



NEDRE GVEIVBREKKA 16

## 04

Velkommen til Nedre Gvelvbrekka 16

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 32

Eiendommen

## 39

Tekniske dokumenter



## NEDRE GVELVBREKKA 16

Nå har du muligheten til å sikre deg denne flotte hytta på Blefjell! Hytta ligger fint til og har umiddelbar nærhet til flotte natur- og rekreasjonsområder. Dette er en solid hytte med god standard.

Hytta inneholder i 1. etasje entré, lekkert bad, soverom, stue og kjøkken. Stua og kjøkkenet er hyttas hjerte og har en sosial og åpen løsning. I 2. etasje er det en koselig stue, 2 gode soverom, toalettrom og 2 boder til oppbevaring. Hyttas kjeller er innredet med kjellerstue, 2 soverom, vaskerom, bad med deilig badekar og badstue, samt en stor bod. Parkering på tomte og stor terrasse med flott utsikt.

Hytta kan brukes året rundt og er perfekt for deg som ønsker å oppleve alle årstidene på fjellet. Dette er en super hytte med god plass til hele familien.

På tide å oppfylle hyttedømmen?



## NEDRE GVELVBREKKA

**16**

Prisantydning	<b>4 490 000</b>
Omkostninger	<b>126 170</b>
Totalpris	<b>4 616 170</b>
P-rom	<b>161 m2</b>
Bruksareal	<b>190 m2</b>
BRA-i	<b>190 m2</b>
Soverom	<b>5</b>
Bad	<b>2</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>2014</b>
Eiet tomt	<b>484 m2</b>



**Thomas A. Østmo**

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

95 99 40 44 / [thomas@leinaes.no](mailto:thomas@leinaes.no)

**& LEINÆS  
PARTNERS**

Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik





















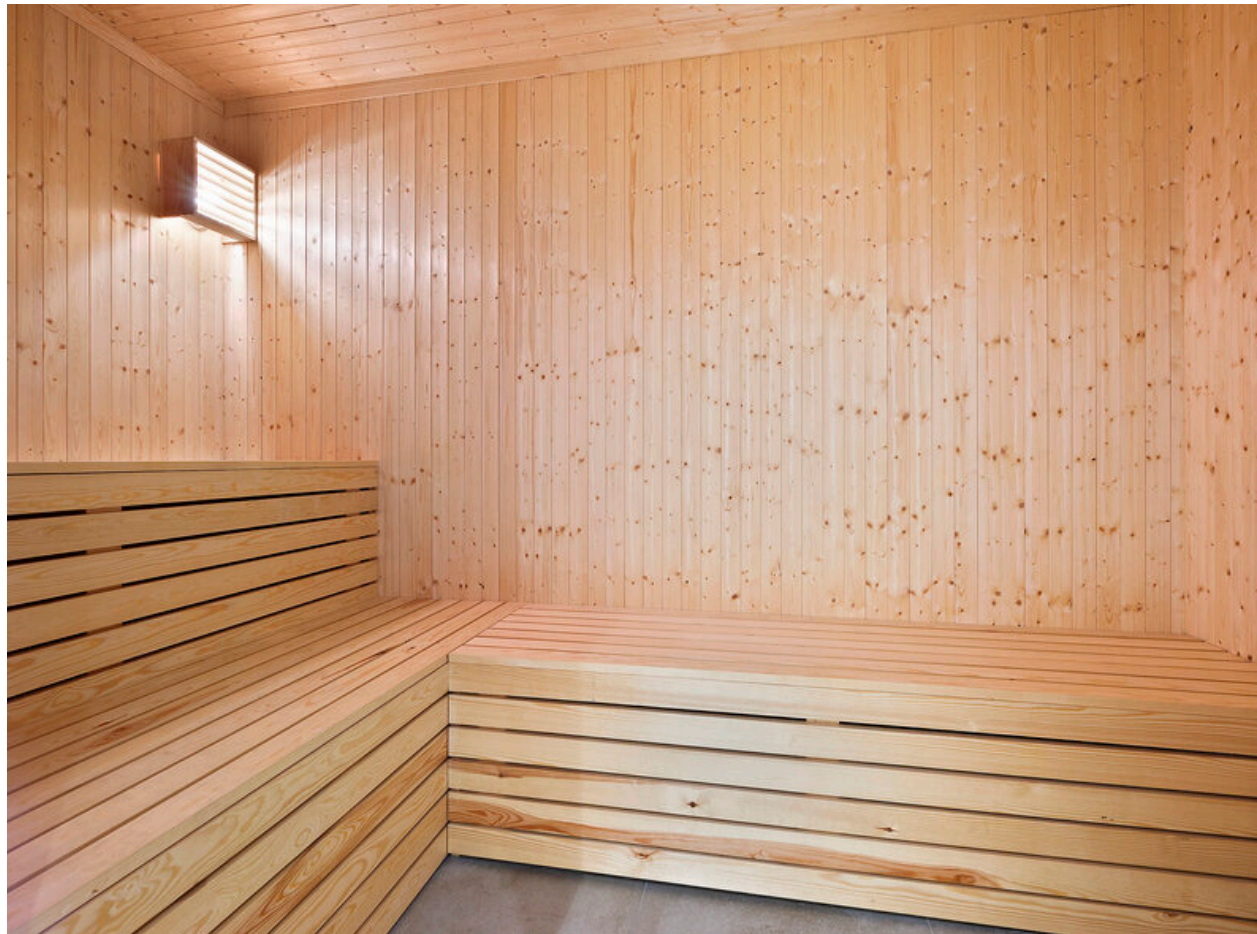






















# INNHold

1. etasje:  
 Entré: 4.2 kvm  
 Trappegang: 5.8 kvm  
 Soverom: 7 kvm  
 Bad: 3.7 kvm  
 Kjøkken: 10.2 kvm  
 Stue: 32 kvm

2. etasje:  
 Stue: 20.5 kvm  
 Toalettrom: 3.4 kvm  
 Soverom: 7 kvm  
 Soverom: 7.2 kvm  
 Bod 1: 4kvm  
 Bod 2: 2.1 kvm

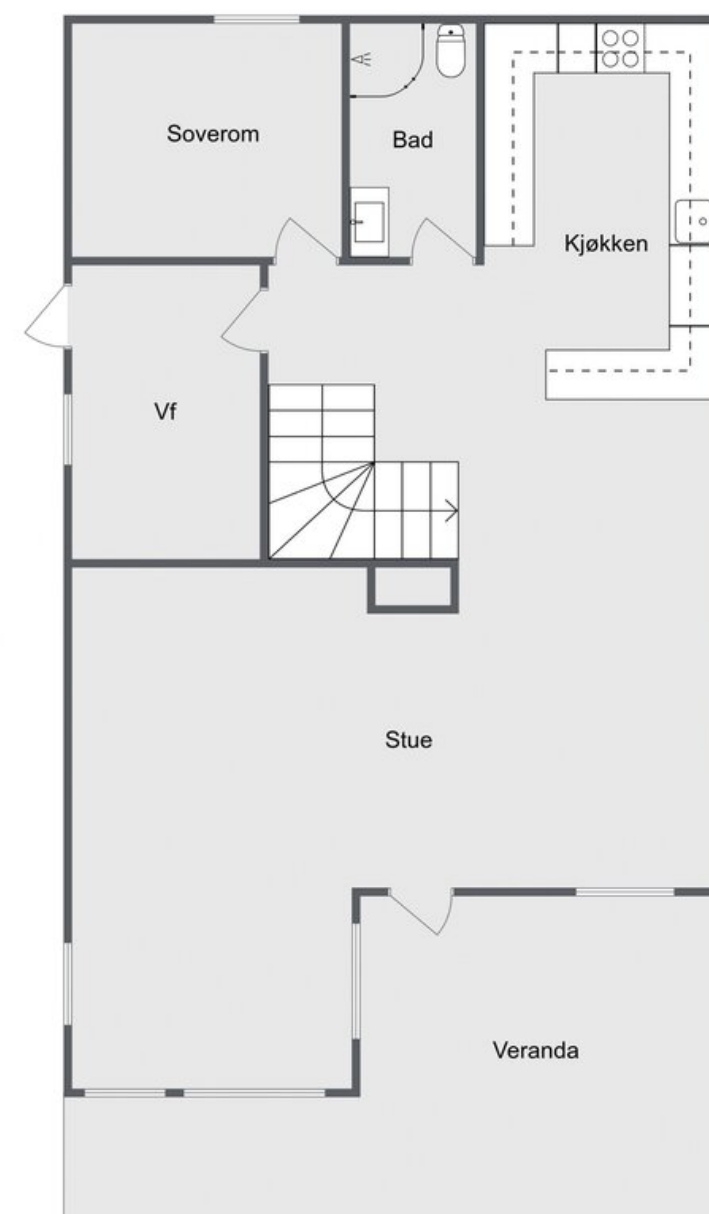
Kjeller:  
 Vaskerom: 3.8 kvm  
 Stue: 23.4 kvm  
 Soverom: 8 kvm  
 Soverom: 8 kvm  
 Bad: 10.8 kvm  
 Badstue: 5.3 kvm  
 Bod: 21 kvm



P-ROM	161 M <sup>2</sup>
BRA	190 M <sup>2</sup>

## Gvelven 12/112

### 1. Etasje

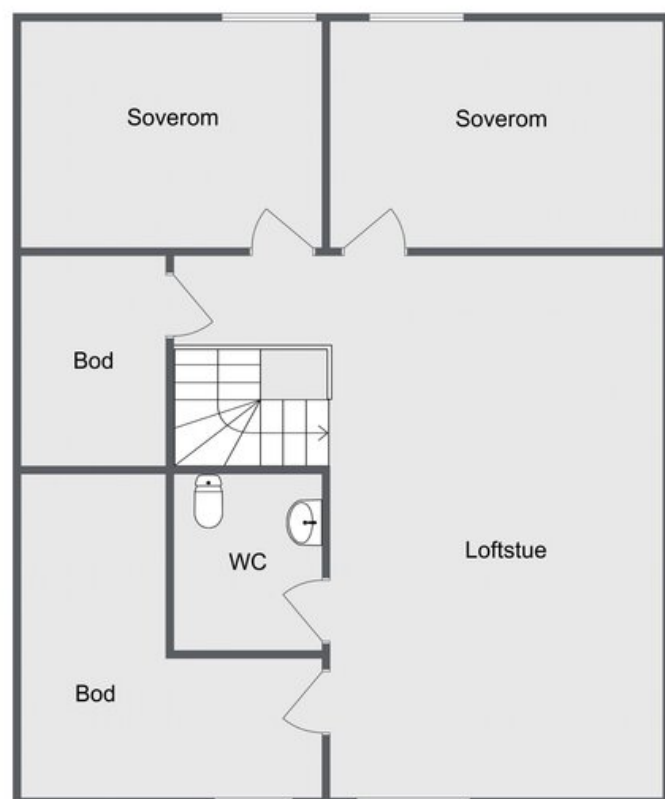


Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil



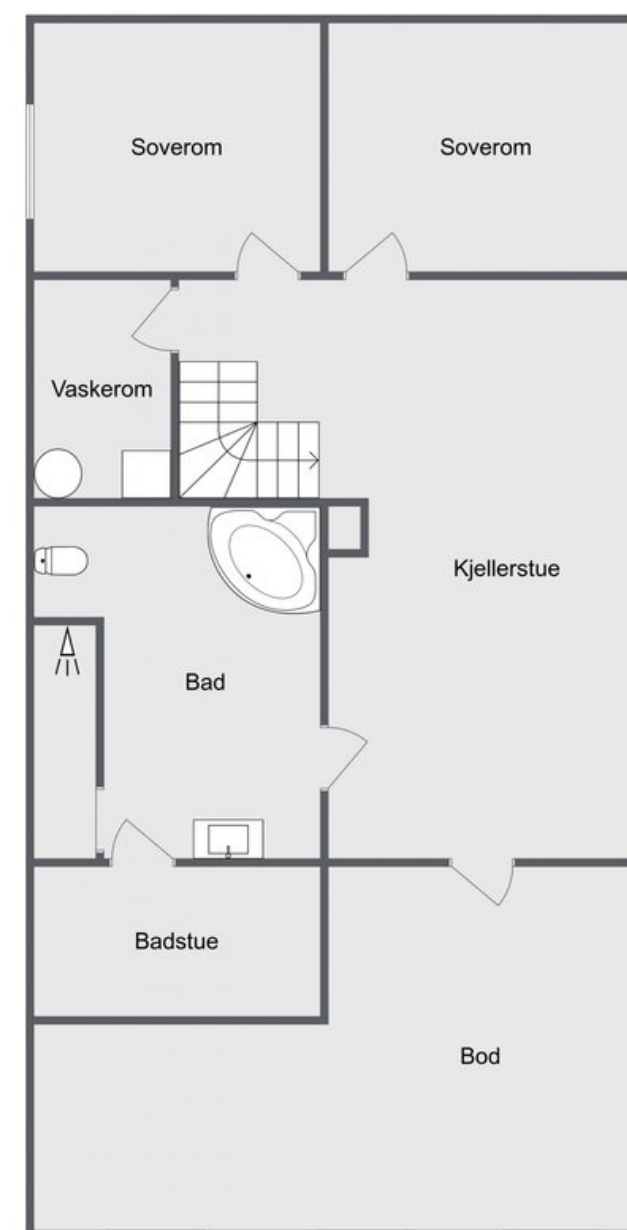
## Gvelven 12/112

### 2. Etasje



## Gvelven 12/112

### Underetasje





# EIENDOMMEN

## Beregnet totalkostnad

4 490 000,- (Prisantydning)

### Omkostninger

200,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

112 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000,-))

12 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
126 170,- (Omkostninger totalt)

-----  
4 616 170,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

## Beskrivelse

Leinæs & Partners v/Thomas Østmo har gleden av å presentere denne flotte hytta på Blefjell!

Dette er en solid og innholdsrik hytte fra 2014 med god standard. Hytta er både lekker og koselig med en god planløsning over 2 etasjer samt kjeller. Fra inngangsdøra kommer du inn i en trivelig entré med plass til å sette fra seg sko og yttertøy. Videre inn er det tilkomst til et soverom og pent bad. Stua og kjøkkenet er hyttas hjerte og har en sosial og åpen løsning. Kjøkkenet har lekker innredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Spisestua skaper et fint romskille mellom stue og kjøkken. I stua er det god plass til sittegrupper og herlig vedovn som både gir varme og kos på kalde dager. Tar du trappa opp til hyttas 2. etasje så vil du finne en koselig stue - perfekt som lekeområde for barna eller avslapning for ungdommene. 2. etasje har også 2 gode soverom, toalettrom og 2 boder til oppbevaring. Hyttas kjeller er innredet med kjellerstue, 2 soverom, vaskerom, bad med deilig badekar og badstue, samt en stor bod.

Hytta kan brukes året rundt, perfekt for deg som ønsker å oppleve alle årstidene på fjellet. Her får du oppleve alt fra fine turer i fjellet til ski og vinteraktiviteter. Her har du ypperlige tur og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet - året rundt. Hytta har en stor terrasse hvor du kan nyte sola og den flotte utsikten. Terrassen har god plass til sittegrupper, bålpanne eller grill - her kan du møblere etter årstiden.

Hytta ligger i weekend-avstand fra flere av de store byene som Oslo og nedover mot vestfoldkysten. Dette er en super hytte som legger til rette for funksjonelt bruk for både store og små familier. Hytta er delikat innredet og fremstår med en gjennomgående god standard.

På tide å oppfylle hyttedrommen?

## Standard

Hytta ble oppført av fagpersoner i 2014. Hytta fremstår med solid utførelse og god standard. Hyttas bygningsdeler og installasjoner er i hovedsak fra byggeår.

### Innvendige overflater:

Fliser og parkett på gulv.

Vegger av trepanel og laftetømmer.

Himlinger av trepanel.

### Kjøkken:

Kjøkkener ligger i åpen løsning med stua og har fliser på gulv, vegger av trepanel og tømmer, samt himling av trepanel og eksponerte takbjelker.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av malt heltre og benkeplate av komposittstein. Det er integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, kjøleskap med fryser og vinskap. Rommet er ventilert via ventilator over platetopp.

### Bad 1. etasje:

Badet har fliser på gulv og vegger, samt himling av trepanel og takbjelker. Av installasjoner finnes toalett, dusjhjørne og servant med innredning. Rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte på vegg.

### Bad kjeller:

Badet har fliser på gulv og vegger, samt himling av malte plater. Av installasjoner finnes hjørnebadekar, vegghengt toalett og stor dusjnisje med vegg av glassbyggerstein. Fra badet er det tilkomst til badstue med fliser på gulv, samt trepanel på vegger, himlinger og sittebenker. Badet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte.

### Vaskerom:

Vaskerommet har fliser på gulv, samt panel på vegger og himlinger. Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin, varmtvannstank koblingsskap for rør-i-rør-system og sikringsskap. Det er sluk i rommet og ventilasjon via ventil med naturlig avtrekk.



Toalettrom:

Praktisk, separat toalettrom med fliser på gulv, vegger av panel og laftetømmer, samt himlinger av trepanel. Av installasjoner finnes toalett og servant med innredning. Rommet er ventilert via ventil med naturlig avtrekk.

VVS/Teknisk:

Hytta er tilknyttet privat vann og avløp.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vannledning av plast hvor stoppekran finnes på vaskerom.

Varmtvannstank og koblingsskap for rør-i-rør system på vegg i vaskerom.

Oppvarming skjer via elektrisitet og vedfyring. Det er montert en Nordpeis i stue.

Elektrisk anlegg fra byggeår hvor sikringsskap er plassert i vaskerom.

Hytta er ventilert med avtrekk på bad og vaskerom, øvrig via naturlig ventilasjon.

Inntatt i salgsoppgaven følger tilstandsrapport fra takstmann med tilstandsvurdering av hytta bygningsdeler.

**Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport:**

Det er noen punkter i tilstandsrapporten som en bør være ekstra oppmerksom på. Dette er tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Terrasse - For lav høyde på rekkverk iht. dagens krav. Innvendige trapper - Åpninger mellom trinn er større enn dagens krav.

Bad i kjeller - Sprekker i fliser, avvik i fallforhold til sluk iht. forskrift, samt foreligger ikke dokumentasjon på "uavhengig kontroll".

Bad 1. etasje - Foreligger ikke dokumentasjon på "uavhengig kontroll".

Toalettrom - Rommet har kun naturlig avtrekk.

Dette er tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak: Vaskerom - Rommet har kun naturlig avtrekk.

**Selgers egenerklæringsskjema**

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Sprekker på to veggfliser (bad kjeller). Informert takstmann.

**Beliggenhet**

Hytta ligger flott til på Gvelven i et attraktivt område på Blefjell. Det er nydelig utsikt fra hytta. Her befinner du deg i et eldorado av turmuligheter, med flotte skiløyper og turstier bare et steinkast unna. Om du skulle bli lei av å gå på langrenn så er det bare en liten svipptur til Blefjellheisen som kan by på et fint skitrekk hvor det er mulig å stå på slalåm. Hytta ligger ca. 30 min fra Kongsberg og ca. 1,5 time fra Oslo og Tønsberg.

**Løpende kostnader**

Kommunale avgifter kr. 2 616,25,-.

Eiendomsskatt kr. 3 668,-.

Kostnad for vann og brøyting er i 2022 kr. 12 738,-.

Bom for bruk av vei fra dalen og opp på fjellet.

Enkeltpassering kr. 75,- med mulighet for kjøp av årskort.

Frivillig å være medlem av Gvelven Hytteforening - årskontingent kr. 750,-.

**Boligens areal**

Primærrom: 161 kvm, Bruksareal: 190 kvm, BRA-i: 190 kvm

Kjeller:

Bruksareal: 81 m².

Primærrom: 60 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue, baskerom, bad, badstue og 2 soverom.

I tillegg finnes en bod på 21 m² som s-rom.

1. etasje:

Bruksareal: 62 m².

Primærrom: 63 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

2. etasje:

Bruksareal: 46 m².

Primærrom: 38 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue, toalettrom og 2 soverom. I tillegg finnes 2 boder på totalt 8 m² som s-rom.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Einar Schau v/Schau Takst AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt

primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

**Arealbekreftelse**

Alle arealer i denne salgsoppgave er innhentet fra takstmann og offentlige registrere hos Flesberg kommune. Megler har ikke foretatt kontrollmåling av arealene.

**Tomt**

Areal: 484,2 kvm, Eierform: Eiet tomt

**Garasje / parkering**

God plass til parkering av flere biler på egen tomt.

Selger opplyser at grunneier brøyter veier og parkering på tomt.

**Byggemåte**

Hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Einar Schau v/Schau Takst AS:

Hytta er oppført på grunn av løsmasser. Yttervegger er en kombinasjon av lecavegger i kjeller, samt en kombinasjon av stenderverk og laftestokker i hovedetasjene. Tak er tekket med torv. Hyttas vinduer er malte trevinduer fra byggeår.

For ytterligere informasjon om byggemåte henvises det til tilstandsrapporten som er innatt i salgsoppgaven.

**Ferdigattest / brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 13.11.2014 for eiendommen. Dokumentet følger inntatt i salgsoppgaven.

Kjellerstue og soverommene i kjeller har ikke tilstrekkelig lysinnslipp eller rømningsvei til å ivareta krav til varig opphold.

**Adgang til utleie**

Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele hytta.

**Oppvarming**

Oppvarming skjer via elektrisitet og vedfyring.

Det gjøres oppmerksom på at dersom noen av rommene mangler oppvarmingskilde, overtas hytta slik den fremstår på visning.

**Energimerking**

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C.

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

**Energiforbruk**

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

**Kommunale avgifter**

Kr. 2 616,25 pr. år

Det betales avgift for: Renovasjon, branntilsyn og feiing.

Det er vedtatt eiendomsskatt i Flesberg kommune. Denne utgjør kr. 3 668,-.

**Formuesverdi**

Formuesverdi kr. 1 035 000,- pr. 31.12.20

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

**Regulering**

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i henhold til reguleringsbestemmelser og plan for Gvelven Feriegrend 2021.

Flesberg kommune opplyser at det har kommet et planforslag for en ny reguleringsplan som heter Gvelven Feriegrend 2021. Formålet med planen er å legge til rette for ny fritidsbebyggelse med utvidelse mot øst. Kommunen har bekreftet at dette ikke vil medføre fortetting i området der hytta ligger.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

**Offentlige planer**

Ingen kjente.

**Konsesjon / odel**

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

**Tinglyste rettigheter og forpliktelser**

Ingen servitutter/tinglyste rettigheter registrert.



### Vei/vann/avløp

Adkomst via privat vei. Hytta er tilknyttet privat vann og avløpssystem. Det er helårsvann. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til hytta. Se punkt om "Løpende kostnader" ang. kostnader.

### Tilbehør

Alle hvitevarer på kjøkkenet og vaskemaskin i kjeller medfølger. Det medfølger også opplegg for parabol inklusive utvendig antenne. Hyttas møbler kan medfølge etter nærmere avtale med selger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hyttas tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger hytta. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

### Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og

budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til thomas@leinaes.no eller SMS: 95 99 40 44 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### Overtagelse

Etter avtale.

### Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være

avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,



b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd  
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.  
På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

**Adresse og matrikkel**

Nedre Gvelvbrekka 16, 3623, Lampeland, Gnr. 12 bnr. 112 i Flesberg kommune

**Eier**

Margit Karin Christina Steive & Stig Steive

**Oppdragsnummer**

22-22-0021

**Meglers vederlag**

Om meglers vederlag er det avtalt 1,6% provisjon beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt kr. 13.900,- for tilrettelegging og kr. 6.900,- for oppgjør. For visninger er det avtalt kr. 2.250,- pr. visning (2 visninger er inkludert).

Ved avslutning av oppdraget (uavhengig av oppsigelse eller utløp av avtalen) har megler krav på kr. 20.000,- for medgått arbeid. I tillegg kommer avtalte utlegg, tilrettelegging, visninger og markedsføring.

Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Leinæs & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

**Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

# TEKNISKE DOKUMENTER



Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Leinaes AS	Oppdragsnr.	22220021
Adresse	Nedre Gvelvbrekka 16		
Postnr.	3623	Sted	Lampeland
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år, 2mån <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr	3680234
Selger 1 Fornavn	Margit Karin Christina	Etternavn	Steive
Selger 2 Fornavn	Stig	Etternavn	Steive

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja    Kommentar Sprekker på to veggfliser (bad kjeller). Informert takstmann

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja    Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja    Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

16. 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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?



☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I  
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger 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 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel 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, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☒

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

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

☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 19/02/2024 20:35:45 (EES-versjon: 2)





# Tilstandsrapport

📍 Nedre Gvelvbrekka 16, 3623 LAMPELAND

📖 FLESBERG kommune

# gnr. 12, bnr. 112

Areal (BRA): Fritidsbolig 190 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2024

Rapportdato: 21.03.2024

Oppdragsnr.: 20166-1052

Referansenummer: UL1674

Autorisert foretak: Schau Takst ASX

Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Schau Takst AS

### Rapportansvarlig

Einar Schau

einar@schau.no

480 48 000



Oppdragsnr.: 20166-1052

Befaringsdato: 20.03.2024

Side: 2 av 19





## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Stor hytte over to plan og innredet kjeller beliggende ved Gvelven på Blefjell. Hytta ble oppført som nybygg av fagpersoner i 2014 og besitter en gjennomgående solid utførelse og god standard.

Hyttas kjeller består av stue, 2x soverom, vaskerom, baderom, badstue, samt 1x stor utebod med delvis åpne spaltevegger. Hovedetasje innredet med entrè, trappegang, 1x soverom, dusjbad, kjøkken og stue. 2.etg har en planløsning av stue, toalettrom, 2x soverom, samt 2x boder.

Det oppfordres til å gjennomgå rapporten i sin helhet for å oppnå et tilstrekkelig nyansert bilde av hyttas standard.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2014

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Tak er tekket med torv som pr pr befaring var snødekket med dertil begrenset mulighet for kontroll. Det er innvendig ikke registrert tegn til lekkasjer fra takflatene.

Yttervegger er en kombinasjon av lecavegger i kjeller, samt en kombinasjon av stenderverk og laftestokker i hovedetasjene. Forventes 15-20cm isolasjon i stenderverksdel av vegger, samt er laftestokkene en form for isolasjon i seg selv. Utvendig er slitasjegraden begrenset, men det skal tydeliggjøres at dette er grove konstruksjoner som således vil kunne ha sprekker og ujevne montasjeløsninger. Ën vegg er nylig overflatebehandlet, men fasader sett over ett har en del tørrsprekker med dertil vedlikeholdsbehov.

Hyttas vinduer er malte trevinduer fra byggeår. Noe tørrsprekker finnes og må forventes, men vinduene som helhet oppleves OK med god forventet restlevetid.

Veranda på nivå med hovedetasjen tilgjengelig via terrassedør i stue, samt via trapp til terreng. Gulvdekke av impregnerte bord over det som forventes å være underliggende membrantettesjikt.

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig flater består av fliser og parkett på gulv, vegger av trepanel og laftetømmer, samt trepanel i himlinger. Den innvendige slitasjegrad er begrenset. Noe knirk i gulv ved overgang kjøkken til stue, forøvrig jevnt over OK. Ingen kjente radonsikrende tiltak, ei heller kjent hvorvidt måling er foretatt. Det er ikke krav om måling av radon. Etasjeskillere av tradisjonelt trebjelkelag av konstruksjonsvirke. Enkelte lokasjoner med noe knirk, men ikke registrert større skjevheter utover hva som må forventes.

Elementpipe oppført av lecaelementer fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon på utført tilsyn i 2018. I stue er montert en Nordpeis oppført på underlagsplate av stein. Godt fungerende.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Hytta har to bad, samt vaskerom. Stort baderom med flislagte flater, badekar og dusnisje i kjeller, samt et mindre flislagte bad med dusj i hovedetasjen. Foretatt hulltaking med fuktmåling på vegg bak badekar/mot toalett for bad i i underetasjen, samt i vegg fra soverom inn mot bakkant av dusj for bad i hovedetasjen. Ingen fuktavvik er avdekket. Badstue i underetasjen. Toalettrom i 2.etg.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med innredning fra byggeår beliggende i åpen løsning mot stue. Innrednigen har malte heltrefronter, skrog av foliert spon, samt benkeplate av komposittstein. Integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vinskap, samt oppvaskmaskin. Ventilator med utblåsning til yttervegg. Helt og pent.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Koblingsskap for rør i rør system på vegg i vaskerom i kjeller. Skapet er drenert til gulv med sluk. Synlig vannledning av plast (PE) med tilhørende stoppekran tilgjengelig på vaskerom i kjeller. 287 liter varmtvannstank fra byggeår montert på gulv i vaskerom med gulvsluk i umiddelbar nærhet. Berederen er tilkoblet strøm via fast punkt, ikke støpsel. Elektrisk anlegg er i sin helhet fra byggeår. Anlegget er oppgitt utført av fagpersoner. Ingen kjente kontrolltiltak / el.tilsyn.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Hytta er oppført på grunn av løsmasser. Snødekke begrenser kontrollmulighet. Ingen synlig setningproblematikk. Synlig platon som utvendig fuksikring av grunnmurer på kontrollerbare deler av utvendig grunnmur. Topplst montert - dog mangler topplst på lavere grunnmursvegg mot stor utebod under veranda. Det bør monterees topplst der dette mangler, til tross for at et kun er en grovbod i rommet innenfor.

### Arealer [Gå til side](#)

#### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m² )

Fritidsbolig				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	81	0	0	81
1.etg	63	0	0	63
2.etg	46	0	0	46
Sum	190	0	0	
Sum BRA	190			

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

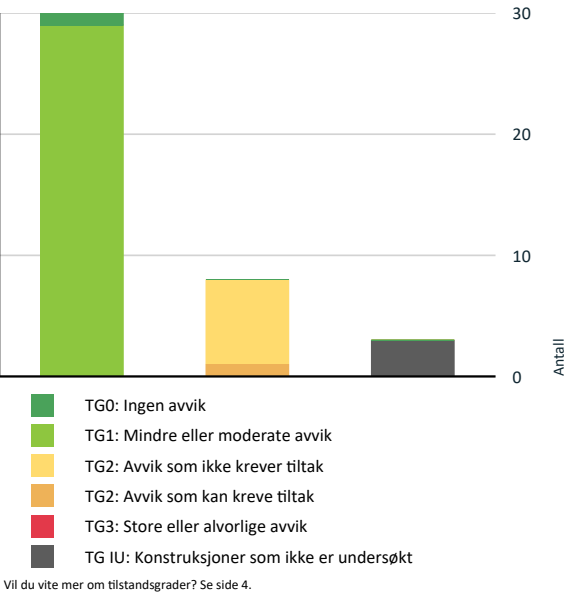
#### Fritidsbolig

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

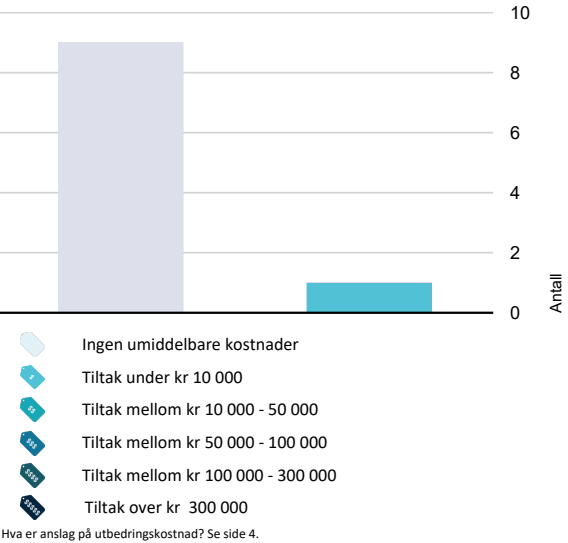


# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

Byggeår  
2014

## UTVENDIG

### Taktekking

Tak er tettet med torv som pr befaring var snødekket med dertil begrenset mulighet for kontroll. Det er innvendig ikke registrert tegn til lekkasjer fra takflatene. Selger kjenner ikke til avvik ved torvtaket. Sett i lys av alder er det ingen grunn til å forvente avvik.

- Vurdering av avvik:**
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfri.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Nedløp og beslag

Takrenneløsning er beslagsrenne montert i vinkelbord som således "usynliggjør" rennene og såldes gir et uttrykk tilpasset det arkitektoniske uttrykket. Nedløpsrørene er ført til slanger i grunn - overvann forventes ført til lavereliggende del av eiendommen. Snødekke begrenser kontroll.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er en kombinasjon av lecavegger i kjeller, samt en kombinasjon av stenderverk og laftestokker i hovedetasjene. Forventes 15-20cm isolasjon i stenderverksdel av vegger, samt er laftestokkene en form for isolasjon i seg selv. Utvendig er slitasjegraden begrenset, men det skal tydeliggjøres at dette er grove konstruksjoner som således vil kunne ha sprekker og ujevne montaseløsninger. En total vindtetting i laftevegger er mangelvare, og kan heller ikke oppfattes som et lekkasjegrunnlag for denne konkrete hytta. En vegg er nylig overflatebehandlet, men fasader sett over ett har en del tørrsprekker med dertil vedlikeholdsbehov.

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon består av ås-stokker med overliggende, isolert sperretak. Delvis kontrollmulighet via kott i 2.etg, men brorparten av hyttas takkonstruksjon er en lukket løsning. Ingen synlig lufting, dog kan dette være løst på annet vis som ikke lot seg besiktige pr befaring.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og dertil forventning om tilstand.

### Vinduer

Hyttas vinduer er malte trevinduer fra byggeår. Noe tørrsprekker finnes og må forventes, men vinduene som helhet oppleves OK med god forventet restlevetid.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på nivå med hovedetasjen tilgjengelig via terrassedør i stue, samt via trapp til terreng. Gulvdekke av impregnerte bord over det som forventes å være underliggende membrantettesjikt. Tetting i golv er ikke teknisk vurdert grunnet mangel av kontrollmulighet. 90 cm høyt rekkverk av stående bordganger med noe naturlig overflateslitasje - dagens høydekrav er 100cm, dog har ikke dette tilbakevirkende kraft.

- Vurdering av avvik:**
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## INNSENDIG

### Overflater

Innvendig flater består av fliser og parkett på golv, vegger av trepanel og laftetømmer, samt trepanel i himlinger. Den innvendige slitasjegrad er begrenset. Noe knirk i golv ved overgang kjøkken til stue, forøvrig jevnt over OK.

### Etasjeskille/golv mot grunn

Etasjeskillere av tradisjonelt trebjelkelag av konstruksjonsvirke. Enkelte lokasjoner med noe knirk, men ikke registrert større skjevheter utover hva som må forventes.

### Radon



# Tilstandsrapport

Ingen kjente radonsikrende tiltak, ei heller kjent hvorvidt måling er foretatt. Det er ikke krav om måling av radon.

## ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe oppført av lecaelementer fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon på utført tilsyn i 2018.

I stue er montert en Nordpeis oppført på underlagsplate av stein. Godt fungerende.

## ⓘ TG 1 Rom Under Terreng

Innredet kjeller med fliser på gulv, samt trepanel på vegger og i himlinger. Ingen avvik registret ved fuktmåling. Det er foretatt hulltaking i vegg - ingen negative fuktavvik avdekket.

## ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Vinkeltrapper forbinder hyttas etasjeplan. Heltretrinn med lakket overflate, samt malte sidevanger og rekkverk. Rekkverk og håndløper på én side - vegg på motsatt side. Vertikalavstand mellom trinn overstiger anbefalte 10cm. Trappene har ikke knirk av betydning.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## ⓘ TG 1 Innvendige dører

Profilerte, malte innedører i jevnt over god stand. Døra til toalettrom i 2.etg «tar» mellom dørblad og karm - påregn justering. Øvrige dører framstår OK.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Stort baderom i hyttas kjeller er i sin opprinnelig stand fra byggeår. Dokumentasjon ikke framlagt.

Gulv av fliser.  
Vegger av fliser.  
Himling av malte plater.

Av installasjoner finnes hjørnebadekar, vegghengt toalett, samt stor dusjnise med vegg av glassbyggerstein. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte, samt tilluft under dør. Avløpsløsning under badekar ikke vurdert. Gulvsluk av plast i dusjnise har lokalt tilstøpt fall, men den nedsenkede del av gulv i dusj har ikke i sin helhet fall mot sluket. Terskelfri tilkomst til badstue med flislagt gulv som i bad, samt trepanel på vegger, himlinger og sittebenker.

### KJELLER > BAD

#### ⓘ TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg over toalett, i hjørne av rommet, finnes fem stk fliser med sprekkdannelser. Selger opplyser at dette har vært stabilt i dems eie. Sprekkene er utenfor våtsonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### KJELLER > BAD

#### ⓘ TG 2 Overflater Gulv

Gulvsluk med lokalt fall. Gulvet forøvrig er stort sett plant. Fallforholdene er ikke korrekt i forhold til forskriftskrav på byggetidspunktet, men avviket forventes å være greit fungerende i praksis.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### KJELLER > BAD

#### ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### KJELLER > BAD

#### ⓘ TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på vegg, samt tilluft under dørblad.

### KJELLER > BAD

#### ⓘ TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Foretatt hulltaking med fuktmåling på vegg bak badekar/mot toalett. Ikke tilgjengelig å bore i vegg inn mot våtsone i dusj. Ingen negative avvik registrert.

### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

Separat vaskerom i kjeller har fliser på gulv, samt panel på vegger og i himlinger. Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin og 300liter varmtvannstank. Gulvsluk av plast med tilstøpt fall, dog ikke fall for hele gulvet.

På vegg finnes koblingsskap for rør-i-rør-system, samt sikringsskap. Ventilasjon via ventil med naturlig avtrekk - ikke vifte. Det er bevist valgt å ikke bore i vegg ved våtsone grunnet et stort antall rørføringer og kabler. Det er boret i vegg i forbindelse med bad i kort avstnad fra rommet - her ble ingen avvik funnet.

### KJELLER > VASKEROM

#### ⓘ TG 1 Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og i himlinger. Greit fungernde kvalitet.

### KJELLER > VASKEROM

#### ⓘ TG 1 Overflater Gulv

Gulvsluk av plast med tilstøpt fall, dog ikke fall for hele gulvet. Elektrisk varmekabel i gulv.

### KJELLER > VASKEROM

#### ⓘ TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast med tilstøpt fall, dog ikke fall for hele gulvet.

Det er ikke krav til uavhengig kontroll ved bygging av hytta, ergo har undertegnede ikke etterspurt dokumentasjon på dette.

### KJELLER > VASKEROM

#### ⓘ TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via ventil med naturlig avtrekk - ikke vifte. Avtrekksvifte kan med fordel anlegges.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### KJELLER > VASKEROM

#### ⓘ TG 1U Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er bevist valgt å ikke bore i vegg ved våtsone grunnet et stort antall rørføringer og kabler. Det er boret i vegg i forbindelse med bad i kort avstand fra rommet - her ble ingen avvik funnet.

### 1.ETG > BAD

#### Generell

Dusjbad i hyttas hovedetasje er i opprinnelig stand fra byggeår.

Gulv av fliser.  
Vegger av fliser.  
Himling av trepanel og takbjelker.

Innredningen i form av servant med skapinnredning, toalett, samt dusjhjørne med glassdører. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på yttervegg, samt tilluftspalte under dør. Gulvsluk av plast med begrenset kontrollmulighet av membran, dog uten at dette tilsier at den mangler. Fall til sluk i dusjsone, samt er gulv i dusj senket i forhold til gulvet forøvrig.

### 1.ETG > BAD

#### ⓘ TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser og himling av trepanel. Ingen avvik registrert.

### 1.ETG > BAD

#### ⓘ TG 1 Overflater Gulv





## Tilstandsrapport

Fall tils luk.  
Ingen sprukne fuger eller fliser.  
Tømmer/trestokk ved dør ligger ned mot guvfliser og således kan denne påvirkes av fukt ved mye vannsøl, dog anses dette ikke å være et problem i praksis. Ukjent hvorvidt det er trukket membran opp på denne trestokken.

### 1.ETG > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke framlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll, dog er det heller ikke naturlig at eiere besitter dette. Da hytta er gitt Ferdigattest er det naturlig å forvente at dette foreligger.

- Vurdering av avvik:**
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Konsekvens/tiltak**
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### 1.ETG > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte til yttervegg, samt tilluftspalte under dør.

### 1.ETG > BAD

#### TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking foretatt. Ingen negative fuktavvik avdekket.

## KJØKKEN

### 1.ETG > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med innredning fra byggeår beliggende i åpen løsning mot stue.

Gulv av fliser.  
Vegger av trepanel og tømmer.  
Himling av trepanel og eksponerte takbjelker.

Innredningen har malte heltrefronter, skrog av foliert spon, samt benkeplate av komposittstein. Integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vinskap, samt oppvaskmaskin.  
Ventilator med utblåsning til yttervegg.

Helt og pent.

### 1.ETG > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator med utblåsning til yttervegg.

## SPESIALROM

### 2.ETG > WC

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Romslig, separat toalettrom i boligens 2.etg. Gulv av flise, vegger av panel og laftetømmer, samt himlinger av trepanel. Av installasjoner finnes toalett og servant med innredning. Trykkvannsrør ført i braketter som åpent anlegg langs vegg.  
Rommet er ventilert via ventil med naturlig avtrekk - ingen avtrekksvifte.

- Vurdering av avvik:**
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Koblingsskap for rør i rør system på vegg i vaskerom i kjeller. Skapet er drenert til gulv med sluk.

#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Ingen tegn til lekkasjer. Begrenset kontrollmulighet av avløpsanleggets luftløsning.

#### TG 1 Ventilasjon

Hytta har ventilert med avtrekk på bad og vaskerom - forøvrig kun naturlig ventilasjon.

#### TG 1 Varmtvannstank

287 liter varmtvannstank fra byggeår montert på gulv i vaskerom med gulvsluk i umiddelbar nærhet. Berederen er tilkoblet strøm via fast punkt, ikke støpsel.



## Tilstandsrapport

#### TG 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.*

Elektrisk anlegg er i sin helhet fra byggeår. Anlegget er oppgitt utført av fagpersoner. Ingen kjente kontrolltiltak / el.tilsyn.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Anlegget nytt etter 1999. Dokumentasjon ikke framlagt.**
- Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?  
**Ukjent**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?  
**Nei**
- Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

- Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utifredsstillende festet i skapet?

#### Nei

- Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?  
**Nei**
- Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?  
**Nei**
- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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**

#### TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Røykvarslere montert.  
Brannslukkeapparat montert - ukjent alder.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Dagens krav er tilkobling til fast anlegg / 220v, dog var dette ikke krav pr oppføringstidspunkt.**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

#### TG 1 Byggegrunn

Hytta er oppført på grunn av løsmasser. Snødekke begrenser kontrollmulighet. Ingen synlig setningproblematikk.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Drenering

Synlig platon som fuktsikring av grunnmurer på kontrollerbare deler av utvendig grunnmur. Topplst montert - dog mangler topplst på lavere grunnmursvegg mot stor utebod under veranda. Det bør monterees topplst der dette mangler, til tross for at et kun er en grovbod i rommet innenfor.

## TG IU Terrengforhold

Ikke vurdert grunnet snø.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig vannlednign av plast (PE) med tilhørende stoppekran tilgjengelig på vaskerom i kjeller.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	81			81		
1.etg	63			63	23	
2.etg	46			46		
SUM	190				23	
SUM BRA	190					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue , Soverom , Soverom 2, Bad , Badstue , Vaskerom , Bod		
1.etg	Stue , Kjøkken , Gang , Bad , Soverom , Entré		
2.etg	Wc , Stue , Soverom , Soverom 2, Bod , Bod 2		

### Kommentar

Kjeller  
Vaskerom: 3.8 kvm  
Stue: 23.4 kvm  
Soverom1: 8 kvm  
Soverom2: 8 kvm  
Baderom: 10.8 kvm  
Badstue: 5.3 kvm

Bod: 21 kvm

1.etg  
Entrè: 4.2 kvm  
Trappegang: 5.8 kvm  
Soverom1: 7 kvm  
Dusjbad: 3.7 kvm  
Kjøkken: 10.2 kvm  
Stue: 32 kvm

2.etg  
Stue: 20.5 kvm  
Toalettrom: 3.4 kvm  
Soverom1: 7 kvm  
Soverom2: 7.2 kvm

Bod1: 4kvm  
Bod2: 2.1 kvm

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Kjellerstue og soverommene i kjeller har ikke tilstrekkelig lysinnslipp eller rømningsvei til å ivareta krav til varig opphold. Via utvendig bod under veranda finnes ei høytmontert, innoverslående luke som etter undertegnedes oppfatning ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei. Selger har dog framlagt dokumentasjon fra Flesberg Kommune datert 14.desember 2016 som viser løsningen godkjent. Undertegnede forholder seg til denne dokumentasjon og definerer såldes ikke løsningen som en mangel.

MERK: Bod i kjeller har ikke tette vegger, men har full «bod-standard» forøvrig.

### 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	161	29



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2024	Einar Schau	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	12	112	0	0	484.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nedre Gvelvbrekka 16

### Hjemmelshaver

Steive Margit Karin Christina, Steive Stig

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 575 000	2016

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

### BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UL1674>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# ENERGIATTEST

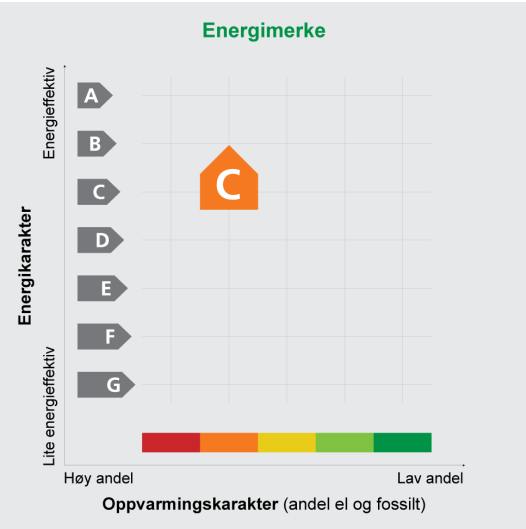
Adresse	Ikke fått navn
Postnr	3623
Sted	Lampeland
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	12
Bnr.	112
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1357876
Dato	11.02.2022

Innmeldt av Stig Steive

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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



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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei


### Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

 <b>FLESBERG KOMMUNE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ferdigattest</b> <b>Midlertidig brukstillatelse</b>			
	Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21			
	Ref. 13/437		Vedtaksnummer 14/276	
	Eiendom/byggested Gvelven Feriegrend - Blefjell			
GNR 12	BNR 112	FNR	SNR	
Ansvarlig søker (navn og adresse) Øko Bygg AS c/o Nicklas Larsson 3620 FLESBERG		Tiltakshaver (navn og adresse) Eiendomsutvikling Hyttebygg AS Nordbyveien 2-6 1400 SKI		

Tillatelser; pbl § 20-1	Godkjent
Søknad om tillatelse til tiltak	29.08.13
Søknad om endring av tillatelse	18.06.14

<b>Spesifikasjon</b>			
Tiltaket/ byggets art Oppføring av fritidsbolig			
Vedtak gjort av Bygningssjefen		Vedtak dato 29.08.13	Vedtaksnummer 278/13
Dato sluttkontroll 05.11.14	Kontrollansvarlig N. Larsson / S. Olsen / Ø. Gjellerud		
<b>Merknader</b> Kontrollansvarlig for utførelse har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarlige erklært at kontroll er utført 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 tillatsen fastsetter (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1).			

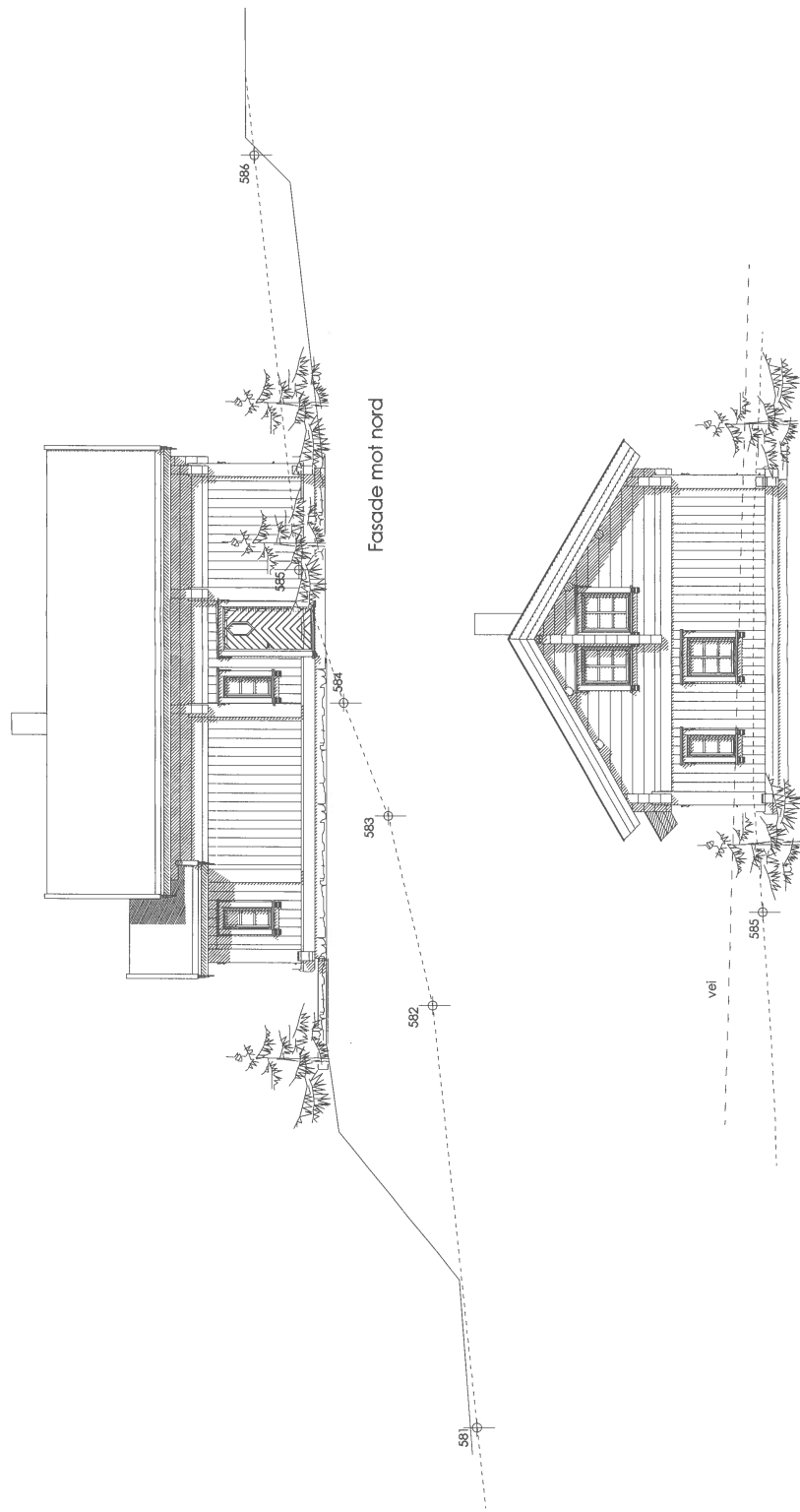
<b>Underskrift</b>		
Sted Lampeland	Dato 13.11.14	Underskrift Ørn Antonsson 

<b>Kopi til</b>
- A-Tre Konsult AS, Andebuveien 3, 3170 SEM
- Ski VVS AS, postboks 493, 1401 SKI
- Gjellerud Graving og Transport ANS, Gjellerud, 3623 LAMPELAND









Fasade mot vest

Fasade mot nord

REV.	DATO	KORR.
D	10.06.2013	Terrang
C	27.05.2013	Spillevindt WH
B	29.01.2013	Bad WH
A	14.01.2013	Kjøkken WH

Hytte nedre



Titelarksh.: Eiendomsutvikling Hyttebygg AS

Adresse:	Gvelven Blefiell	Tegn.: Fasader
Kommune:	Fleberg	Mål: 100
Gar:	12	Bnr: 112
Dato:	08.01.2013	Sign.: 1135
		Kontroll:

ambita

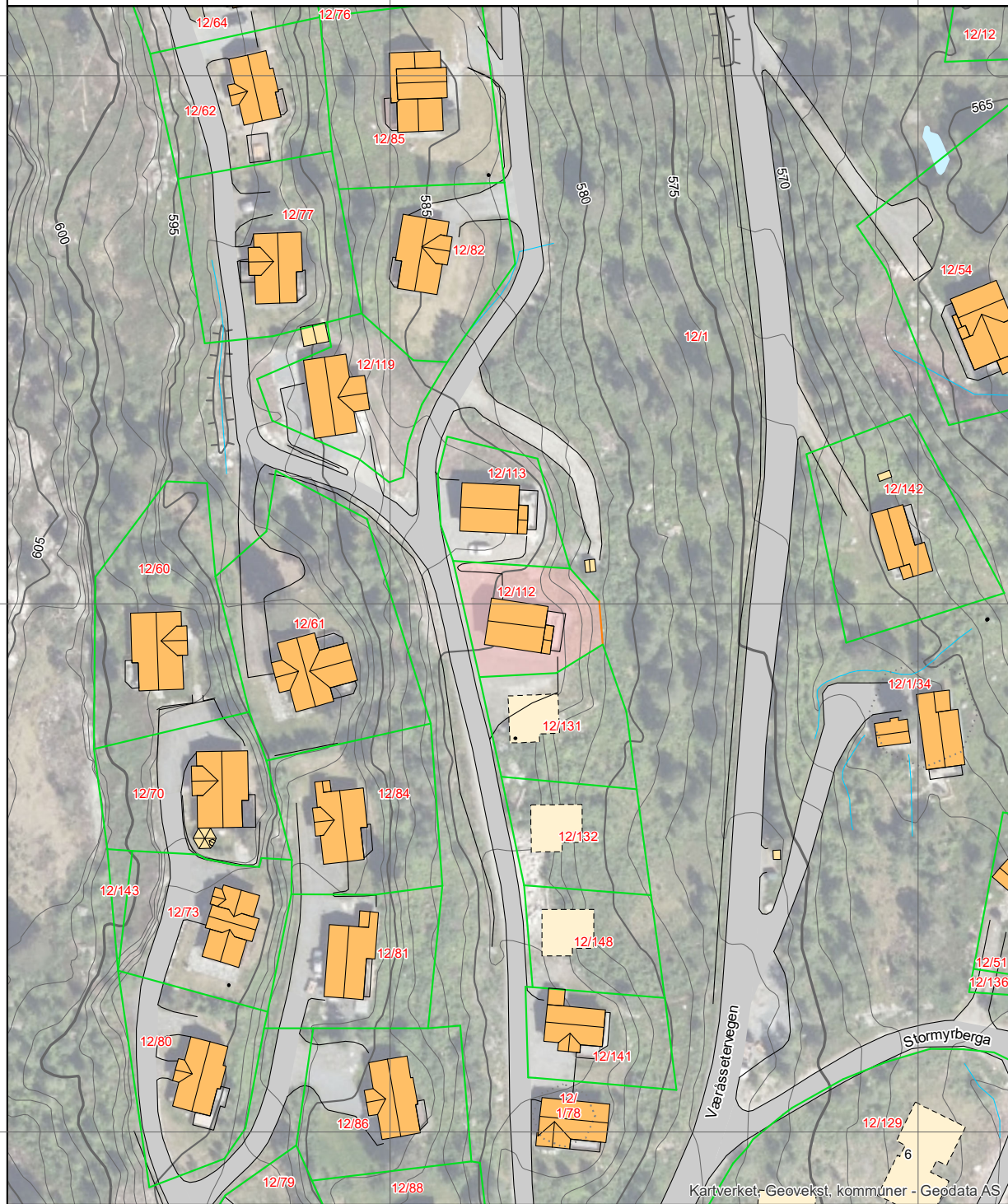
Kommune: 3050 Flesberg  
Eiendom: 3050/12/112/0/0

#### Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punkt feste

Målestokk 1:1000  
Dato: 25.1.2022



Kartverket-Geovekst. kommuner - Geodata AS

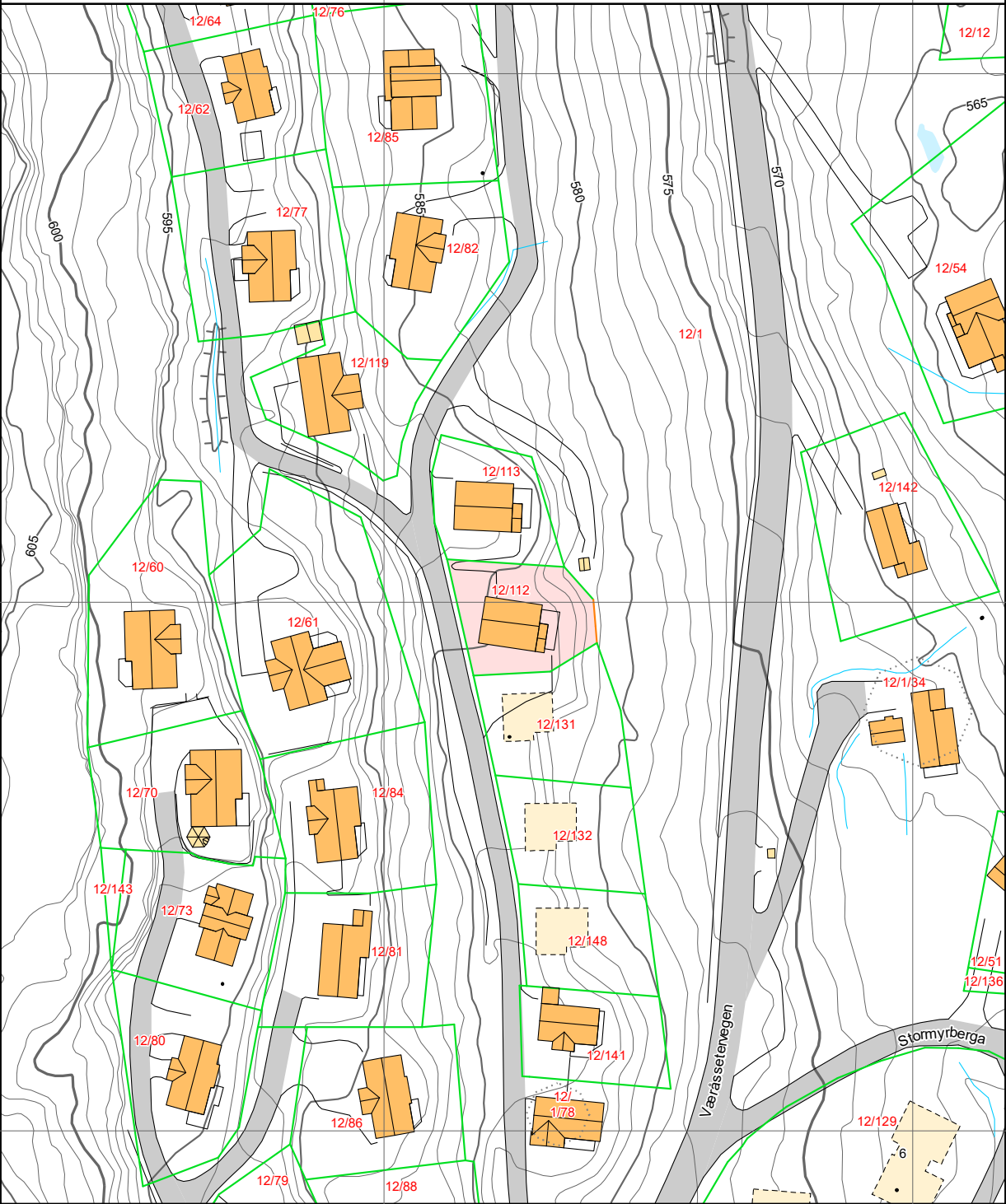
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000  
Dato: 25.1.2022



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
  - Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
  - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  - Lite nøyaktig, 200-499 cm
  - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
  - Metersnivå
  - 5-metersnivå
  - 25-metersnivå
  - Forsenkning terreng
  - Hjelpekurve
  - Dybdekurve
- Bygningsflate
- Tiltaksflate
- Valgt eiendom
- Vannflate
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Veg



**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
HYTTEOMRÅDE GVELVEN FERGEGREND,  
DEL AV EIENDOMMEN 12/1 I FLESBERG KOMMUNE**

Bestemmelsene er vedtatt 21. 09. 2017  
Bestemmelsene er sist revidert 10. 08. 2017.

**§ 1 PLANENS FORMÅL**

Reguleringsplanen er å tilrettelegge for utbygging av veger i eksisterende hytteområder samt enkelte nye tomter for fritidsbebyggelse.

**§ 2 AVGRENSNING**

Det regulerte område er vist på planen med plangrense.

**§ 3 REGULERINGSFORMÅL**

Området er regulert til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (Pbl) § 12.

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5.1)	Fritidsboliger Servicebygg/ kafè Næring/ fritidsbebyggelse Avløpsanlegg Vannforsyning Renovasjon Skiløypetrase
Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5,2)	Veg, privat, felles
Landbruks-, natur og friluftsførmål samt reindrift (Pbl § 12-5,5)	Friluftsområde
a.3) Fareområder (Pbl § 12-6)	Kraftlinje

**§ 4 FELLES BESTEMMELSER**

**4.1 Bygningsplassering**

Bygninger plasseres innenfor tomtengrense og i samsvar med bestemmelser i plan og bygningsloven. Vedlagt søknad om byggetillatelse skal det følge situasjonsplan, detaljert iht kommunens krav til enhver tid. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsens korrekte plassering i horisontalplanet i forhold til reguleringsplanen. I tillegg skal søknad om byggetillatelse inneholde «tverrsnitt-tegning» - tomtetverrsnitt i målestokk 1:200 påført cotehøyder, som viser fritidsboligens høyde i forhold til terrenget.

Byggegrense til vann og vassdrag er vist på plankartet.

**4.2 Parkering, vann og avløpsledninger**

Innenfor hver tomt med adkomstveg skal det opparbeides 2 parkeringsplasser a 15 m2 hver. Parkeringsareal skal gå fram av situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak. Eksisterende hytter som ikke har parkering på egen eiendom, henvises til felles oppstillingsplasser.

**4.3 Byggehøyder**

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

**4.4 Utforming av bebyggelse og anlegg**

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

Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det benyttes naturstein. Det bør benyttes naturell/mørk tjære eller jordfarger. Hvite og lyse farger godkjennes ikke, deriblant lyse, oransjegule farger. Det skal opplyses om fargevalg ved byggemelding. Vinduer og omramming kan ha hvite og lyse kontrastfarger.

Tak skal utføres som skråtak med takvinkel mellom 20 og 33 grader. Torv, skiferheller eller tretak bør benyttes som takteking. Det tillates ikke bruk av blanke metallplater.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein. Der ikke annet er angitt bør bygningene bør ha hovedmøneretning og lengderetning parallelt med høydekotene.

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

**4.5 Vegetasjon og terrengbehandling**

Eksisterende vegetasjon, især solitære furutrær, skal i størst mulig grad bevares. Tynning kan skje dersom dette er nødvendig for tomtas kvalitet. Utstrekning av anleggsområde skal begrenses til det som er nødvendig for å gjennomføre godkjente tiltak. Bruken av skjæring og fylling skal minimaliseres. Alle terrenginngrep skal foretas og avsluttes slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

**4.6 Gjerder, flaggstenger**

Oppsetting av gjerder og flaggstenger og inngjerding er ikke tillatt. Når vern mot beitefe, eller andre spesielle forhold tilsier det, kan kommunen likevel tillate inngjerding av et mindre areal, (maks. 500 m2), i tilknytning til bebyggelsen. Fri ferdsel skal ikke hindres.

**4.7 Kabler**

Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler.

**4.8 Kulturminner**

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylket varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

**4.9 VA-anlegg – rekkefølgebestemmelser**

Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis. Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt ut i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som forutsettes tilknyttet anlegget.



## § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 5.1 Frittliggende fritidsbebyggelse

#### Plassering og utforming

Fritidsboligene skal plasseres innenfor en sirkel med radius 15 m fra nummerert fastmerke, innmålt med GPS. Merket skal ligge innenfor bebyggelsens grunnmur. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende vegetasjon og terreng. Indre forskyvninger av hovedbygg (10-15 meter) kan tillates dersom dette etter vurdering i byggesøknaden gir forbedret landskapstilpassning.

Grunnmurhøyde skal ikke overstige 1 m. Hyttene kan ha lave terrasser, (maks 0,5 m over bakken) på inntil BYA = 30 m<sup>2</sup>.

#### Delområde 1

Grad av utnyttning pr tomt er BYA = 130 m<sup>2</sup>. Hvorav 30 m<sup>2</sup> er øremerket parkering. BYA = 100 m<sup>2</sup> kan fordeles på fritidsbolig og inntil 2-to separate bygg (uthus/ anneks) hvert på maks BYA = 30 m<sup>2</sup> hvert. Separate bygg skal ligge i avstand av maks 6 m og min 1 m til fritidsboligen. Tillatt gesims- og mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng: Hytte 3,6 og 5,6 m. Uthus/ anneks 2,5 og 3,6 m.

#### Delområde 2:

Grad av utnyttning pr tomt er BYA=180 m<sup>2</sup>. Hvorav 30 m<sup>2</sup> er øremerket parkering. BYA=150 m<sup>2</sup> kan fordeles på fritidsbolig og inntil 2-to separate bygg (uthus, anneks) hvert på maks BYA = 30 m<sup>2</sup>. Separate bygg skal ligge i avstand av maks 6 m og min 1 m til fritidsboligen. Tillatt gesims- og mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng: hovedbygg 4,0 m og 5,6 m, uthus/ anneks 2,5 m og 3,6 m. Uthus/ anneks skal tilpasses hovedbygget i materialbruk, form og farge.

#### Delområde 3

For tomter merket U tillates grad av utnyttning pr tomt BYA=105 m<sup>2</sup>. Hvorav 30 m<sup>2</sup> er øremerket parkering. BYA=75 m<sup>2</sup> kan benyttes til fritidsbolig. Tillatt gesims- og mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng: 4,4 og 6,3 m. Det tillates etablering av kjeller ved dokumentasjon av terrengtilpassing. Hovedmøneretning tillates på tvers av høydekotene.

For øvrige tomter i delområde 3 tillates grad av utnyttning inntil 130 m<sup>2</sup>, hvorav 30 m<sup>2</sup> er øremerket parkering. BYA = 100 m<sup>2</sup> kan benyttes til fritidsbolig. Tillatt gesims- og mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng: 3,6 og 5,6 m.

Det tillates ikke frittliggende uthus/anneks i delområde 3.

#### Delområde 4

Grad av utnyttning pr tomt er BYA=200 m<sup>2</sup>. Hvorav 30 m<sup>2</sup> er øremerket parkering. BYA=170 m<sup>2</sup> kan fordeles på fritidsbolig og inntil 2-to separate bygg (uthus, anneks) hvert på maks BYA = 30 m<sup>2</sup>. Separate bygg skal ligge i avstand av maks 6 m og min 1 m til fritidsboligen. Tillatt gesims- og mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng: hovedbygg 4,4 m og 6,3 m, uthus/ anneks 2,5 m og 3,6 m. Uthus/ anneks skal tilpasses hovedbygget i materialbruk, form og farge.

### 5.2 Kombinert formål, næring- fritidsbebyggelse

#### Utnyttelse og høyder

Innenfor område for kombinert formål tillates oppført servicebygg, samt fritidsleiligheter for utleie eller salg. Tillatt utnyttelse er maks 40 % BYA inklusive parkering.

Tillatt gesims og mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng: 5,5 og 8,5m.

#### Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som viser bygninger og parkeringsareal. Utomhusplanen skal også vise eventuelle tomtegrenser, terrengtilpassing, nye og gamle koter, nødvendige punkthøyder, adkomst, interne veger, bevaring av eksisterende vegetasjon og plassering av renovasjon. Utomhusplanen skal omfatte hele delområdet.

### 5.3 Bevertning

#### Utnyttelse og høyder

Innenfor område for bevertning tillates servicebygg/ kafe, det tillates også i bygningen mulighet for fritidsleilighet. Tillatt utnyttelse er maks 35% BYA inklusive parkering. Tillatt gesims- og mønehøyde: 4.6 m og 6,3 m, begge deler fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates etablering av kjelleretasje i området.

#### Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som viser bygninger og parkeringsareal. Utomhusplanen skal også vise eventuelle tomtegrenser, terrengtilpassing, nye og gamle koter, nødvendige punkthøyder, adkomst, interne veger, bevaring av eksisterende vegetasjon og plassering av renovasjon. Utomhusplanen skal omfatte hele delområdet.

### 5.4 Område for avløpsanlegg

Innenfor områdene er det tillatt å legge avløpsanlegg. Anleggene skal anlegges i samsvar med gjeldende retningslinjer og etter godkjenning fra offentlige myndigheter. Vann- og avløp for de enkelte fritidseiendommene skal tilknyttes fellesanlegg i henhold til en helhetlig godkjent vann- og avløpsplan for et større område, basert på hydrologiske undersøkelser.

For de områdene hvor det på bakgrunn av en slik helhetlig vurdering planlegges fellesanlegg for vann- og avløp, tillates ikke enkeltløsninger for ny eller eksisterende fritidsbebyggelse, som ikke allerede har gyldig utslippstillatelse etter 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.

### 5.4 Områder for vannforsyning

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

### 5.5 Områder for renovasjon

Innenfor områder avsatt til renovasjon tillates oppsetting av container for avfallsinnsamling.

## §6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.1 Adkomstveger, privat og felles

Hovedveg gjennom området er vist med 9 m reguleringsbredde.



Felles adkomstveger er vist med 8 eller 6 m reguleringsbredde.  
Veger skal opparbeides med maksimal bredde på henholdsvis 5,0, 4,0 eller 3,0 meter fra skulder til skulder (reguleringsbredde 9 m, 8 m eller 6 m).

Det kan avsettes mindre parkeringsplasser (maks 6 plasser på hver) på egnede plasser langs adkomstvegene, slik at det sikres p-plasser til alle fritidsboligene. Med unntak av delområde 1 er det tillatt å opparbeide adkomster fra vegen inn til de enkelte hyttetomtene på inntil 40 m fra regulert veg. Det forutsettes at det ikke er konflikter med naboer om vegen, at vegen hensyntar miljøverdier, blant annet myr- og bekkedrag, løypetraseer og stinett, samt at vegen kan anlegges med god tilpassing til terreng og vegetasjon. Vegene skal omsøkes etter gjeldende regler i plan- og bygningsloven.

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

Byggegrense fra alle interne vegers regulerte vegkant i delområdene 1 og 2 og 4 skal være 5 m. Innenfor delområde 3 er byggegrense fra regulert vegkant 1 m.

Felles adkomstveger er felles for de grunneiere og fritidsboliger som benytter vegen.

## § 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT

## 7.1 Friluftsområde

Innenfor områdene er det ikke tillatt med bygningsmessige tiltak utover tilrettelegging som fremmer friluftslivet som anlegg av stier og løyper. Det tillates vann og avløpsledninger i områdene.

## § 8 FAREOMRÅDER

Innenfor område for høyspenningsanlegg (som er vist med rød skravur som hensynssone på plankartet oppå andre formål) er det kun tillatt å oppføre uthus/garasjer på inntil 50 kvm. Ingen bygningsdeler på bolighus, slik som f.eks. terrasser, tillates oppført innenfor fareområdet. Det er ikke tillatt med høy beplantning i området (maks 4 m). Eksisterende høyspentledning gjennom området kan vedlikeholdes og ombygges.

Høyspentlinje gjennom område for fritids og turistformål er planlagt nedgravet til kabel. Ved gjennomføring av dette blir fareområdene redusert. Plassering av kabelgrøft med tilhørende fareområde må dokumenteres i utomhusplan for områdene.

## Egne notater Nedre Gvelvbrekka 16

[illegible]





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.





# Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke hytte** inneholder **boligkjøperforsikring** og **innbo ekstra forsikring**. Pakken omfatter **byggningsforsikring** hvis du kjøper egen hytte, men ikke byggningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Byggningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

## Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Byggningsforsikring

Byggningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hytte?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

Hytte	12.550 kroner
Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	8.250 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	9.250 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i byggningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

## Forbrukerinformasjon:

## Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

## Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB:** Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEEno  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

### GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til 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.
3. 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.
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 annonerte 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 oppfordre 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 bekræfte 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:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)



# BUDSKJEMA

Bud mottatt:        /        -        kl: .....

**Oppdragsnr:** 22220021

**Adresse:** Gvelven 12/112, 3623 Lampeland

**Betegnelse:** GNR 12, BNR 112 i Flesberg kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** ..... / ..... - ..... kl: ..... ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besikttet eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**





PARTNERS.NO