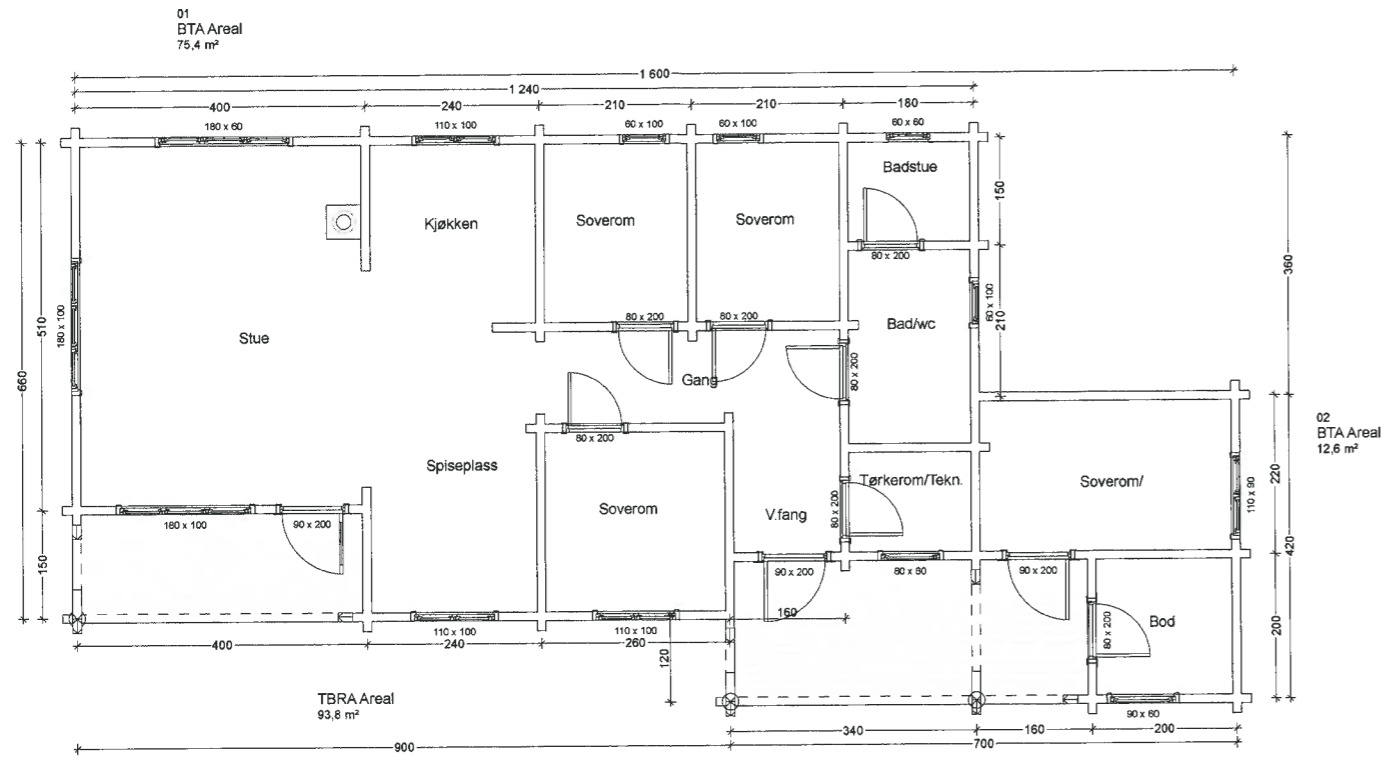
Mål: 1:50	Dato: 29.06.09	Tegning: Fasade nord, øst og vest
Tiltakshaver: RH Utvikling AS		Gnr: 142 Bnr: 2 Tomt: 235
Hyttetype: Bjørnebu 4 m/endr.		Planløsning 87,5 m ² Terrasse 19 m ²
 <small>3620 Flesberg • Tlf. 32 76 00 93 • Fax 32 76 02 07</small>		T BRA: 93,4 m ²




Fasade sør-vest
 1:50

Mål: 1:50	Dato: 29.06.09	Tegning: Fasade sør, øst og vest
Tiltakshaver: RH Utvikling AS		Gnr: 142 Bnr: 2 Tomt: 235
Hyttetype: Bjørnebu 4 m/endr.		Planløsning 87,5 m ² Terrasse 19 m ²
 <small>3620 Flesberg • Tlf. 32 76 00 93 • Fax 32 76 02 07</small>		T BRA: 93,4 m ²

Deolleg E 2



Mål: 1:50	Dato: 29.06.09	Tegning: Grunnplan
Tiltakshaver: RH Utvikling AS		Gnr: 142 Bnr: 2 Tomt: 235
Hyttetype: Bjørnebu 4 m/endr.		Planløsning 87,5 m ² Terrasse 19 m ²
 3620 Flesberg • Tlf. 32 76 00 93 • Fax 32 76 02 07		T BRA: 93,4 m ²



Mål: 1:50	Dato: 29.06.09	Tegning: Fundament
Tiltakshaver: RH Utvikling AS		Gnr: 142 Bnr: 2 Tomt: 235
Hyttetype: Bjørnebu 4 m/endr.		Planløsning 87,5 m ² Terrasse 19 m ²
 3620 Flesberg • Tlf. 32 76 00 93 • Fax 32 76 02 07		T BRA: 93,4 m ²



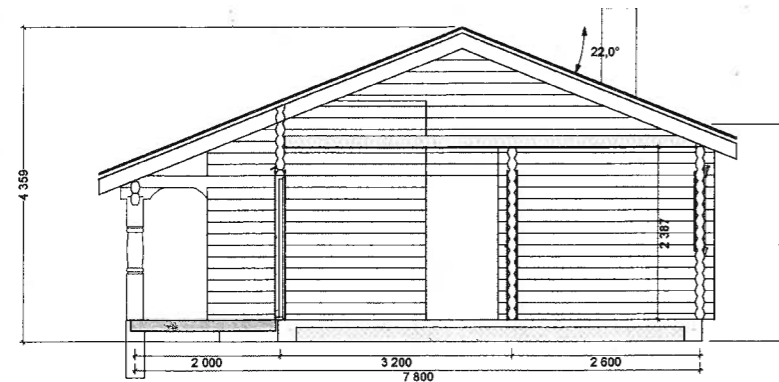
09/670 jp. 5

Kommune
Flesberg kommune TPR 3623 LAMPELAND

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av
14. juni 1985 § 99 nr. 1

Vedlegg E3



Mål: 1:50	Dato: 29.06.09	Tegning: Snitt A
Tiltakshaver: RH Utvikling AS	Gnr: 142 Bnr: 2 Tomt: 235	
Hyttetype: Bjernebu 4 m/endr.	Planløsning 67,5 m ² Terrasse 19 m ² T BRA: 93,4 m ²	
NORSKE FJELLHUS A-S <small>3620 Flesberg • Tlf. 32 76 00 83 • Fax 32 76 02 07</small>		

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Norske Fjellhus AS 3620 FLESBERG	RH Utvikling AS, v/Roger Rustand 3623 LAMPELAND

Ferdigattest er gitt for				
Elendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Dyrebu Seterskog, Blefjell	142	39		(tomt 235)

Spesifikasjon		
Tiltakets/byggets art		
Hytte.		
Vedtatt gjort av Bygningssjefen	Vedtatt dato (Ånn-dd) 2009.09.17	Saksnr. 302/09
Dato sluttkontroll 2010.02.10	Kontrollansvarlig OJ. Smedsrud / T. Strand / R. Rustand / BB. Johansen	

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93).
Bruksendring krever søkt tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader
Ingen.

Underskrift		
Sted	Dato (Ånn-dd)	Stempel/underskrift
Lampeland	2010.05.04	Ørn Antonsson

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Se igangsettingstillatelsen	Rørlegger Strand & Teksle AS	Gåsum, 3622 SVENE
---	Norsk Fjellsprenging AS	Borghild Spitens vei 17, 3610 KONGSBERG
Eier	Sykeh.personalets Intr.kontor A	Kirkeveien 166, 0450 OSLO



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Dyrebu fjellgrend 64
3622 SVENE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre