

J.K

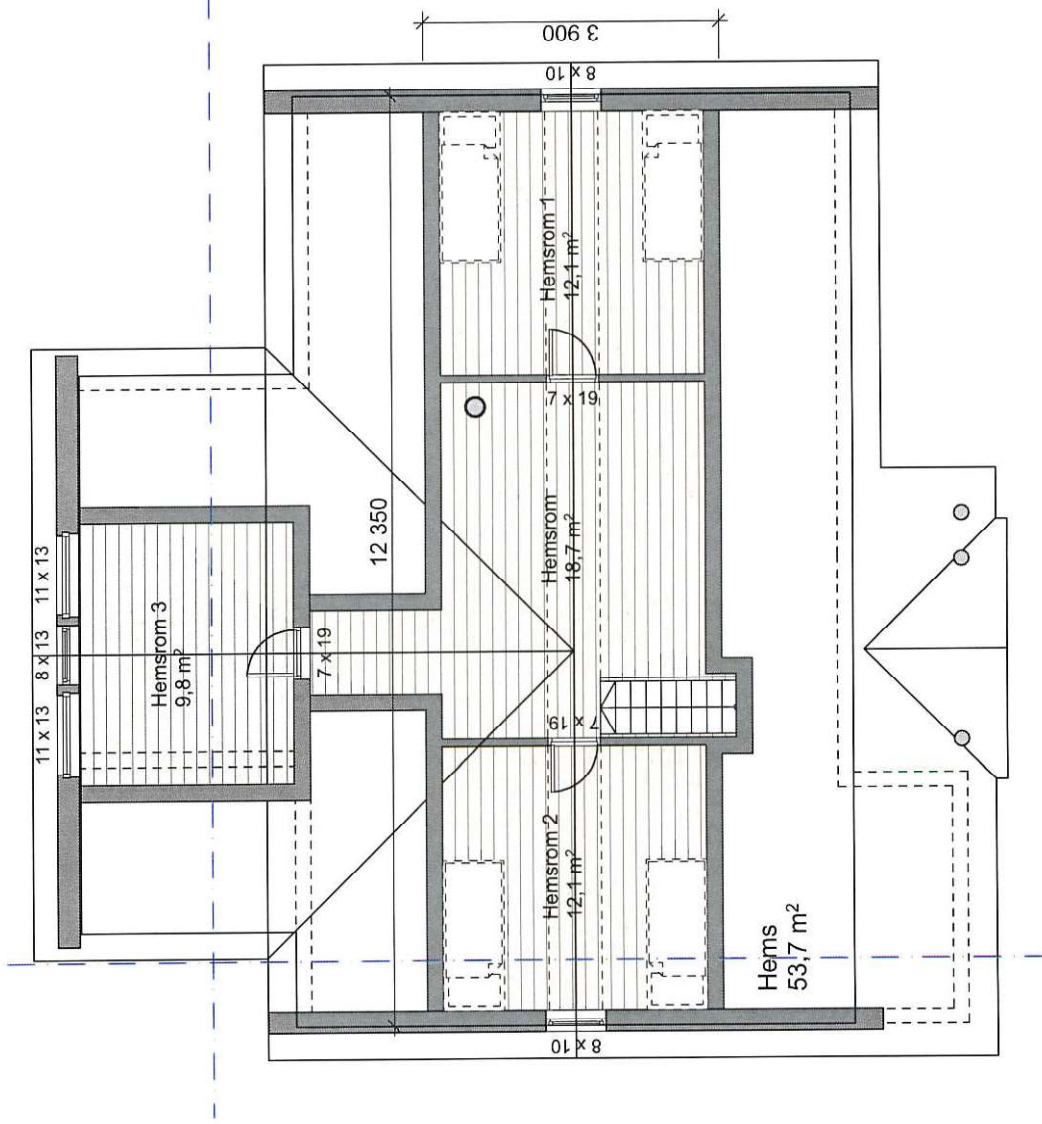
## FH 163 Rondablikk Plusss Salgstegninger

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendig mål.

Oppdragsgiver  
 Navn: Hjalmar Bjørge  
 Prosjektnr.: 182428

**Familiehytta**  
 - ditt fremtidsrom med oss  
 Østre Aker vei 17  
 0561 Oslo  
 Tlf: 22 16 35 00  
 www.familiehytta.no

Tegn. KSE	gnr./bmr.:	Dato:	Fag:
Selsksh.	Adresse	02.05.2018	ARK
Kontr.:	postnr kommune	Tegningsnr.:	Rev.
Tegn.:	1. Etasje	Målestokk	m m
Kontr.:		1:100	



J.L.

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendig mål.

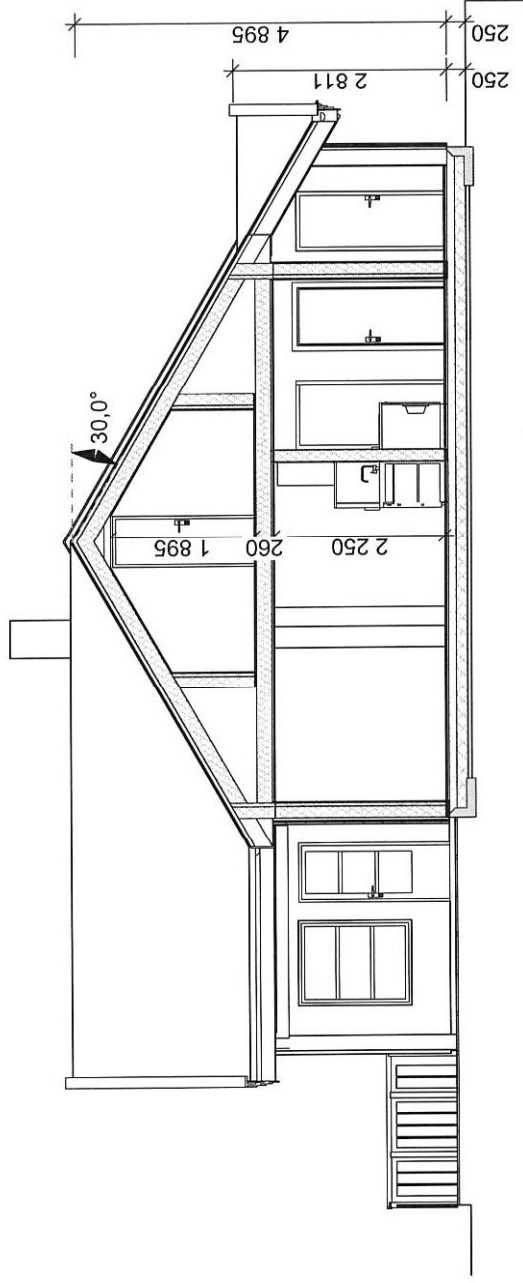
Oppdragsgiver  
 Navn: Hjalmar Bjørge  
 Prosjektnr.: 182428



Østre Aker vei 17  
 0587 JSB  
 Tlf: 22 61 00 00  
 www.familiehytta.no

## FH 163 Rondablikk Pluss Salgstegninger

Tegn. KSE	Gnr./bnr.:	Dato:	Fag:
Saksbh.	Adresse	02.05.2018	ARK
Kontr.	postnr kommune	Tegningsnr.:	Rev.
	2. Etasje	Målestokk	mm
		1:100	
Rev. Dato	Rev. gjelder	Tegn. Kontr.	



«Eksisterende terreng har lett helning (mindre enn 1:6) og er  
 prosjektert etter kommunens kartgrunnlag, ikke innmåling.  
 Coteangivelser må derfor anses som retningsgivende for utførelsen.  
 Målsatte høyder på skjæringer og fyllinger er absolutte. Ved avvik må  
 ansvarlig søker kontaktes for vurdering mot myndighetskrav»

Side

Disse tegningene kan ikke benyttes i  
 prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.  
 Det kan forekomme mindre avvik på innvendig mål.

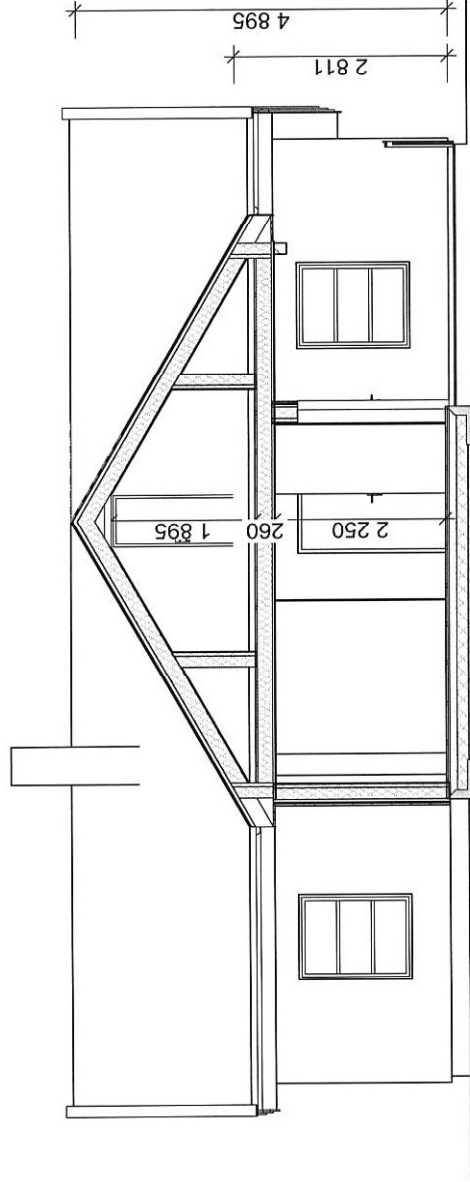
Oppdragsgiver  
 Navn: Hjalmar Bjørge  
 Prosjektnr: 182428

Østre Akter vei 17  
 0580 Østby  
 Tlf: 20 18 05 00  
 www.familiehytta.no



## FH 163 Rondablikk Pluss Salgstegninger

Tegn. KSE		Gnr./bnr.: Adresse postnr kommune		Dato: 02.05.2018	Fag: ARK
Saksbh.				Tegningsnr.:	Rev.
Kontr.		Snitt A		Målestokk 1:100	mm
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.	



1/20

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendig mål.

Oppdragsgiver  
 Navn: Hjalmar Bjørge  
 Prosjektnr.: 182428

Østre Aker vei 17  
 0882 Oslo  
 Tlf: 22 16 00  
 www.familiehytta.no

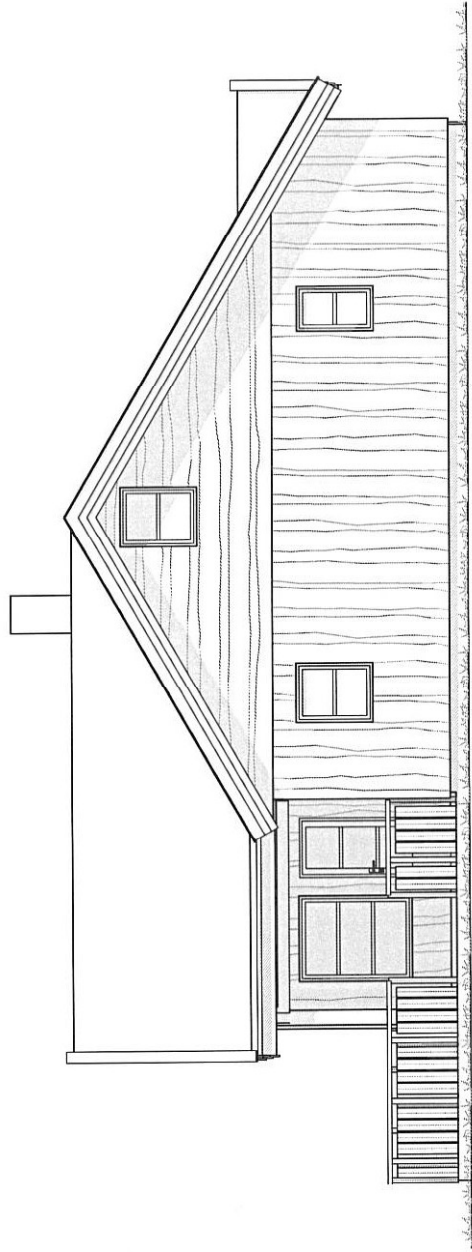


## FH 163 Rondablikk Pluss Salgstegninger

Tegn. KSE	Gnr./bnr.:	Dato:	Fag:
Saksbh.	Adresse	02.05.2018	ARK
Kontr.	postnr kommune	Tegningsnr.:	Rev.
	<b>Snitt B</b>	Målestokk	mm
		1:100	
Rev.	Dato	Tegn.	Kontr.
	Rev. gjelder		







Fasade 2

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendig mål.

Oppdragsgiver  
 Navn: Hjalmar Bjørge  
 Prosjektnr.: 182428

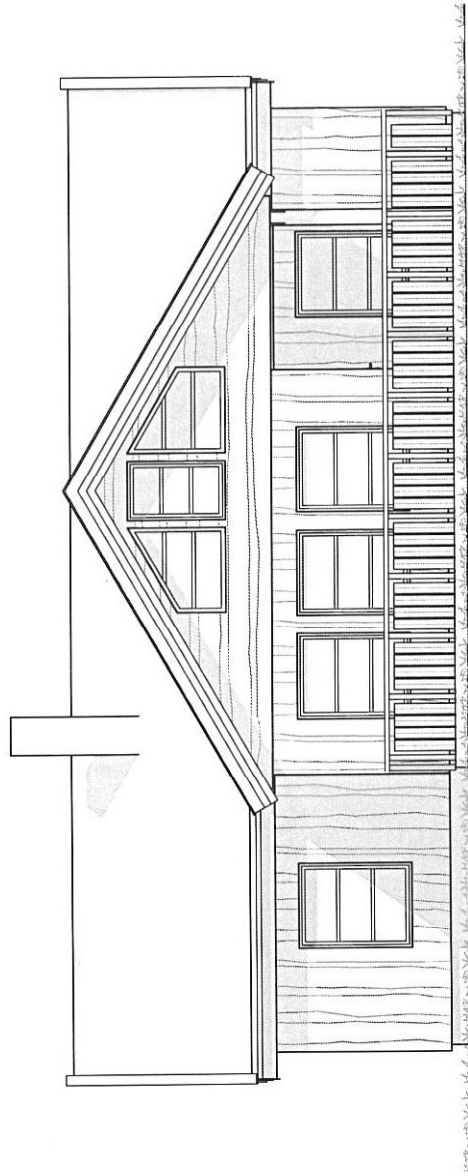


Østre Aker vei 17  
 0681 Oslo  
 Tlf: 22 16 35 00  
 www.familiehytta.no

## FH 163 Rondablikk Pluss Salgstegninger

1.6

	Tegn. KSE	Gnr./bnr.:	Dato:	Følg:
	Saksbeh.	Adresse	02.05.2018	ARK
	Kontr.	postnr kommune	Tegningsnr.:	Rev.
Rev. Dato	Rev. gjelder	Målestikk		m m
		1:100		
		Fasade 2		



Fasade 3

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendig mål.

Oppdragsgiver  
 Navn: Hjalmar Bjørge  
 Prosjektnr: 182428

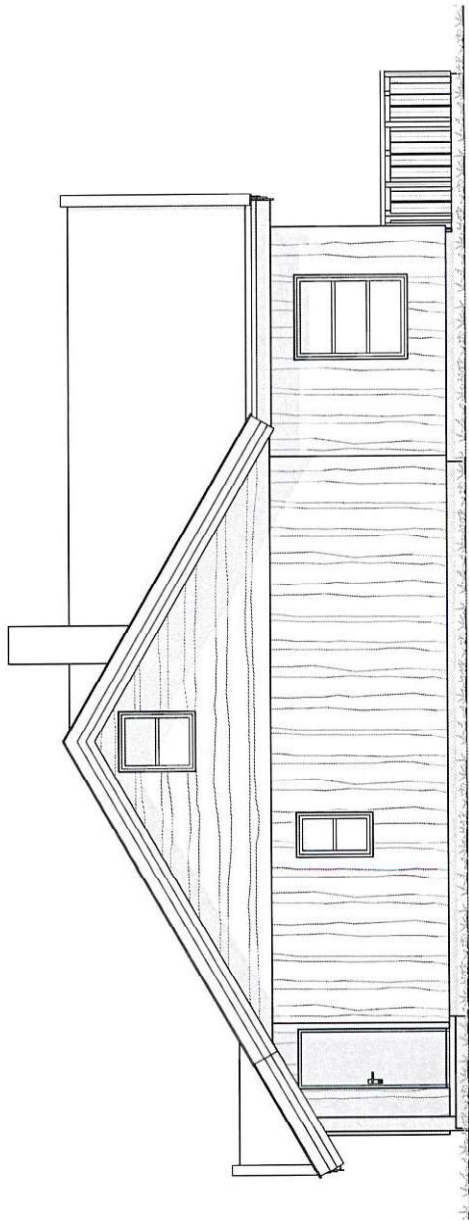


Østre Aker vei 17  
 0681 Oslo  
 Tlf: 22 16 35 00  
 www.familiehytta.no

J.K.

### FH 163 Rondablikk Pluss Salgstegninger

Tegn. KSE		Gnr./bnr.: Adresse postnr kommune		Dato: 02.05.2018	Fag: ARK
Saksbh.				Tegningsnr.:	Rev.
Kontr.		Fasade 3		Målestokk 1:100	mm
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.	



Fasade 4

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendig mål.

Oppdragsgiver  
 Navn: Hjalmar Bjørge  
 Prosjektnr: 182428



Østre Aker vei 17  
 0681 Oslo  
 Tlf: 22 10 35 00  
 www.familiehytta.no

J.M.

## FH 163 Rondablikk Pluss Salgstegninger

Tegn. KSE		Gnr./bnr.:		Dato:		Fagi:	
Salshbh.		Adresse		02.05.2018		ARK	
Kontr.:		postnr kommune		Tegningsnr.:		Rev.	
Rev. Dato		Fasade 4		Målestokk		mm	
Rev. gjelder				1:100			
				Tegn.		Kontr.	

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren Din Telemark AS	Oppdragsnr.	48240168
Adresse	Nystulvegen 60		
Postnr.	3804	Sted	BØ I TELEMARK
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?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalensr	
Selger 1 Fornavn	Sanjeev	Etternavn	Kumar
Selger 2 Fornavn	Ashlesha	Etternavn	X

## 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  Vet ikke    Kommentar

#### 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  Vet ikke

Firmanavn

Østfold VVS AS, VVS arbeid

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Hytte is new completed in 2020, work was contracted by previous owner. No new work by current owners

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Hytte is new completed in 2020, work was contracted by previous owner. No new work by current owners

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Hytte is new completed in 2020, work was contracted by previous owner

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

Nei  Ja  Vet ikke    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  Vet ikke

Firmanavn

Østfold VVS AS, VVS arbeid

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Hytte is new completed in 2020, work was contracted by previous owner. No new work by current owners

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



Nei  Ja  Vet ikke    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  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**11. 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  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**12. 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 13.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke

**16.1 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  Vet ikke    Kommentar

**17. 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  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja  Vet ikke

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. 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  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 tilfredsstillere 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.



Midt-Telemark  
kommune  
Forvaltning

## Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, §21-10.

JpID: 20/3677

### Tiltakshaver:

Hjalmar Brede Bjørge  
Bispieluelia 11 Aleilighet 36  
1286 OSLO

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nystulvegen 60	13	66		

### Tiltakets/byggets art

Ny fritidsbolig

Vedtaksdato	Saksnr
05.02.2020	20/1470

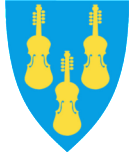
Dato for søknad om ferdigattest:	03.02.2020
----------------------------------	------------

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl §20-1/20-3/20-4.

### Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.  
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Bø i Telemark	05.02.2020	Hans Petter Framnes <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>



# Grunnkart

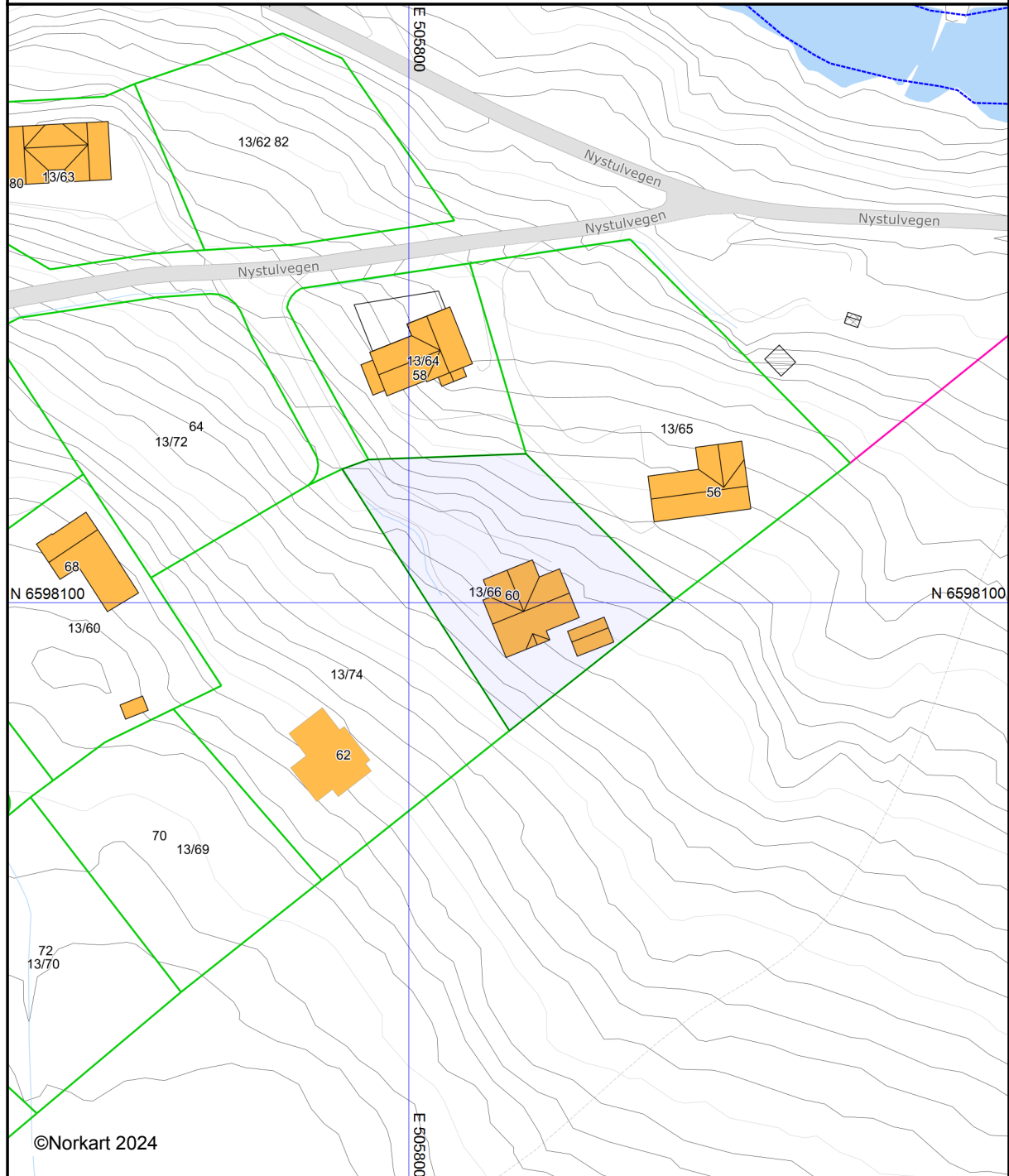


UTM-32

Midt-Telemark kommune

Eiendom: 13/66  
Adresse: Nystulvegen 60  
Utskriftsdato: 29.05.2024  
Målestokk: 1:1000

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usiss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





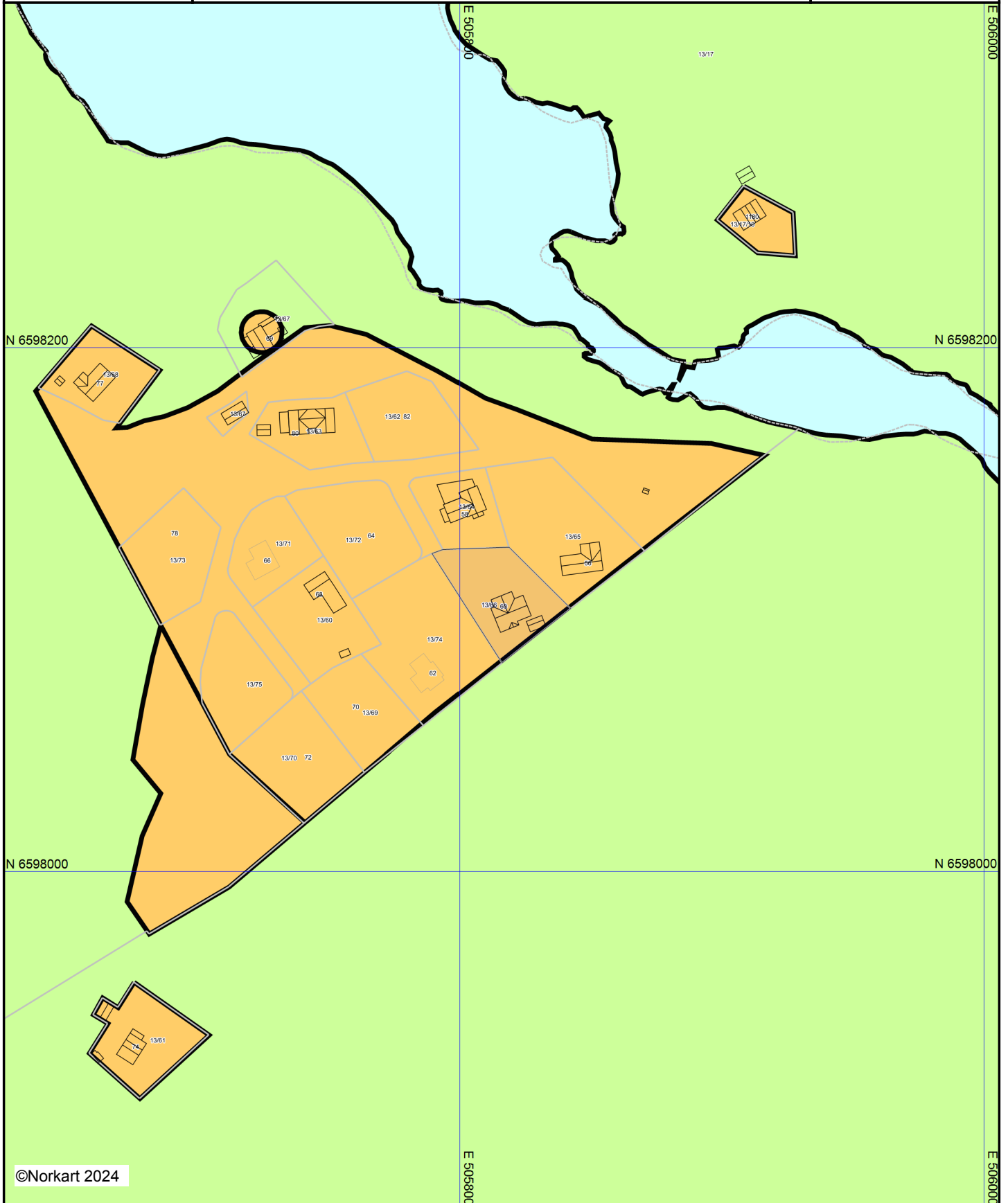
# Kommuneplankart



Eiendom: 13/66  
Adresse: Nystulvegen 60  
Utskriftsdato: 29.05.2024  
Målestokk: 1:2000

Midt-Telemark kommune

UTM-32





©Norkart 2024




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål



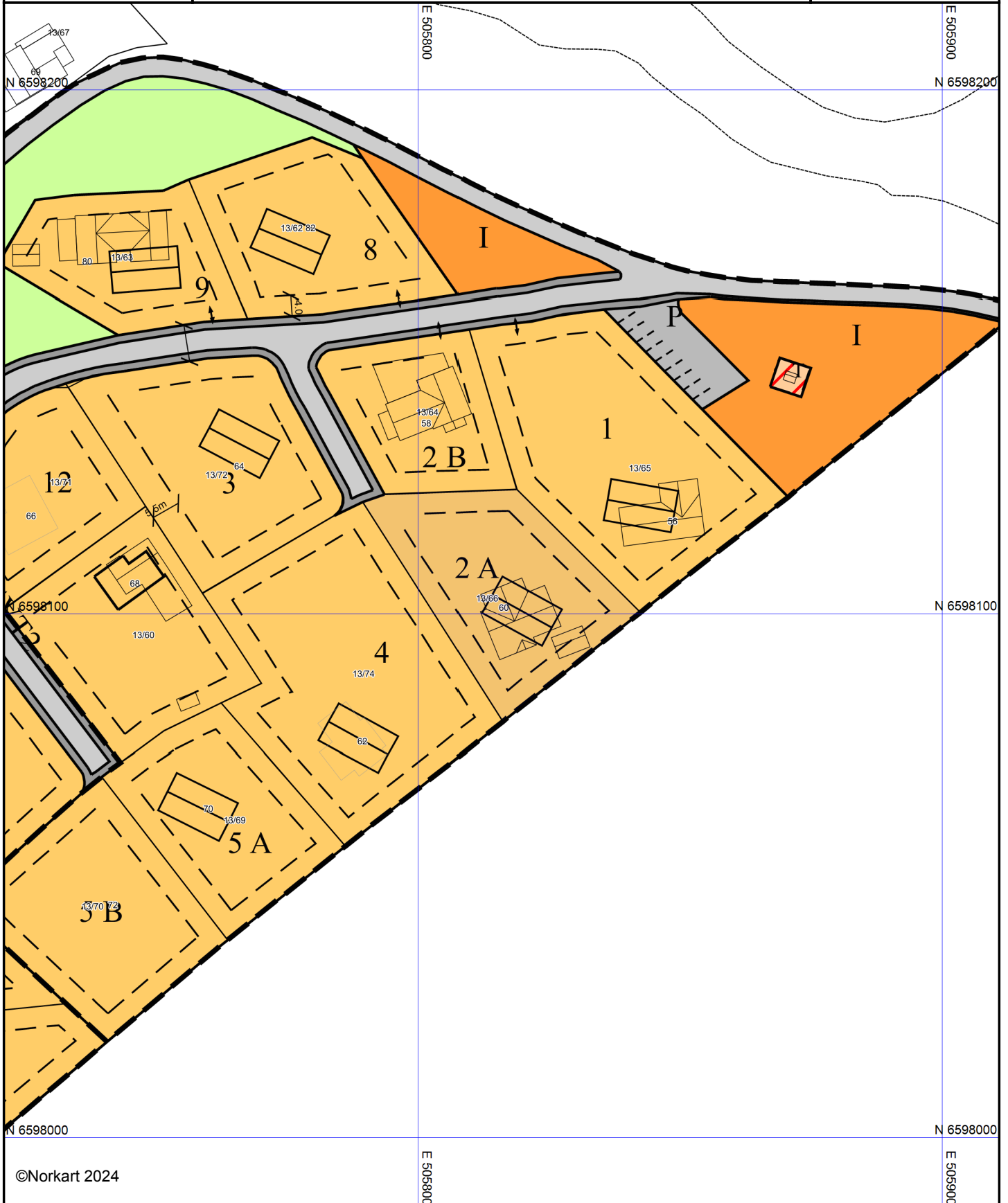
# Reguleringsplankart



Eiendom: 13/66  
Adresse: Nystulvegen 60  
Utskriftsdato: 29.05.2024  
Målestokk: 1:1000

Midt-Telemark kommune

UTM-32





©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Fritidsbebyggelse
-  Avløpsanlegg


### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Energinett


### Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

-  Skogbruk

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning

-  Faresonegrense

-  Formålsgrense

-  Regulert tomtegrense

-  Byggegrense

-  Planlagt bebyggelse

-  Bebyggelse som inngår i planen

-  Regulert parkeringsfelt

-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel

- Abc Påskrift feltnavn

- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

- Abc Påskrift bredde

- Abc Påskrift plantilbehør

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nystulvegen 60  
3804 BØ I TELEMARK  
Gnr./Bnr.: 13/66  
Midt-Telemark kommune

## Areal

Hytte.  
Bruksareal: 103 m<sup>2</sup>  
Frittstående annekst.  
Bruksareal: 17 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 120 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 11.06.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no  
Tlf: 41414128  
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no  
Orgnr: 923 856 781

*Bjørnar H Sundet*

Signatur inspektør: Bjørnar Hansen Sundet  
Mobil: 92833354



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	11.06.2024
Referansenummer	15057912
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-24-0168
Hjemmelshaver/selger	Sanjeev Kumar/Ashlesha X
Bygningssakkyndig inspektør	Bjørnar Hansen Sundet
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	17.06.2024 11:47

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Nystulvegen 60
Postnummer/sted	3804 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	13/66
Tomt	Eiet tomt: 1216 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte.	2018.		
Frittstående anneks.	2021.		

## Byggemåte

Hytte med anneks beliggende i Bø i Midt-Telemark kommune. Adkomst via privat bomvei. Parkering på gruset gårdsplass. Øvrige uteområder med naturtomt og plenarealer.

Hytten er oppført med ringmurselementer og støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående trepanel.

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjoner belagt med torv.

Hytten har vinduer og terrassedør i 3-lags glass med karmen/rammer av tre fra 2018 og profilert ytterdør med glassfelt fra ukjent årstall. Oppvarming er vedfyring og elektrisk. Naturlig ventilasjon.

Hytten er over to plan og består av:

1.etasje: Entre, stue, kjøkken, bod, to bad og tre soverom.

Loftetasje (ikke målbart areal): Hemsrom

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



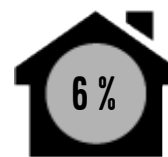
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad ved entre.		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad ved soverom/bod.		Ventilasjon	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Kjøkken - 1. etg.		Overflater gulv	9	
Øvrige rom - 1. etg.		Overflater gulv	10	
Loft - innredet - Hems ikke måleverdig.		Konstruksjonsoppbygging	10	
Innvendige trapper - 1. etg-hems.		Innvendige trapper	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

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.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Hytte.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	98	5		103	49
	Entre, stue, kjøkken, to bad, tre soverom og bod.	Bod med utvendig tilkomst.			Platting/inngangsparti og terrasse.
SUM	98	5		103	49
<b>Total bruksareal: 103 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående annek.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		17		17	
		Kontor og oppholdsrom.			
SUM		17		17	
<b>Total bruksareal: 17 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Hyttene inneholder 95 m<sup>2</sup> P-ROM og 3 m<sup>2</sup> S-ROM.

Arealet på hemsene/loftet måles til 54 m<sup>2</sup> (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Arealet på loftet over annekset måles til 16 m<sup>2</sup> (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Det er fremlagt ferdigattest på hyttene datert 05.02.2020

# Rapport



## Våtrom - Bad ved entre.

Bad fra 2019.

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling med panel og downlights. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger, togreps blandebatteri, regndusj og hånddusj. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Overskap med speil og lys. Vegghengt toalett. Synlige vannrør i armert flexirør og avløpsrør i plastmateriale. Naturlig ventilasjon. Opplegg for vaskemaskin.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 50,9 %, temperatur 20,0 grader C og duggpunkt 9,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.
	Overflater vegger	Det er registrert misfarging/svertesopp på flisfuger og elastiske fuger i dusjsonen på vegg og gulv. Fuger bør rengjøres/fornyes.  Det er riss/sprekk i flisfuge ved kasse til toalett. Tiltak bør påregnes.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.  Det er stedvis registrert noe merker/avskallinger på gulvflisene.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløp til servant og gjennomføring ved varmtvannsbereder er usikker. Fare for fukt i konstruksjon ved eventuell vannsøl/lekkasje. Tettedetaljer bør fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.  Fall på gulv utenfor dusjsonen er målt til å være tilnærmet flatt. Det er ikke etablert membranoppkant ved dørterskel. Dette er vurdert til å ikke være tilfredstillende med tanke på lekkasjesikkert.


## Våtrom - Bad ved soverom/bod.

Bad fra 2019.


Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling med panel og downlights. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger, to-greps blandebatteri, regndusj og hånddusj. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Overskap med speil. Vegghengt toalett. Synlige vannrør i armert flexirør og avløpsrør i plastmateriale. Naturlig ventilasjon.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 53,7 %, temperatur 21,3 grader C og duggpunkt 11,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Overflater vegger

Det er registrert misfarging/svertesopp på flisfuger og elastiske fuger i dusjsonen på vegg og gulv. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Det er riss/sprekk i flisfuge ved kasse til toalett. Tiltak bør påregnes.

Overflater gulv

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Elastiske fuger i dusjsonen har stedvis noe manglende vedheft og bør fornyes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon ved en eventuell lekkasje. Tettedetaljer bør fornyes.

Fallforhold (gulv)

Informasjon: Lokalfall i dusjsonen er vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.

Fall på gulv utenfor dusjsonen er målt til å være tilnærmet flatt. Det kan ikke verifiseres at det er etablert membranoppkant ved dørterskel. Dette er vurdert til å ikke være tilfredstillende med tanke på lekkasjesikkert.

## Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken fra 2019 med åpen løsning mot stue. Gulv belagt med heltrebord. Vegger med panel. Himling med panel og downlights. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri. Integreert platetopp, komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Takhengt avtrekksvifte med komfyrvakt. Synlige vannrør i armert flexirør og avløpsrør i plastmateriale.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

 Innredning

Enkelte skapdører/fronter/skuffer har behov for justering.

 TG 2

Overflater gulv

Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Øvrige rom - 1. etg.

---

Gulv belagt med gulvbord av tre og fliser i entre/gang. Vegger med panel. Himling med panel og downlights. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

### TG 2 Overflater gulv

Det registreres stedvise riper/hakk/merker på heltre gulvet. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entre/gang. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Loft - innredet - Hems ikke måleverdig.

---

Gulv belagt med heltregulv. Vegger med panel. Himling med panel og downlights. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

### Overflater gulv

Det er registrert noe merker/hakk på gulvoverflaten. Tiltak kan iverksettes ved behov.

### TG 2 Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---

Stålpipen fra byggeår.  
Vedovn av typen Jøtul montert i stue.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

## Innvendige trapper - 1. etg-hems.

---

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.



TG 2

Innvendige trapper

TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Trappen vurderes til å være for bratt for god funksjonalitet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Det er knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Etasjeskiller - .

---

Støpt gulv mot grunn.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Ingen merknader i rommene som er målt.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Synlige vannrør av typen rør i rør system fra byggeår.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad ved entre.

Varmtvannsbereder av typen Høiax fra ukjent årstall og ukjent antall liter plassert på bad ved entre.

Trykktank av typen Pentair montert på bad ved entre

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og veggventiler.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i hytta.

Det er målt 2,22 meter takhøyde i stuen.

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ukjent.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert under trapp i entre.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

## Brann

---

Hytta har røykvarslere og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

## Dører og vinduer

---

Vinduer og terrassedør i 3-lags glass med karm/rammer av tre fra 2018. Profilert ytterdør med glassfelt fra ukjent årstall.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

## Yttertak


---

Yttertaktekking fra 2018.

Yttertak med saltakform av trekonstruksjoner belagt med torv.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Taggjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

	Inspeksjonsmulighet	Yttertaket er inspisert fra bakkeplan med de bregrensningene det medfører. Ytteretak tekket med torv gir en begrenset inspeksjonsmulighet av undertaket.
--	---------------------	---

## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra stue til nordvendt terrasse på ca. 42 m<sup>2</sup>.

Gulv belagt med terrassebord og rekkverk av tre.

Terrassen har utelys og stikkontakt.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Terrassebordene er noe slitt og har behov for overflatebehandling.
--	--	--

	TGIU Fundamenter	Fundamentene er skjult og er av den grunn ikke inspisert.
--	------------------	---

## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra stue til sydøst-vendt overbygget platting/inngangsparti på ca. 7 m<sup>2</sup>.

Platting av trekonstruksjoner belagt med terrassebord.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Platting

	Platting	Overflatebehandlingen er noe slitt og bør fornyes.
--	----------	--

	TGIU Fundamenter	Fundamentene er skjult og er av den grunn ikke inspisert.
--	------------------	---

## Grunnmur, fundamenter

---

Ringmurselementer med støpt gulv mot grunn.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Grunnmur


 **TGIU**      Byggegrunn      |      Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

## Drenering

---

Dreneringen er fra byggeår.  
Tilnærmet flat tomt.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Risikoutsatt område - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark

      Vann fra yttertak og bortledning      |      Nedløp har kun utkast.

## Stikkledninger og tanker

---

Utvendige vann- og avløpsrør med privat tilknytning.

 **TG 2**      Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)      |      Boligen har brønnvann. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

 **TGIU**      Septiktank      |      Renseanlegg er felles for flere hytter og er av den grunn ikke vurdert.

## Frittstående byggverk - Anneks.

---

Anneks er oppført på støpt gulv mot grunn. Yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjoner belagt med torv. Innvendig gulv belagt med flis. Vegger og himling med panel og downlights.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Frittstående byggverk



## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt, vedrørende: Nytt el-anlegg i hytten. Datert: 31.01.2020.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 05.06.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad ved entre.]*



*Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap på bad ved entre.]*



*Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Trykktank.]*











*Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad ved soverom.]*



*Elektrisk anlegg - [Sikringskap med kursfortegnelse.]*

# Nystulvegen 60





## Offentlig transport

 Notodden stasjon ved skysstasj... Linje R55	20 min 	15.3 km
 Bø stasjon Linje F5	20 min 	16.7 km
 Sommarland personal Linje 116	13 min 	11.8 km
 Telemarkshallen Linje 116	14 min 	11.6 km

## Avstand til byer

Notodden	20 min 
Kongsberg	52 min 
Skien	1 t 9 min 
Porsgrunn	1 t 14 min 
Drammen	1 t 24 min 
Oslo	1 t 56 min 

## Ladepunkt for el-bil

 Kvantum Kjøpesenter	17 min 
 Recharge Shell Notodden	17 min 

## Vintersport









- Alpin
- Lifjell skisenter
  - Kjøretid: 23 min
  - Skitrek i anlegget: 2





## Aktiviteter

Hollane Turisthytte	10.9 km
Bø Sommarland	15 min 
Høyt & Lavt Bø i Telemark	15 min 
Nye Magic Bowling	18 min 
Heddal Stavkirke	20 min 
Notodden kino	21 min 
Gullbringbadet	21 min 
Borja Hest- og Ridesenter	22 min 

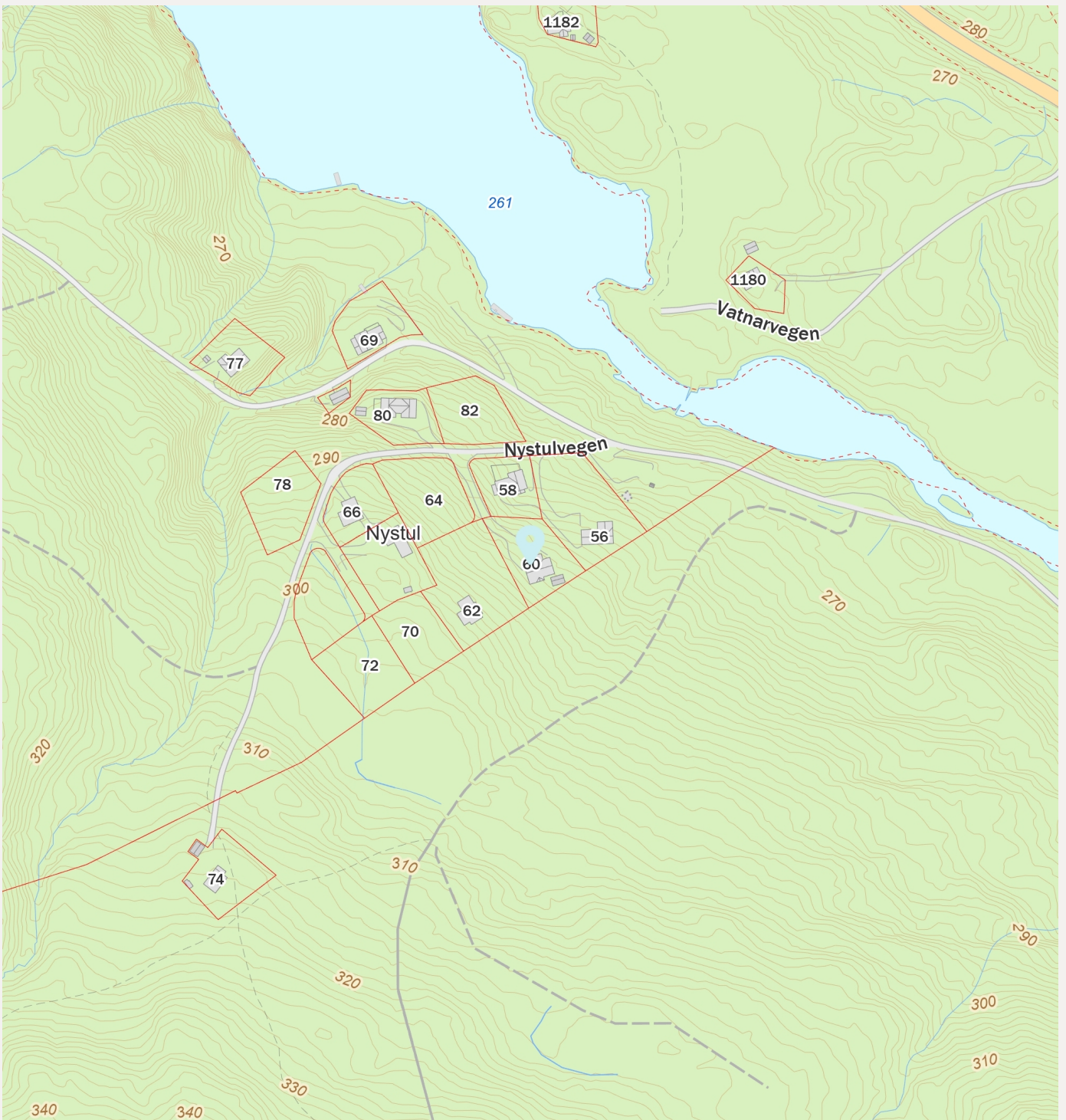
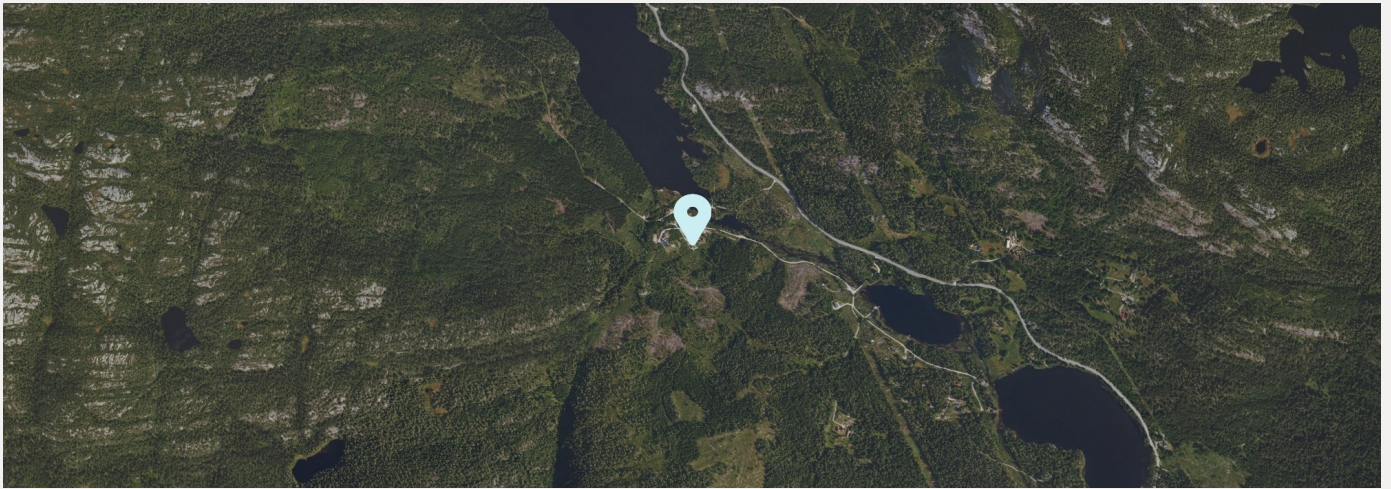
## Sport

 Vatnar skule balløkke Ballspill	8 min 	5.1 km
 Telemarkshallen fotballhall Fotball	14 min 	11.6 km
 Spenst Notodden	19 min 	
 Sporty24 Bø	19 min 	

## Dagligvare

Kiwi Tuven	17 min 
Coop Extra Kvantum	17 min 





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024