PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

STORHAUGVEGEN 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Energiattest

Skadehefte

Regulering

Ferdigattest

Byggetegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Storhaugvegen 14, 3864 RAULAND

VINJE kommune

gnr. 151, bnr. 526

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22464-1127 **Referansenummer:** ZE8645

Foretak: JL TAKST AS

Medlem av

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

JL Takst AS

JL Takst AS er et frittstående takstfirma som bygger på høy faglig integritet og solid erfaring fra byggebransjen. Jeg har over 15 års erfaring med alt fra restaurering av eldre bygg til oppføring av moderne eneboliger og flermannsboliger, inkludert tradisjonelle byggeteknikker og spesialiserte løsninger som maskinlaftet tømmer.

Som tømrer og byggingeniør kombinerer jeg nøyaktighet med effektivitet for å levere grundige og objektive rapporter som gir trygghet i store beslutninger. Mitt mål er å tilby pålitelige vurderinger og personlig oppfølging som skaper verdi for både privatpersoner og profesjonelle aktører.

Jeg setter stor pris på tilliten som følger med oppdragene mine og håper at fornøyde kunder deler sin opplevelse med andre som trenger trygge og profesjonelle taksttjenester.



Rapportansvarlig

Jon-Inge Lid

Uavhengig Takstingeniør

JLTakst@gmail.com

452 24 118

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2010 med trekonstruksjon av ukjent utførelse, stående trekledning og torvtak. Boligen har etasje og loft med hems/loftstue. Innvendige overflater består hovedsakelig av trepanel og malte flater på vegger og i himlinger, med gulv av tre/laminat og flis i våtrom. Oppvarming med elektrisitet og vedovn i stue. Det er også et anneks på eiendommen.

Fritidsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Taket har tekking med torv og undertak av knotteplast og takpapp lagt på taktro av bordtak.
Det er takrenner av tre, stedvis ilagt PVC-membran.
Vindskier og toppbord er av treverk.
Taknedløp består av kjetting og korrugerte plastrør.
Torvholdstokken er innfestet med metallbeslag.
Plastrør føres til grunnen. Videre bortledning er ikke kontrollert.
Saltak med sperrekonstruksjon og undertak av panel. Loftet er oppvarmet.
Det er observert lufting via luftespalter ved takfoten fra utsiden.
Yttervegger av trekonstruksjon med ukjent utførelse.
Det er stående utvendig kledning.
Bygningen har trevinduer med 2-lags isolerglass.
Bygningen har ytterdør i tre og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Balkong ut fra loftstue, med spaltegulv på bjelkelag understøttet av søyler og innfestet mot vegg.
Platting på terreng som ligger inntil boligen. Etablert på bjelkelag, understøttet av punktfundamenter og innfestet mot vegg. Det er gulv av brede gulvbord.
Tretrapp ned fra parkering mot inngang til hytten.

INNVENDIG Gå til side

Gulver har furugulv og fliser
Vegger og himlinger med trepanel.
Eiendommen ligger i et område som i følge NGU-kart har usikker aktsomhetsgrad i forhold til radonforekomst.
Det er elementpipe, kledd med naturstein.
Vedovn og sotuttaksluke i stuen.
Det er tretrapp opp til loftsetasjen
Det ble ikke observert symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom/teknisk rom
Teknisk rom i egen utvendig bod, med opplegg for vaskemaskin.
Rommet vurderes som våtrom. Igangsettingstillatelsen er fra 2009, og forskriftsgrunnlaget er satt til tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for materialer eller utførelse.
Det er panel på vegger i hele veggens høyde.
Det er fliser på gulvet, uten oppkant mot vegg.
Det er registrert relativt flatt gulv i rommet.
Gulvet har ikke gulvvarme og oppvarming i rommet skjer via panelovn montert på vegg.
Det er plastsluk i rommet. Ved klemringen kan det sees materiale som kan være membran eller mansjett, men type og tilslutning kunne ikke verifiseres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktets utførelse eller utbredelse.
Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og sentralstøvsuger i rommet.
Ventilasjon av rommet foregår via lufteventil i vinduet eller åpning av vinduet.
Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende rom er våtrom og yttervegger. Konstruksjonen har en utførelse som gjør at fukt i bunnsvill kan måles fra innsiden av rommet ved hjelp av pigger som stikke under gulvlist. Fuktmåling er utført på en slik måte, ca. midt på vegg inn mot tilstøtende bad og målinger viser ingen forhøyede verdier (<6 % trefukt, som er nedre målegrense for apparatet).

Våtrom › Etasje › Bad
Badet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller materialer. Igangsettingstillatelsen er fra 2009, og forskriftsgrunnlaget er satt til tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Vegger er hovedsakelig kledd med panel, men har fliser i sone rundt badekar.
På gulvet er det fliser med elektriske varmekabler.
Det registreres ca 7mm fall 0,8m fra sluk under dusjkabinett.
Varmekabler var avslått på befaringstidspunktet og funksjonen er ikke kontrollert.
Det er to sluk i rommet, et under dusjkabinett og et under badekar.
Begge sluk har synlig mansjett under klemring.
Badet har dusjkabinett, hjørnebadekar med boblefunksjon, gulvstående toalett og servantinnredning. Det er også en frittstående badstu i rommet. Verken badekar eller badstue er funksjonstestet under befaringen.
Det er avtrekksventilasjon med utkast ut av vegg
Det er foretatt hulltaking fra soverommet mot nordøst, inn mot badet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i det undersøkte området. Undersøkelsen er lokal og beskriver forholdene ved målepunktet på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre med oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikrobølgeovn. Synlige vann- og avløpsrør i benkeskapet er av plast.
Det er kjøkkenventilator over komfyren, med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har fliser på gulvet, malt panel på veggene og panel i himlingen. Rommet har servantinnredning og gulvstående toalett.
Det er gulvstående toalett og servantinnredning med servant.
Det er naturlig ventilasjon gjennom tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast, utført som rør-i-rør.
Fordelingen er besiktiget i rørskap.
Synlige innvendige avløpsrør ved kjøkken og sanitærutstyr er av plast. Beskrivelsen gjelder de tilgjengelige, synlige delene av anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vinduer.
Varmtvannsberederen er plassert i vaskerom/teknisk rom.

Beskrivelse av eiendommen

Tilgangen til topplokket for kontroll og vedlikehold er begrenset av listverk/innbygging over berederen.
El-anlegg med automatsikringer i sikringsskap plassert i vaskerom/bod.
Det er ikke fremlagt egenerklæring, samsvarserklæring eller annen info rundt anlegget.
Det er registrert vinduer med utilstrekkelig fri åpningsbredde for bruk som rømningsvindu i ett av soverommene i hovedetasjen, i soverommene mot sørvest og nordvest på loftet og på hemsen som benyttes til soveplass. Vinduet i loftstuen har også begrenset åpningsbredde, men rommet har dør til balkong.
Det er installert sentralstøvsuger av typen Flexit, med aggregat i vaskerom/teknisk rom.
Støvsugeren er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent og er ikke nærmere undersøkt.
Boligen er oppført med plate på mark og har ingen rom under terreng. Det er derfor begrenset behov for tradisjonell drenering som ved konstruksjoner med kjellervegger mot terreng. Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som ga mistanke om svikt i fuktsikringen eller bortledning av overflatevann. Det ble observert drenerende grusmasser rundt ringmuren.
Bygningen er oppført med støpt plate på mark, ringmur og markisolasjon. Det ble ved befaringen ikke registrert sprekker, setningsskader eller andre synlige avvik ved grunnmur eller fundament.
Grunnmur av betongstein i tilknytning til anneks.
Tomten er hovedsakelig relativt flat. Terrenget på oversiden mot veien heller inn mot bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Anneks

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er idag et soverom, en gang og et hobbyrom i anneks. Opprinnelige tegninger viser kun et rom, betegnet som "anneks".

Fritidsbolig

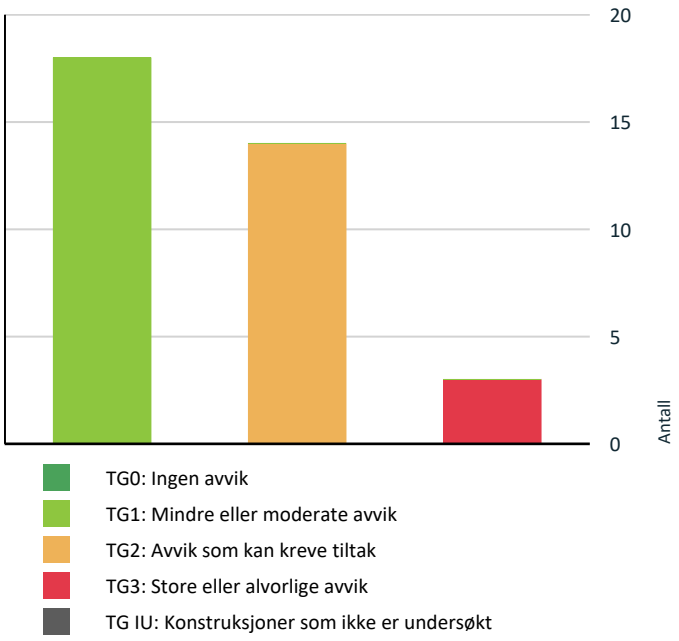
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger viser at deler av dagens bad skulle vært badstue, i dagens situasjon er hele rommet bad, med en frittstående badstue.

Hems på loft er innredet som soverom, rommet er ikke egnet som rom for varig opphold og er heller ikke registrert til slik bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

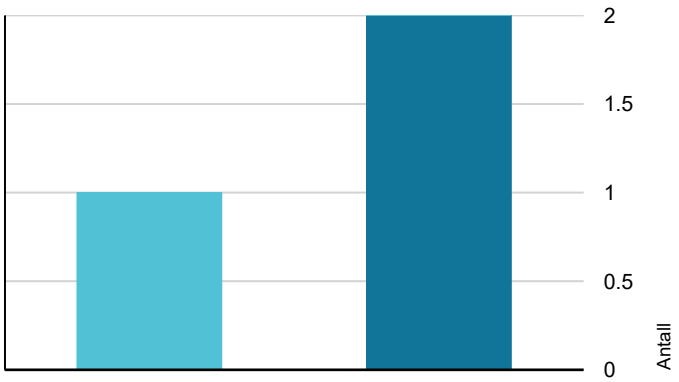
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater gulv	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke dokumentert om bygget er oppført med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Avvik: Det er observert løse ledninger der det tidligere har vært lampe
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har tekking med torv og undertak av knotteplast og takpapp lagt på taktro av bordtak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.

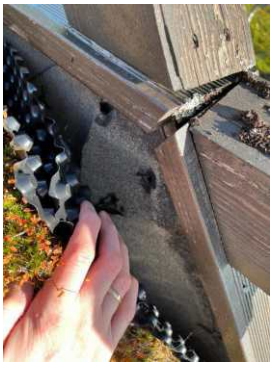
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.

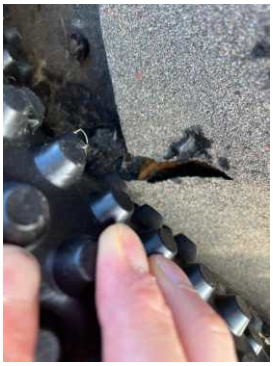
Det er registrert lokale hull og rifter i takpappen ved avslutningen mot gavl/møne, under knotteplasten. Skadene kan redusere tettheten. De skadde områdene bør undersøkes og utbedres med en løsning tilpasset eksisterende taktekking.
Det registreres også noe sig i torv mot toppen av mønet mot vest uten at dette vurderes som et avvik.



oppbygging av tak, tatt fra takfot.



Lokale hull og rifter i takpapp ved avslutning mot gavl/møne, under knotteplasten.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er takrenner av tre, stedvis ilagt PVC-membran.
Vindskier og toppbord er av treverk.
Taknedløp består av kjetting og korrugerte plastrør.
Torvholdstokken er innfestet med metallbeslag.
Plastrør føres til grunnen. Videre bortledning er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Torvholdstokk er bare stedvis skrudd fast i beslag

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Beslagene har fortsatt opprettholdt funksjon med å holde vekten av torvholdstokken, men manglende mekanisk innfesting kan føre til bevegelse/flytting av torvholdstokk og i værste fall funksjonssvikt

Det mangler stedvis nedløp i form av kjetting eller taknedløp i rør. Dette fører til at vann kan sprute opp på utvendig kledning og føre til økt fuktbelastning og redusert levetid.



Manglende kjetting/nedløp

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperrekonstruksjon og undertak av panel. Loftet er oppvarmet.
Det er observert lufting via luftespalter ved takfoten fra utsiden.

Tilstandsrapport



Luftespalte ved takfot

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon med ukjent utførelse.
Det er stående utvendig kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledning har stedvis spikring som går for langt inn i kledningsbord
- Kledning ligger stedvis for nære terreng
- Utførelse rundt vannbrett som står for nærme/ned mot vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det bør vurderes tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- For dyp spikring kan svekke kledningens feste og gi økt risiko for sprekkdannelser, fuktopptak og redusert levetid.
- Det bør være minimum 15cm fra bakken og opp til underkant av kledningen. Området mellom kledning og bakken må beskyttes med egnede materialer, som oftest et beslag.
- Det burde være minimum 6mm klaring mellom kledning og vannbrett og endeveden må males for å hindre kapillært oppsug av vann.
Lite eller ingen klaring kan gjøre at vann blir stående mellom kledning og vannbrett, som fører til økt fuktpåkjenning og forkorting av levetiden.

Ved åpning i terrassen ved nordvestre hjørne ble det utført fuktmåling fra utsiden inn mot nedre del av veggen. Målingen viste 13,2 % trefukt, som vurderes å være innenfor normale verdier. Resultatet gjelder det undersøkte målepunktet på befaringstidspunktet.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdør i tre og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong ut fra loftstue, med spaltegulv på bjelkelag understøttet av søyler og innfestet mot vegg.

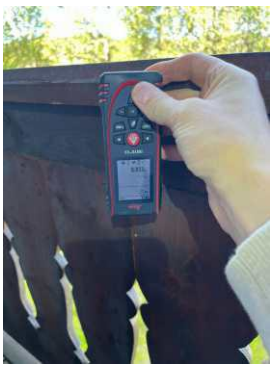
Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 0,933 m. Rekkverket bør forhøyes for å bedre fallsikkerheten, jf. avviket ovenfor.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Platting på terreng som ligger inntil boligen. Etablert på bjelkelag, understøttet av punktfundamenter og innfestet mot vegg. Det er gulv av brede gulvbord.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på svak konstruksjon som eksempelvis usikker overgang mot vegg. Det vil si at plattingen ikke er tilstrekkelig stabilt eller korrekt bygget, spesielt der den er festet til huset.
• Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tetting mot vegg kan føre til at fukt trenger inn i veggkonstruksjonen.
• Det anbefales å utbedre skadene og gjennomføre nødvendig vedlikehold for å sikre trygg bruk og levetid.

Det er registrert lokale råteskader i terrassebord ved nordvestre hjørne og ved søyle ved inngangspartiet. Skadde bord bør skiftes. Ved utbedring bør eventuelt tilstøtende treverk og underliggende konstruksjon kontrolleres for å avklare skadeomfanget.

Overgangen mellom terrassen og ytterveggen er usikker. Det bør sikres en løsning som hindrer at vann ledes inn mot veggen, og som gir tilstrekkelig lufting og uttørking av treverket.



Nord-vest hjørne



Nær søyle ved inngangsparti



Utvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp ned fra parkering mot inngang til hytten.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulver har furugulv og fliser

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger med trepanel.

⚠ Radon

Beskrivelse
Eiendommen ligger i et område som i følge NGU-kart har usikker aktsomhetsgrad i forhold til radonforekomst.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke dokumentert om bygget er oppført med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe, kledd med naturstein.
Vedovn og sotuttaksluke i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapp opp til loftsetasjen

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Det mangler sikring av inntreksveier for gnagere i forbindelse med luftespalte ved takfoten.



VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Teknisk rom i egen utvendig bod, med opplegg for vaskemaskin. Rommet vurderes som våtrom. Igangsettingstillatelsen er fra 2009, og forskriftsgrunnlaget er satt til tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for materialer eller utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Dokumentasjon på oppbygging av tettesjikt, sluktilslutning og overganger bør innhentes dersom den finnes. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen. Forholdet må ses i sammenheng med vurderingen av membran og sluk.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er panel på vegger i hele veggens høyde.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, uten oppkant mot vegg.
Det er registrert relativt flatt gulv i rommet.
Gulvet har ikke gulvvarme og oppvarming i rommet skjer via panelovn montert på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er ingen tett oppkant langs veggene som hindrer lekkasjevann i å trekke inn i tilstøtende konstruksjoner. Utbedring må ses i sammenheng med tiltakene for tettesjikt og overgangen mellom gulv og vegg.



Måling av høydeforskjell mellom sluk og terskel/gulv på vaskerom.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet. Ved klemringen kan det sees materiale som kan være membran eller mansjett, men type og tilslutning kunne ikke verifiseres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktets utførelse eller utbredelse.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert eller synliggjort en sammenhengende tett løsning i våtsonen langs veggene. Panel og gulvlister går ned mot gulvet uten synlig tett oppkant. Ved sluket er det synlig materiale under klemringen, men type, utbredelse og tilslutning kan ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

• Eksisterende tettesjikt og tilslutning ved sluket bør først avklares og dokumenteres. Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres som en tett løsning, må det etableres sammenhengende tettesjikt i våtsonen med tett oppkant langs veggene og korrekt tilslutning mot sluk. Tiltaket reduserer risikoen for lekkasje og fuktpåvirkning av bakenforliggende konstruksjoner.

Panel og gulvlister går ned mot gulvet uten synlig tett oppkant langs veggene. Materialet som er synlig ved sluket kan være membran eller mansjett, men dokumenterer ikke at overgangene mellom gulv, vegg og sluk er tette. Tilstandsgrad 3 er satt fordi tettesjiktets utbredelse og sammenheng i våtsonen ikke kan verifiseres, samtidig som det ikke er synlig tett oppkant langs veggene.

Eksisterende tettesjikt og tilslutning ved sluket må avklares før utbedringsomfanget fastsettes. Dersom løsningen ikke kan dokumenteres eller verifiseres som tett, omfatter kostnadsestimatet nytt tettesjikt og nye overflater på gulvet med tett oppkant langs veggene. Ved eventuell ny oppbygging av gulvet bør det samtidig etableres tilfredsstillende fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og sentralstøvsuger i rommet.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av rommet foregår via lufteventil i vinduet eller åpning av vinduet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilstandsgrad 3 vurderes på grunn av utilstrekkelig ventilering av rommet. Det bør etableres krysslufting med tilluft i en ende av rommet og mekanisk avtrekk i andre enden.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende rom er våtrom og yttervegger. Konstruksjonen har en utførelse som gjør at fukt i bunnsvill kan måles fra innsiden av rommet ved hjelp av pigger som stikke under gulvlist. Fuktmåling er utført på en slik måte, ca. midt på vegg inn mot tilstøtende bad og målinger viser ingen forhøyede verdier (<6 % trefukt, som er nedre målegrense for apparatet).



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller materialer. Igangsettingstillatelsen er fra 2009, og forskriftsgrunnlaget er satt til tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er hovedsakelig kledd med panel, men har fliser i sone rundt badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser med elektriske varmekabler.
Det registreres ca 7mm fall 0,8m fra sluk under dusjkabinett.
Varmekabler var avslått på befaringstidspunktet og funksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



Måling av fall/høydeforskjell på gulv mot sluk på bad.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er to sluk i rommet, et under dusjkabinett og et under badekar.
Begge sluk har synlig mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Det er dokumentert manglende tettesjikt i våtsone på vegg ved vask. Ved badekaret går flisledning i våtsone over til panel. Tettesjiktet og utførelsen av overgangen mellom flis og panel er ikke dokumentert og kan ikke verifiseres.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Manglende tettesjikt ved vask og den uverifiserte overgangen mellom flis og panel medfører risiko for fuktinntrengning i panelet og bakenforliggende konstruksjoner. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt ved vask. Utførelsen av overgangen flis/panel må dokumenteres som en tett detalj; dersom dette ikke kan dokumenteres, anbefales nærmere undersøkelser og eventuell utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000–200 000 kr. Estimatet omfatter sjablongmessig nødvendig demontering av berørte overflater og innredning, etablering av nytt tettesjikt i aktuelle våtsoner, korrekt tetting av gjennomføringer og overgang flis/panel, samt tilbakeføring av overflater og nødvendig rørlegger- og tømrerarbeid. Estimatet er ikke et tilbud og kan endres ved avdekking av skjulte skader, materialvalg og endelig omfang.

Det er dokumentert at det mangler tettesjikt i våtsone på vegg under vask. Gjennomføringer under vask viser manglende tettesjikt og tetting. Ved badekaret er veggen flisledd i våtsone og går over til panel. Tettesjiktet bak flisene og utførelsen av overgangen mellom flis og panel er ikke synlig og er ikke dokumentert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk under badekar med skrudd klemring.

Tilstandsrapport



Manglende tettesjikt



Overgang flis/panel

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjkabinett, hjørnebadekar med boblefunksjon, gulvstående toalett og servantinnredning. Det er også en frittstående badstu i rommet. Verken badekar eller badstue er funksjonstestet under befaringen.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksventilasjon med utkast ut av vegg

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra soverommet mot nordøst, inn mot badet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i det undersøkte området. Undersøkelsen er lokal og beskriver forholdene ved målepunktet på befaringstidspunktet.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre med oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikrobølgeovn. Synlige vann- og avløpsrør i benkeskapet er av plast.





Tilstandsrapport



Fuktsøk rundt fuktutsatte installasjoner indikerer normale forhold

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over komfyren, med avtrekk ut.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har fliser på gulvet, malt panel på veggene og panel i himlingen. Rommet har servantinnredning og gulvstående toalett.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er gulvstående toalett og servantinnredning med servant.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon gjennom tak.

Vurdering av avvik:

• Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon gjennom tak. Løsningen gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast, utført som rør-i-rør. Fordelingen er besiktiget i rørskap.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør ved kjøkken og sanitærutstyr er av plast. Beskrivelsen gjelder de tilgjengelige, synlige delene av anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert i vaskerom/teknisk rom. Tilgangen til topplokket for kontroll og vedlikehold er begrenset av listverk/innbygging over berederen.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

Tilstandsrapport

Det er registrert skjolder og rennemerker på gulvet ved varmtvannsberederen. Årsaken er ikke avklart. Listverk/innbygging over berederen hindrer åpning av topplokket og begrenser tilgangen for kontroll og vedlikehold. Det bør etableres tilstrekkelig adkomst, og berederen med tilkoblinger bør kontrolleres for å avklare årsaken til merkene.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer i sikringsskap plassert i vaskerom/bod. Det er ikke fremlagt egenerklæring, samsvarserklæring eller annen info rundt anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Avvik: Det er observert løse ledninger der det tidligere har vært lampe

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Løse og uterminerte ledninger kan medføre fare for elektrisk støt og kortslutning. Ved skade på isolasjonen kan forholdet også medføre brannfare. Ledningene må sikres og termineres eller fjernes av registrert elektrovirksomhet.

På grunn av manglende dokumentasjon anbefales det å innhente en teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person i samsvar med NEK 405-2-3:2023. Kontrollen bør avklare eventuelle avvik og behov for utbedringer.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert vinduer med utilstrekkelig fri åpningsbredde for bruk som rømningsvindu i ett av soverommene i hovedetasjen, i soverommene mot sørvest og nordvest på loftet og på hemsen som benyttes til soveplass. Vinduet i loftstuen har også begrenset åpningsbredde, men rommet har dør til balkong.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

De registrerte begrensningene ved vinduene må ses i sammenheng med rommenes samlede rømningsmuligheter. Rømningsløsningen for loft og hems bør gjennomgås nærmere, herunder muligheten for sikker rømning via balkongen. Det må sikres tilfredsstillende rømningsmuligheter fra minimum annenhvert rom som benyttes til varig opphold.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert sentralstøvsuger av typen Flexit, med aggregat i vaskerom/teknisk rom.
Støvsugeren er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent og er ikke nærmere undersøkt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med plate på mark og har ingen rom under terreng. Det er derfor begrenset behov for tradisjonell drenering som ved konstruksjoner med kjellervegger mot terreng. Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som ga mistanke om svikt i fuktsikringen eller bortledning av overflatevann. Det ble observert drenerende grusmasser rundt ringmuren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med støpt plate på mark, ringmur og markisolasjon. Det ble ved befaringen ikke registrert sprekker, setningsskader eller andre synlige avvik ved grunnmur eller fundament.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Grunnmur av betongstein i tilknytning til anneks.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er hovedsakelig relativt flat. Terrenget på oversiden mot veien heller inn mot bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Fallforholdet fra oversiden gir økt risiko for at overflatevann ved nedbør og snøsmelting samles ved grunnmuren. Terrenget bør justeres slik at vann ledes bort fra bygningen, eventuelt med avskjærende tiltak på oversiden.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke dokumentert om bygget er oppført med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Avvik: Det er observert løse ledninger der det tidligere har vært lampe

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Løse og uterminerte ledninger kan medføre fare for elektrisk støt og kortslutning. Ved skade på isolasjonen kan forholdet også medføre brannfare. Ledningene må sikres og termineres eller fjernes av registrert elektrovirksomhet.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Anneks – ikke godkjent for varig opphold.

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Annekset er oppført med vegger av trekonstruksjon på støpt betongplate og torv på taket. Ved anneksets nordøstre hjørne er det registrert et lokalt hulrom under isolasjonen ved ringmuren. Understøttelsen og forholdene under fundamentet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for utbedring.

Annekset er ikke godkjent for varig opphold. Dagens bruk med soverom, gang og hobbyrom avviker fra byggemeldte tegninger, som viser ett rom betegnet «anneks». Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring eller godkjenning av rom som varig opphold. Forholdet bør avklares med kommunen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

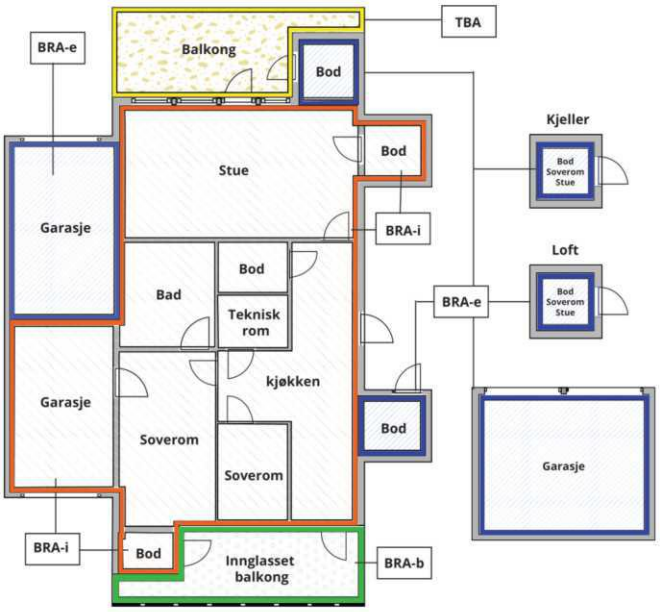
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Gang, hobbyrom, soverom	

Kommentar

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m2 i henhold til matematiske avrundingsregler.
Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er idag et soverom, en gang og et hobbyrom i anneks. Opprinnelige tegninger viser kun et rom, betegnet som "anneks".

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagens bruk avviker fra byggemeldte tegninger. Annekset fremstår med soverom, gang og hobbyrom, mens tegningene viser ett rom betegnet «anneks». Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring eller godkjenning av rom som varig opphold. Forholdet bør avklares med kommunen.

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	26			26	8	22	48
Etasje	87	3		90	107		90
SUM	**113**	**3**			**115**	**22**	**138**
SUM BRA	**116**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom/hems		
Etasje	Entré, toalettrom, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Vaskerom/teknisk rom	

Kommentar

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m2 i henhold til matematiske avrundingsregler.
Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger viser at deler av dagens bad skulle vært badstue, i dagens situasjon er hele rommet bad, med en frittstående badstue.

Hems på loft er innredet som soverom, rommet er ikke egnet som rom for varig opphold og er heller ikke registrert til slik bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilstrekkelig antall rømningsveier i loftsetasjen i forhold til rom beregnet for varig opphold.

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Jon-Inge Lid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	151	526		0	1439.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storhaugvegen 14

Hjemmelshaver

Newline Europe V. Ag, Scor Europe Se, Hdi Global Specialty Se

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i etablert hyttefelt på Vierli i Rauland

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, gruset parkering/innkjørsel og forstøtningsmurer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.01.2010		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.02.2009	hovedbygg	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.02.2009	anneks	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	
2	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Befaringen er gjennomført uten selgerinfo og som nøkkelbefaring.

Forutsetninger

På befaringsdagen var det sol og ca 15 grader.

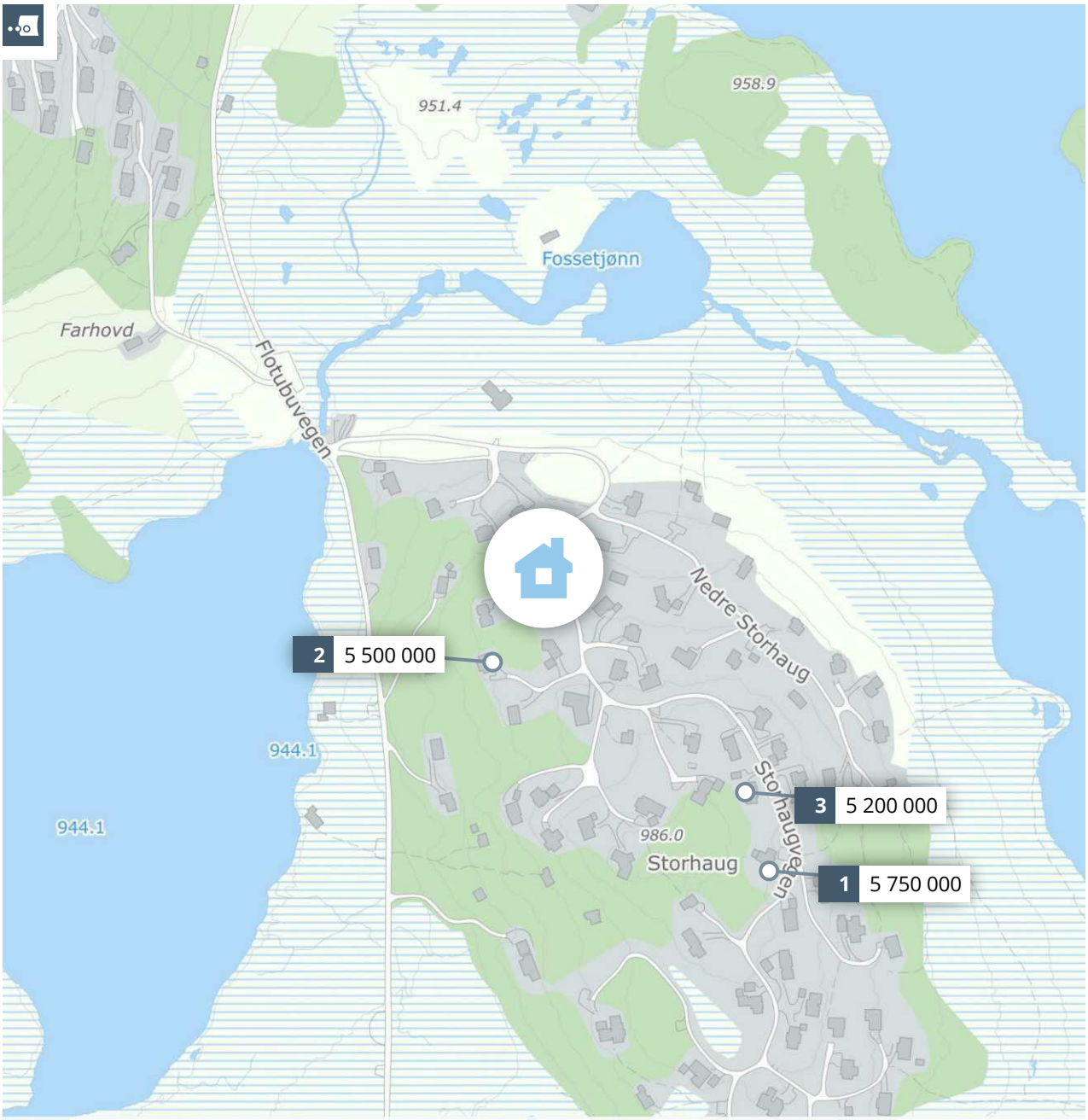
Ved måling av planhet/fall er det benyttet selvnivelerende krysslaser med nullpunkt på 55mm.
Fuktmålinger og fuktsøk er utført med Protimeter MMS3.
Avstandsmåling og oppmåling er målt med Leica Disto X3 lasermåler samt meterstokk. Registrering og beregninger utført i "disto plan" app på Ipad Pro.
Helning i grader er målt med Leica Disto X3.
Eventuell 3D-oppmåling av mindre arealer er utført med Ipad pro (LiDAR-scan)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og beste praksis for taksering og tilstandsvurdering. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, enkle funksjonstester og tilgjengelig dokumentasjon per befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller konstruksjonsmessige forhold som ikke er synlige uten destruktive inngrep, omfattes ikke av denne rapporten.

Opplysninger fra eier, forvalter eller andre kilder er lagt til grunn der relevant, men er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten. Beregninger og målinger er utført med hensiktsmessige verktøy, men mindre avvik kan forekomme.

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov. Leseren bes også kontakte undertegnede om det skulle dukke opp spørsmål rundt rapporten eller boligen.

Utkast til rapport er oversendt oppdragsgiver for faktakontroll og eventuelle supplerende opplysninger. De faglige vurderingene og tilstandsgradene er utført selvstendig av bygningssakkyndig.



Meglers verdivurdering
STORHAUGVEGEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 05.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robin Stenbro.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storhaugvegen 14, 3864 RAULAND

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 151 BNR 526 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4036 VINJE GRUNNKRETS AUSTBØ

Verdivurdert til

2 900 000

-	2 900 000	25 664
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	3 m²	- m²	- m²	138 m²	22 m²
Tomt						- m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Storhaugvegen 51 148 m² 2008 1 385 m² 6 sov	15.10.2019	5 890 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**38 851**
2 Storhaugvegen 21 108 m² 2007 1 333 m² 4 sov	10.10.2025	5 600 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**50 926**
3 Storhaugvegen 47 156 m² 2010 1 120 m² 5 sov	07.07.2019	4 900 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**33 333**

Ny eier må anse dette som et rep. objekt og det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedlagt tilstandsrapport og skaderapporter.

Flott fritidseiendom beliggenhet på attraktive Storhaug. Tomten er på over 1,4 mål, ligger 970 meter over havet og flott utsikt mot naturen.
Langrennsløyper og lysløyper kranser seg rundt åsen på begge sider av eiendommen. 5 minutter til Rauland Skisenter.

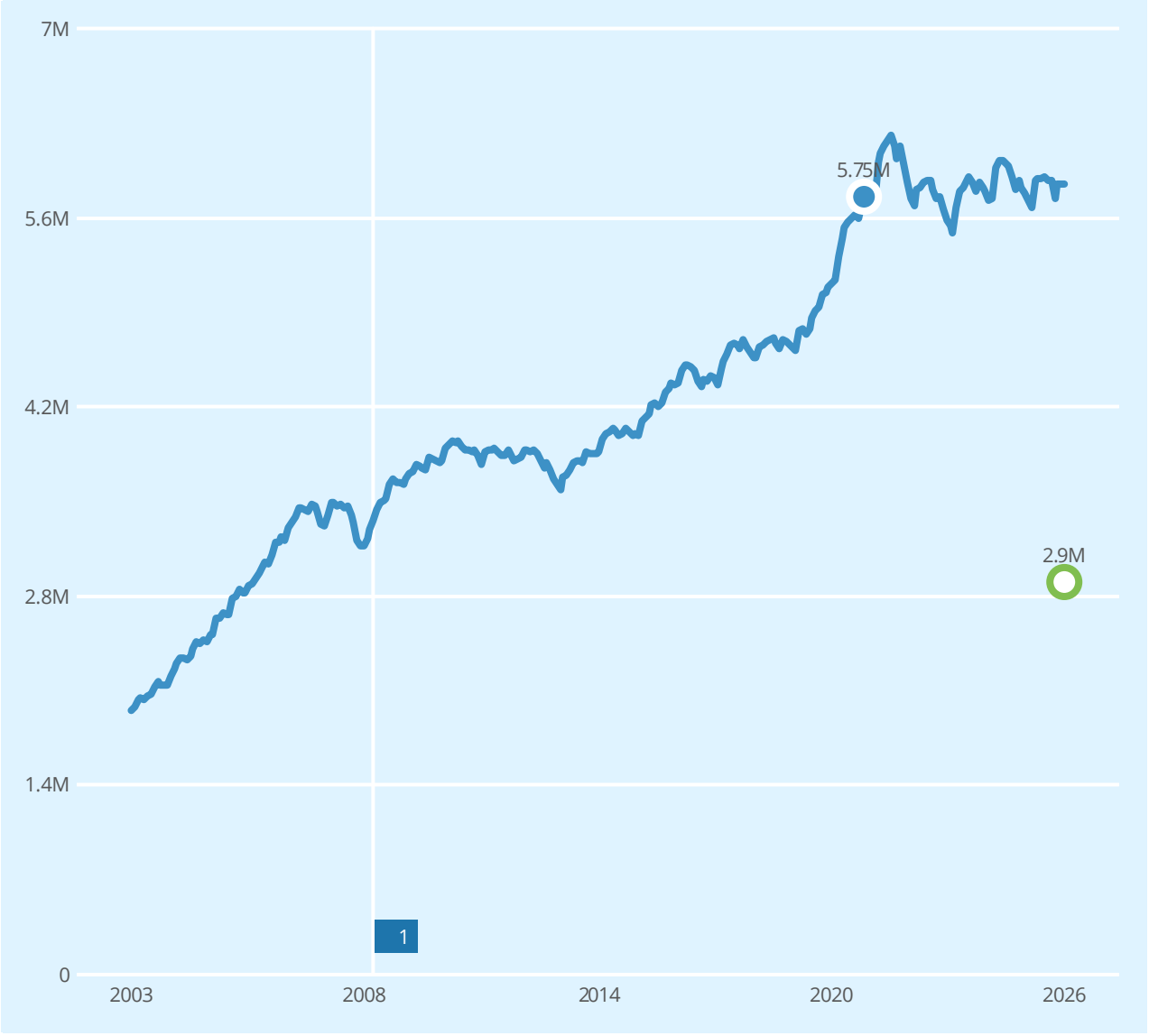
Hytta har god planløsning med bla 2 soverom i hovedetasjen, 3 soverom i 2. etasje + hems, 2 stuer og aneks.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.08.2026		11.08.2026	-	5 750 000	-	5 750 000	2
17.09.2021	30.09.2021	15.10.2021	5 900 000	5 750 000	0	5 750 000	
16.02.2009		16.02.2009	-	800 000	-	800 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i AUSTBØ grunnkrets nå

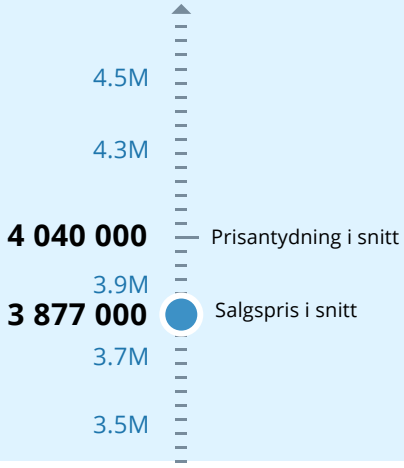
62
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Fritidsboliger solgt i AUSTBØ grunnkrets siste 3 mnd

17
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
283
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Storhaugvegen 14
Postnr	3864
Sted	RAULAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	151
Bnr.	526
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300049921
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1308827
Dato	07.09.2021



Innmeldt av	Tor Isachsen

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**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	153
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storhaugvegen 14
Postnr/Sted: 3864 RAULAND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 07.09.2021 17:00:44
Energimerkenummer: A2021-1308827
Ansvarlig for energiattesten: Tor Isachsen
Energimerking er utført av: Tor Isachsen

Gnr: 151
Bnr: 526
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 300049921

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Vedlegg: E-2



-----opprinnelig terreng

——planert terreng

C	ekstra vindu i oppstue, forstørra vindu i sov. oppstue			05.12.08	Anita M Skogen
B	Senka knevegger 20cm, støpt plate			05.12.08	Anita M Skogen
A	Vindu høans og vindu gavel stue			18.11.08	Anita M Skogen
Revisjon	Endring			Dato:	Signatur: Undersøkelse

BYA: 125m2	BRA: 134m2		Målestokk: 1:50	Tegn. dato: 14.11.08	Tegn. nr: 00	Ark: 1/1
Brutto areal kjeg.: 99m2	Brutto areal 2 etg.: 42,3m2	Terrasse areal: 81m2	Tegnet av: Anita M Skogen			
Modell: Hovden 3			Tiltakshaver: Tor Isachsen			
FASADER			Byggeplass: 151/2, Storhaug T-34, Vinje kommune			

Moen Design
3810 GVARV
TLF: 35 95 66 98

Vinje kommune
Adresse: Vinjevegen 192, 3890 Vinje
Telefon: 35 06 23 00

Utskriftsdato: 25.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vinje kommune

Kommunenr.	4036	**Gårdsnr.**	151	**Bruksnr.**	526	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storhaugvegen 14, 3864 RAULAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160009
Navn	Kommunedelplan Rukkemo-Torvetjønn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4036/dokumenter/2245/20160009%20Rukkemo-Torvetj%c3%b8nn%20F%c3%b8resegner%20.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 440 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** H28

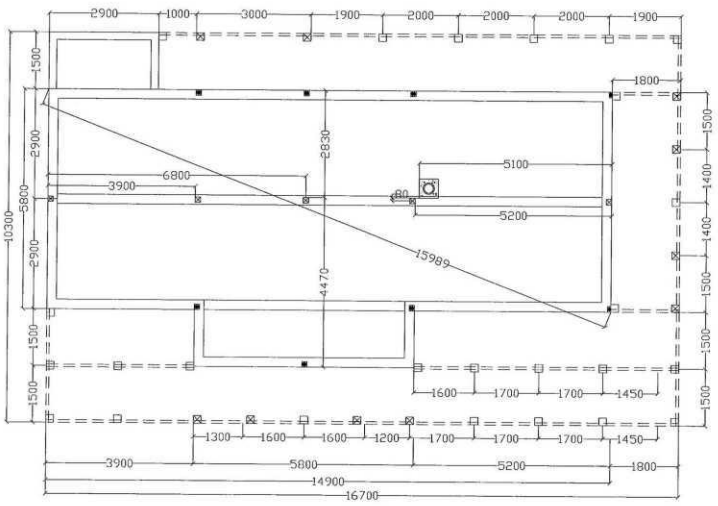
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20060009
Navn	151/2, 153/19,21 153/20 Farhovd, Livoll, Flotebu

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4036/dokumenter/1000/20060009%20Farhovd%2C%20Livoll%2C%20Flotebu%20f%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 440 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

Vedlegg: E-5



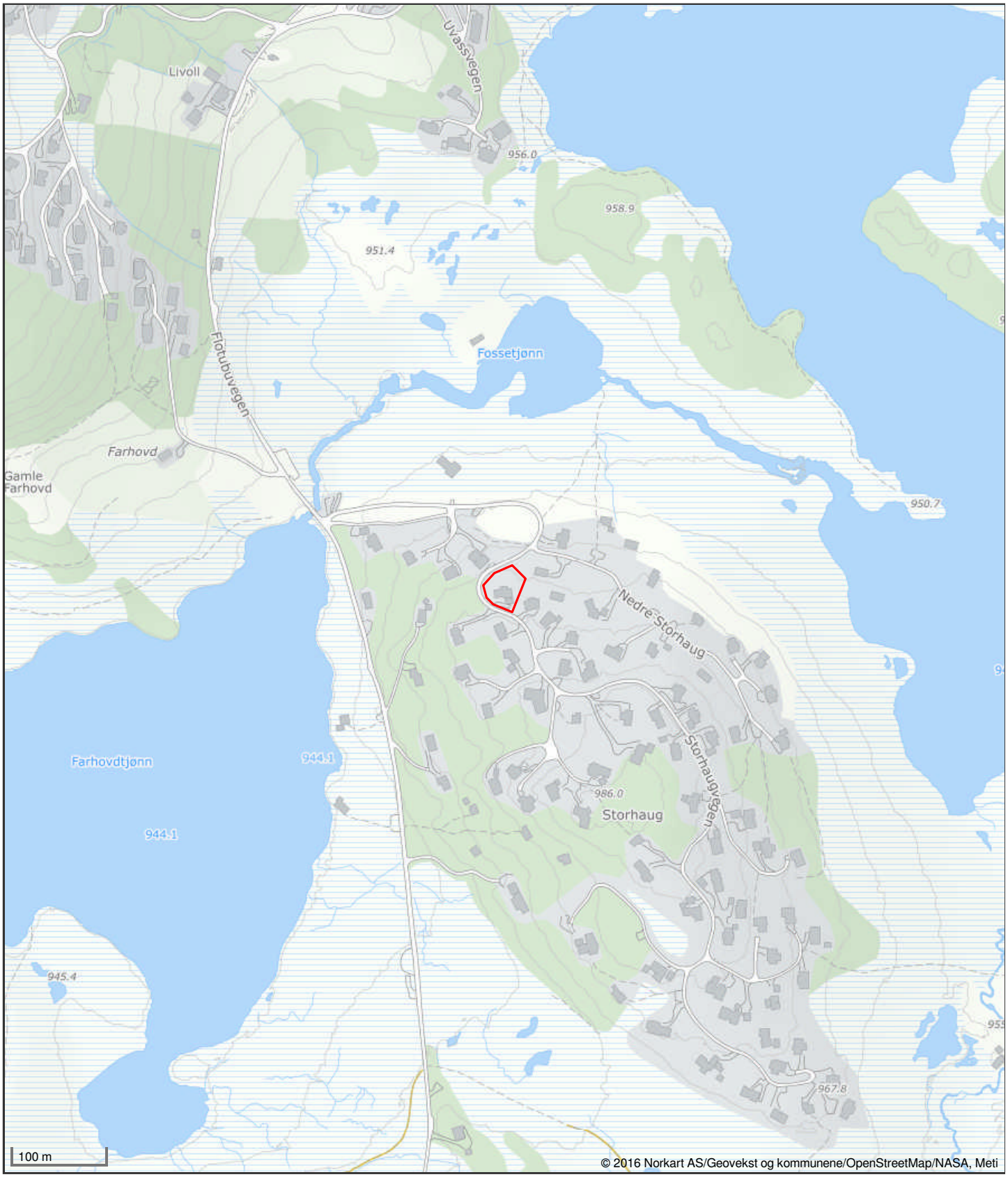
Stipla linje=bunnsvill terr.
Ringmur og pilar lik høyde
Støpt plate og pilar-høyde pilar 21,5cm UTP
⊠-Bæring
Ansvarlig for ringmur/plate må dimensjonere
breflate og armering under bærepunkt.

C								
B								
A	Vindu hems og vindu gavel stue					18.11.08	Anita M Skogen	
Revisjon:	Endring:					Dato:	Signatur:	Undersøkelse:
BYA: 125m2	BRA: 141m2		Målestokk: 1:100	Tegn. dato: 14.11.08	Tegn. nr: 00	Ark: 1/1		
Brutto areal selg.: 99m2	Brutto areal 2 etg.: 42,3m2	Terrasse areal: 81m2	Tegnet av: Anita M Skogen					
Modell: Hovden 3			Tiltakshaver: Tor Isachsen					
FUNDAMENT			Byggeplass: 151/2, Storhaug T-34, Vinje kommune					

Mecn Design
3810 GVARV
TLF: 35 95 66 90

Utskriftsdato: 25.06.2026

Oversiktskart for eiendom 4036 - 151/526//



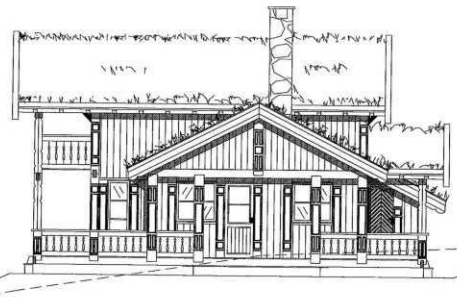
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kvittering for levert ordre: 1218271

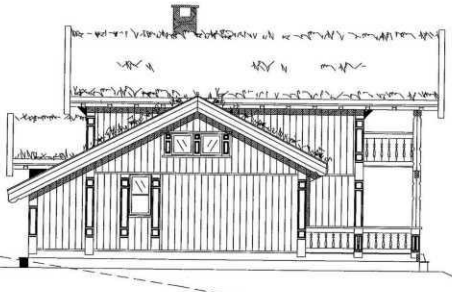
Oppdragsnummer: 201260087
Matrikkel: 4036/151/526/0/0
Adresse: Storhaugvegen 14, 3864 RAULAND
Ordre bestilt: 2026-06-25 12:56:19
Ordre ferdig: 2026-06-25 13:25:46

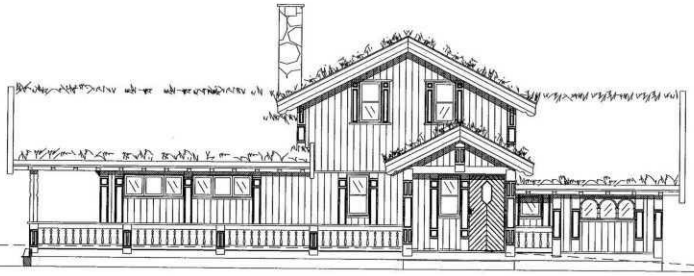
Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meklarpakke	4204,-
Total	4204,-

Vedlegg: E-2









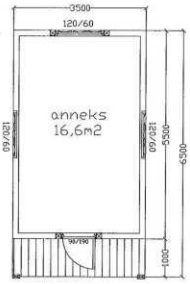
-----opprinnelig terreng

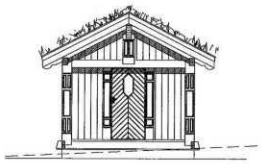
——planert terreng

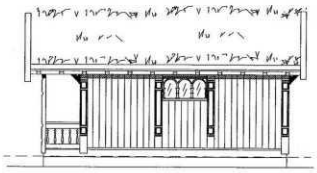
C							
B							
A	Vindu heiss og vindu gavel stue				18.11.08	Anita M Skogen	
Revisjon:	Endring:				Dato	Signatur:	Undersøkt:
BYA: 125m2	BRA: 141m2		Målestokk: 1:100	Tegn. dato: 14.11.08	Tegn. nr: 00	Ark: 1/1	
Bruttoareal 1etg.: 99m2	Bruttoareal 2.etg.: 42,3m2	Terrasseareal: 81m2	Tegnet av: Anita M Skogen				
Modell: Hovden 3			Tiltakshaver: Tor Isachsen				
FASADER			Byggeplass: 151/2, Storhaug T-34, Vinje kommune				

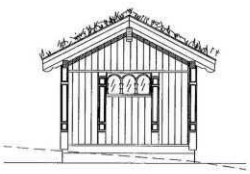
Moen Design
3810 GVARV
TLF: 35 95 66 90

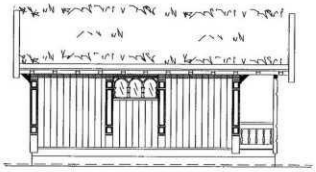
Vedlegg: E-1

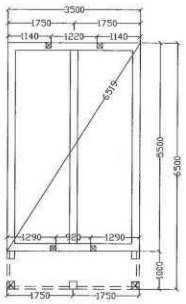


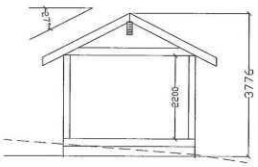










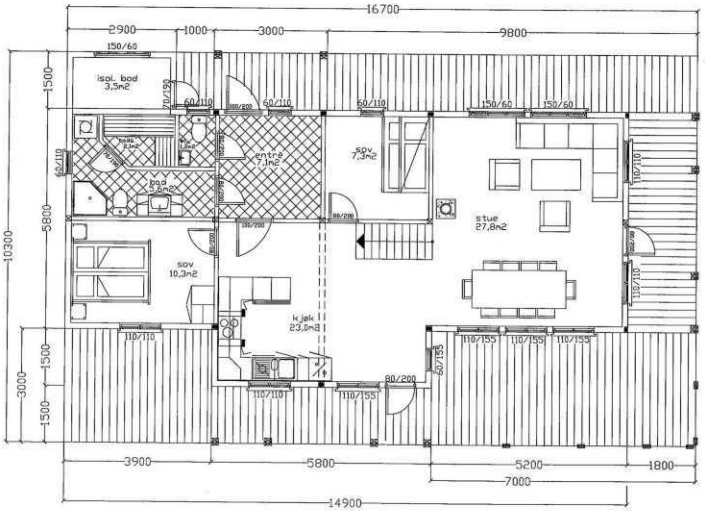


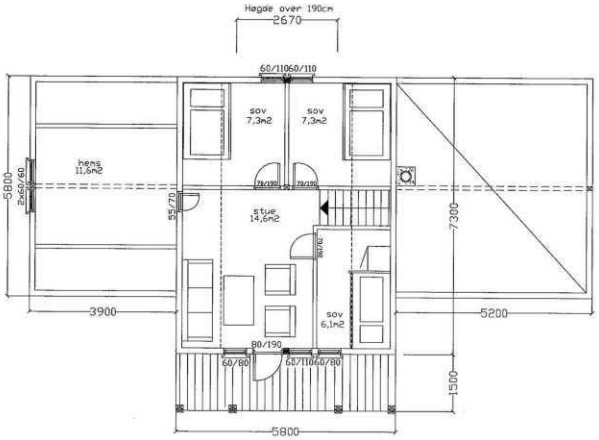
Stipla linje=bunnsvill terr.
Ringmur og pilar lik høyde
Støpt plate og pilar-høyde pilar 21,5cm UTP
Støpt plate m/tilfarer og pilar-høyde pilar 17cm UTP
⊠=Bæring
Ansvarlig for ringmur/plate må dimensjonere
breflate og armering under bærepunkt.

C							
B							
A	Fjerna vindskeknotter, stående panel og rekkverksbord					18.11.08	Anita M Skogen
Revisjon:	Endring					Dato:	Signatur: Undersøkt:
BYA: 22,8m2	BRA: 19,1m2	T-BRA: 000	Målestokk: 1:100	Tegn. dato: 14.11.08	Tegn. nr: 00	Ark: 1/1	
Brutto areal hytg.: 19,3m2	Brutto areal 2.etg.:	Terrasse areal: 3,5m2	Tiltakshaver: Tor Isachsen				
Modell: Populær BUR			Byggeplass: 151/2, Storhaug T-34, Vinje kommune				

Morn Design
3810 GVARV
TLF: 35 95 66 90

Vedlegg: E-4





C	ekstra vindu i oppstue, forstørra vindu i sov. oppstue					05.12.08	Anita M Skogen
B	Senka knevegger 20cm, støpt plate					05.12.08	Anita M Skogen
A	Vindu hems og vindu gavel stue					18.11.08	Anita M Skogen
Revisjon:	Endring:				Dato:		Signatur: Undersøkelt:
BYA: 125m2	BRA: 134m2		Målestokk: 1:50	Tegn. dato: 14.11.08	Tegn. nr 00	Ark 1/1	
Bruttо areal 1etg.: 99m2	Bruttо areal 2 etg.: 42,3m2	Terrassa areal: 81m2	Tegnet av: Anita M Skogen				
Modell: Hovden 3			Tiltakshaver: Tor Isachsen				
PLAN			Byggeplass: 151/2, Storhaug T-34, Vinje kommune				

Moen Design
3810 GVARV
TLF: 35 95 66 90

Dokumentsamling til salgsoppgave

Storhaugvegen 14, 3864 Rauland

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapene har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor Øvre Telemark Tingrett avsa dom. Dommen og alle de tekniske vurderinger i saken er fremlagt her, dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i eller brukt eiendommen, og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av salgsoppgaven. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og salgsoppgaven som helhet, og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen, gjerne i samråd med fagkyndig. Det anbefales gjennomgang av byggesak.

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

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

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring.

Dokumentliste:

1. Øvre Telemark Tingrett, dom 13.03.2026
2. Tilstandsrapport – innhentet i forbindelse med salg i 2021
3. Reklamasjonsrapport, takstmann Olav Romtveit, 24.01.2022
4. Tilstandsrapport, takstmann Torbjørn Lensebakken, 18.07.2022
5. Tilstandsrapport, takstmann Torbjørn Lensebakken, 22.11.2022
6. Befaringsrapport, takstmann Olav Romtveit, 02.04.2024
7. Skaderapport, takstmann Kenneth Vedvik, 19.08.2024
8. Bilder fra byggeprosess
9. Befaringsrapport, taktsmann Olav Romtveit, 29.04.2025
10. Fagnotat, Elida AS v/David Herman, 11.01.2026

ØVRE TELEMARK TINGRETT

DOM

Avsagt: 13.03.2026 i Øvre Telemark tingrett, Notodden

Saksnr.: 25-109895TVI-TOVT/TKVI

Dommer: konst. tingrettsdommer Wenche Merethe Kåsa

Saken gjelder: Mangelskrav etter kjøp av fast eiendom

[redacted]	Advokat Christian Romenstad Klaveness
[redacted]	Advokat Christian Romenstad Klaveness

mot

HDI Global Specialty SE	Advokat Marie Borge Hellesylt
Newline Europe Versicherung AG	Advokat Marie Borge Hellesylt
[redacted]	Advokat Marie Borge Hellesylt
SCOR Europe SE	Advokat Marie Borge Hellesylt
[redacted]	Advokat Marie Borge Hellesylt

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

DOM

Saken gjelder krav om heving, subsidiært prisavslag, samt erstatning, på grunn av mangler ved fritidseiendom.

1. Framstilling av saken

[redacted] (kjøperne) inngikk den 04.10.2021 avtale om kjøp av fritidseiendommen Storhaugvegen 14 på Rauland fra [redacted] (selgerne). Fritidsboligen ble oppført i 2009/2010. Det foreligger ferdigattest fra Vinje kommune datert 27.01.2010. Tiltakshaver var registrert som [redacted] Selgerne hadde inngått kjøpekontrakt på tomten som er datert 24.10.2008.

Kjøperne var også tidligere eiere av en annen fritidsbolig, men denne lå noe vanskeligere til. I 2019 fikk [redacted]g påvist kreft, og kjøperne kikket etter dette etter alternativ fritidsbolig som var enklere for dem å benytte etter at [redacted]g hadde blitt syk. [redacted] hadde via familiemedlemmer feriert mye på Vierli tilbake i tid, og av den grunn var samme området aktuelt for kjøp av ny fritidsbolig.

Da fritidsboligen i Storhaugvegen 14 ble annonsert på Finn.no høsten 2021, viste kjøperne interesse. Fritidsboligen ble lagt ut for salg av eiendomsmegler [redacted] fra DNB Eiendom. Salgsoppgaven var datert 17.09.2021. Kjøperne var på visning, som på det aktuelle tidspunktet var regulert slik at kun ett par fikk møte på visning av gangen, og med 20 minutters varighet pr. visning. Reguleringen av visningene var som følge av koronapandemien. Kjøperne hadde forut for visningen hatt kontakt med megler, bl.a. for å få oversendt kopi av gjeldende kommunedelplan og reguleringsplan for området. [redacted] skal også ha hatt en samtale med megler omkring eventuelle muligheter/erfaring med dispensasjoner fra kommunen for bygging av garasje.

Fritidsboligens prisantydning var på 5,9 millioner, og selgerne aksepterer kjøpernes bud på 5,75 millioner den 30.09.2021. Kjøpekontrakt ble signert 04.10.2021 og overtakelsesdato for fritidsboligen var 08.10.2021. Det fremgikk av kjøpekontrakten at selgernes mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingslovens kapittel 3. Overtakelsesprotokollen ble signert uten merknader.

Selgerne hadde inngått avtale om boligselgerforsikring hos co-assurandørene HDI Global Speciality SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG (saksøkte nr. 2-4), med Claims Link som ansvarlig for skadeoppgjør. Kjøperne tegnet boligkjøperforsikring hos If, hvor Crawford & Company (Norway) AS (heretter Crawford) yter juridisk bistand til forsikringskundene.

Kort tid etter overtakelsen tok kjøperne kontakt med boligkjøperforsikringen og meldte inn avvik på eiendommen, i første omgang som følge av at kjøperne under besøk på eiendommen den 21.10.2021 oppdaget fuktskader på innvendig vindu, samt at det på ytterveggen ved det aktuelle vinduet rant (og frøs) vann ned på vegg og vindu. I forlengelsen av dette ble det iverksatt flere undersøkelser av fritidsboligen. Utover høsten 2021, vinteren og våren 2022 ble det på vegne av kjøperne reklamert fra Crowford til Claims Link flere ganger knyttet til flere ulike forhold.

Crawford reklamerte til kjøperne v/Claims Link den 01.11.2021 på følgende forhold, som gjengis fra e-post fra Crawford:

- *Takrenner: angitt i takst TG2, men burde vært minst TG3*
- *Lekkasje/fukt: Vegg / vindu / utforing*
- *Lite eller ingen drenering mellom terrasseplank*
- *Bunnsvill på terrasse; delvis på hytte og anneks er tildekket av jord, mose og stein*
- *Terrasse uten fall, fare for inntrekning av vann i bærende konstruksjoner på hytte*
- *Dårlig isolert tak*

Den 26.01.2022 ble det på tilsvarene måte reklamert på følgende forhold:

- *Feil/mangel på baderomsgulv.*
- *Skader på gulv i stue og kjøkken.*

Og, den 04.05.2022 på følgende forhold:

- *Biloppstillingen fri for snø/is, det siger inn vann på terrassenivået foran annekset. Grunnet fallet mot vegg demmer dette opp mot vegg/bunnsvill på annekset*
- *Store sprekker mellom kledningsbord. Forsøkt utbedret med å sette inn skruer.*

Videre, den 20.05.2022 på følgende forhold:

- *Raft ikke sikret med fugletetting*
- *Fuktproblem*
- *Lekkasje ved vindu*
- *Stikkrenne under innkjørsel ligger for høyt*

Og, den 26.10.2023 på følgende forhold:

- *Feil/mangler ved vannledninger/kloakkledning*
- *Fjell under eiendommen - opplyst om stein/plukk*
- *Drenering rundt hytte/annex er ikke-eksisterende*
- *Feil/mangler ved tomt - kabler, skap, ledninger, stoppekran og spylekum m.m. over hele tomten - i strid med kommuneplan*
- *Feil/mangler ved peis/pipe*
- *Feil/mangler kabelskap*
- *Feil/mangler stikkrenne*

Det er blitt utarbeidet reklamasjonsrapporter i forbindelse med de oppdagede forholdene. Kjøperne engasjerte i første omgang selv takstmann Olav Romtveit ved IL Takst. Videre engasjerte Crawford takstmann Torbjørn Lensebakken ved Taxare AS. Reklamasjonsrapportene ble oversend fra Crawford til Claims Link.

Takstmann Olav Romtveit utarbeidet en første reklamasjonsrapport datert 24.01.2022, etter befaring på eiendommen den 22.11.2021, og på oppdrag av kjøperne [redacted] Rapporten ble skrevet i forbindelse med undersøkelse av de til da påberopte avvikene knyttet til lekkasje fra takrenner, manglende fuktsikring mot vegg og takkonstruksjon, samt terrassebord rundt bygningen lagt uten mellomrom og terrasse lagt uten fall fra bygningskropp.

Rapporten peker på at det ble målt motfall på store deler av terrassegulvet, at terrassegulvet var lagt uten åpning mellom bordene, samt at det var lagt tilnærmet i flukt med støpt betongplate inne i hytta og uten beslag eller annen vanntetting mellom gulvet og yttervegg.

På gavlvegg på østsiden ble det påpekt at trekledning var i dirkete kontakt med terreng.

Det ble påvist fukt i veggkonstruksjonen, også innvendig. Sprekker og lekkasje i takrenner var opplyst i tilstandsrapporten. I rapporten fra Romtveit ble det i tillegg påpekt fuktskade på vindu med omramming inne i stue, på grunn av vannlekkasje fra takrenne og inn på tilstøtende vegg over stuegulv. Ved befaring ble det beskrevet godt synlige svellingssakader innvendig på vindu og forringer på grunn av lekkasjen.

Det ble videre påpekt at luftinntak på takkonstruksjon ved raft manglet tiltalt for å forhindre fugler, mus ol.

På baderom ble det, som i tilstandsrapporten, påpekt manglende fall mot sluk. Det ble i tillegg påpekt manglende våtsone på badet.

Til sist ble det også påpekt betydelige merker i heltregulv i stue/kjøkken.

Utbedringskostnadene for ovennevnte ble beregnet av takstmann Romtveit til 1 124 425 kroner inkl. mva.

Crawford hyret etter noe tid takstmann Torbjørn Lensebakken, som etter befaring den 29.06.2022 utarbeidet en reklamasjonsrapport datert 18.07.2022. Mandat fra Crawford var å besiktige, kartlegge årsak, omfang, samt kalkulasjon av skjulte feil og mangler ved terrasse, manglende fuktsikring mot vegg/takkonstruksjon, lufteinntak på takkonstruksjon, grunn/fall mot bygg på eiendommen, manglende lufting på utvendig kledning og manglende lufting av avløp.

På samme måte som takstmann Romtveit, konkluderte takstmann Lensebakken med avvik knyttet til lekkasje fra takrenner og inn i vegg/vindu, terrassebord uten fall og uten mellomrom, yttervegger bygget for nært terrassedekket, tetting av lufting i raft og masser fylt opp mot terrasser. I tillegg ble det påpekt manglende lufting av avløp, terreng i motfall rundt fritidsboligen og anneks, mangelfull lufting av kledning på bygningene og manglende mekanisk avtrekk på bad (som opplyst i tilstandsrapport).

Lensebakken beregnet utbedringskostnadene til 1 365 200 kroner ekskl. mva. (1 706 500 kroner inkl. mva).

Takstmann Lensebakken utarbeidet en revidert reklamasjonsrapport den 22.11.2022, uten ny befaring. Rapporten inkluderte avvik knyttet til baderom, og påpekte manglende etablering av flomkant ved terskel på bad.

Oppdatert prisestimat for utbedringskostnadene ble av Lensebakken satt til 1 423 720 ekskl. mva. (1 779 650 kroner inkl. mva).

Takstmann Romtveit var på ny befaring på eiendommen den 13.12.2023, og utarbeidet en revidert reklamasjonsrapport datert 02.04.2024 som følge av ytterligere forhold/avvik knyttet til tomt/stikkrenner, pipe/vedovn og anneks.

I den reviderte rapporten ble det påpekt at felles vann- og avløpsledninger og strømkabler til feltet var nedgravd over tomt, og ikke ved vegbane igjennom feltet som forutsatt. Videre, at stikkrenne tilhørende Storhaugvegen har sviktende dreneringsegenskaper, samt avvik knyttet til peis/pipe. Til sist ble det påpekt manglende luftig av kledning, med risiko for fukt inne i veggkonstruksjonene og redusert levetid på kledning. I følge Romtveit var dette allerede synlig ved kuving av kledningsbord.

Ny beregning av utbedringskostnader, som inkluderte ombygging av veggkonstruksjoner i sin helhet (fra vindsperre og ut) ble estimert til 2 745 375 kroner inkl. mva.

De fortløpende reklamasjonene ble senere fulgt opp med en spesifisert reklamasjon med krav om prisavslag datert 22.07.2024.

Den 03.11.2022 hadde Inspect AS v/Kenneth Vedvik befart eiendommen på bestilling fra Claims Link. Skaderapport fra Vedvik ble avgitt den 19.08.2024, og omfattet forhold det var reklamert på både forut for og etter befaringen i november 2022. Fra Claims Link var det bedt om en vurdering av de tekniske sidene ved reklamasjonene knytte til:

«1. Drenering
2. Ytterkledning og lufting
3. Takrenner og vindu

4. Terrasse
5. Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
6. Baderomsgulv
7. Mekanisk avtrekk
8. Luftinntak på takkonstruksjonen
9. Gulv i stue og kjøkken
10. Felles vann, avløp og strømkabler
11. Pipe og vedovn»

Takstmann Vedvik konkluderte med behov for tiltak knyttet til takrenner og tetting rundt vindu for å hindre vanninntrengning og fuktskade og utbedring av terrasse som følge av motfall på deler av terrassen (dog ble det påpekt at forholdene ikke hadde medført dokumenterte følgeskader).
For øvrig konkluderer takstmann Vedvik med at både drenering, ytterkledning, badreom mm fylte sin funksjon, og slik at tiltak ikke var påkrevd.
For enkelte påpekte forhold anbefalte Vedvik likevel utbedringer.

Utbedringskostnadene for nødvendige og anbefalte utbedringer ble av Vedvik estimert til 280 420 kroner inkl. mva.

Den 17.12.2024 sendte Crawford varsel om rettslige skritt til Claims Link, og saken ble sendt til Forliksrådet i Vinje, som ved beslutning av 29.01.2025 innstilte saksbehandlingen i forliksrådet.

Ved nye undersøkelser våren 2025 ble det avdekket at grunnmuren på fritidsboligen består av Lecablokker, og ikke prefabrikkerte ringmurselementer som opplyst i tilstandsrapporten.

Ved e-post av 12.03.2025 fra Crawford til kjøperne v/Claims Link ble det reklamert på følgende:

> *«[...]Boligeier har nå åpnet opp noen bord på terrassen på to sider, og i den forbindelse har det blant annet blitt avdekket at grunnmuren består av to skift med LECA-blokker oppå 5 cm isoplate. Muren har således ikke såle, og er heller ikke pusset eller beskyttet med knotteplast selv om den mange steder er i direkte kontakt med jord og humusholdige masser.*
>
> *I tillegg ble det observert at terrassen er festet til grunnmuren med 2x4, direkte på U.blokka uten luft bak.*

Kjøper gjør på bakgrunn av dette gjeldende at det foreligger vesentlig avtalebrudd og krever heving av kjøpet, jf. avhl. § 4-13. Det reklameres over ovennevnte, og alle tidligere reklamasjoner opprettholdes.

Vi venter på ny befaringsrapport fra Il Takst AS, og vil oversende denne straks den er ferdigstilt.»

Takstmann Romtveit gjennomførte ny befaring den 07.03.2025, og utarbeidet ny revidert reklamasjonsrapport den 29.04.2025, hvor det ble påpekt at fundamenteringen ikke er gjort med isolerte elementer som angitt i tilstandsrapporten. Det fremgår av rapporten at *«Fundamenteringen fremstår som svært svak […]».* Og videre, at det ikke er gjort utvendig fuktsikring av ringmuren.

Nytt konstandsestimat for utbedringer fra Romtveit ble oppgitt til 2 879 110 kroner inkl. mva.

Den 06.05.2025 sendte Crawford e-post til Claims Link med forespørsel om det finnes
«[…] et prosjekteringsgrunnlag for fundamenteringen, eller annen dokumentasjon over arbeidene med fundamenteringen. […]»

I e-post av 15.05.2025 besvarte Claims Link forespørselen med at *«Selger har dessverre ikke mer dokumentasjon å oversende.»*

Etter dette sendte Crawford brev til Claims Link den 30.06.2025 med oppdatert søkmålsvarsel og krav om heving av kjøpet, subsidiært prisavslag og erstatning.

Kjøperne v/Crawford tok deretter ut stevning i saken den 07.07.2025.

På oppdrag fra Crawford utarbeidet Sweco en rapport med vurdering av fundamentløsningen på hytta basert på oversendte bilder og dokumentasjon. Følgende gjengis fra Sweco sin rapport datert 21.08.2025:

«Vurdering og tiltak
Konstruksjonen må forsterkes lokalt der det kommer ned konsentrerte laster. Eksisterende lettklinkerblokk-ringmursløsning har ikke tilstrekkelig kapasitet, og hele bunnsvillen ligger ikke på et homogent underlag. Dette er også beskrevet i takstrapporten fra Takstnett IL Takst AS datert 29.04.2025.

Eksisterende løsning er derfor ikke tilfredsstillende i forhold til hva som anbefales i byggforskserien og i byggdetaljer.

Det bør legges frostisolering rundt hele ringmuren. Ringmuren er også bygget for lav ift. Å kunne oppnå tilstrekkelig overdekning (300mm) over frostisolering. Det må tilstrebes en avstand på 150mm fra underkant av kledning til ferdig terreng. Dette er også omtalt i takstrapporten fra 2025.»

Estimat for ovennevnte tiltak ble av Sweco beregnet til 585 520 kroner.

Etter dette engasjerte saksøkte v/ Claims Link byggingeniør David Hermann ved Elida AS for å gjøre vurderinger av fundamenteringsforholdene. I fagnotat datert 11.01.2026 konkluderte Hermansen med at:

«Fundamenteringsløsningen fremstår som faglig tilfredsstillende og tilstrekkelig robust.

Det foreligger ikke observasjoner eller dokumentasjon som indikerer svikt, utilstrekkelig bæreevne, frostrelaterte skader eller mangelfull lastoverføring.»

Hovedforhandling ble avholdt 02. - 04.02.2026. Saksøkerne [redacted]ug møtte sammen med sin prosessfullmektig og avga partsforklaring. De saksøkte v/ [redacted] møtte første dagen, sammen med sin prosessfullmektig, og avga partsforklaring. Det ble ført fire vitner (sakkyndige) og for øvrig foretatt slik dokumentasjon som det fremgår av rettsboken.

2. Saksøkerne har i det vesentlige anført:

At fritidseiendommen har mangler etter avhendingsloven som gir krav på heving og erstatning, subsidiært prisavslag og erstatning

Fritidsboligen har omfattende byggtekniske avvik ved blant annet:

1. Terrengfall, drenering og overvannshåndtering
2. Ytterkledning og lufting
3. Takrenner og vindu, herunder innvendige fuktskader
4. Terrasse, blant annet tette terrassebord med fall mot fasadene
5. Baderomsgulv
6. Baderomsavtrekk
7. Avløpslufting
8. Lufting av takkonstruksjon, manglende fuglesikring i raft/takfot
9. Gulv i stue og kjøkken
10. Plassering av felles vann- og avløpsledninger og strømkabler
11. Pipe og vedovn
12. Grunnmur, som er av lecablokker, ikke betongelementer

13. Fundamenteringen

som samlet utgjør vesentlig avtalebrudd etter avhendingsloven.

Tvisten reguleres etter avhendingsloven slik var utformet før endringene som trådte i kraft 01.01.2022. I dette tilfellet foreligger det mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Det anføres at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punkt.

Av salgsoppgaven fremgår det at boligen ble oppført i 2010. I rubrikken «Konklusjon tilstand» i tilstandsrapporten heter det at «[f]ritidsboligen fremstår med ingen vesentlig merknader. * Mindre merknad på våtrom vedr. fall til sluk».

Av alle bygningsdeler som ble tilstandsvurdert av takstmann, fikk kun renner, nedløp og beslag TG2. Alle øvrige bygningsdeler ble vurdert til TG1.
Til tross for positiv omtale i salgsdokumentasjonen, som etablerte berettigede forventninger om en fritidsbolig i teknisk god stand, er det dokumentert omfattende og alvorlige byggtekniske avvik.

IL Takst AS har estimert at utbedringskostnadene beløper seg til 2 879 110 kroner, hvilket er mer enn 48% av kjøpesummen. Sweco AS har estimert at kostnadene for å forsterke fundamenteringen beløper seg til 585 520 kroner. Samlet er dette 3 464 630 kroner, som er 60,25% av kjøpesummen.

Feilene ved eiendommen medfører et utvilsomt avvik mellom eiendommens faktiske tilstand og hva kjøper berettiget kunne forvente. Det foreligger dermed mangel etter avhl. § 3-9 andre punkt.

Det anføres videre at selger og selgers takstmann har tilbakeholdt eller unnlatt å gi korrekte opplysninger om forhold ved eiendommen som de kjente eller måtte kjenne til, og at dette innebærer opplysningssvikt etter avhendingsloven § 3-7.

Det gjøres særlig gjeldende at takstmannen kjente eller måtte kjenne til motfall på terrassen, manglende åpninger mellom terrassebord, at det er benyttet ikke-drenerende masser, at terrenget flere steder heller inn mot bygningskroppen, at det er direkte kontakt mellom trekledning og terreng, at det er manglende avstand mellom terrassen og hytteveggen, at terrassen er i direkte kontakt med terrenget, og at takrenner leder vann inn mot husveggen skulle vært avdekket og beskrevet i tilstandsrapporten

Det gjøres videre gjeldende at selger kjente eller måtte kjenne til at grunnmur er i to skift med upusset Leca, ikke støpt isolert ringmur av prefabrikkerte ringmurselementer med betongplate på grunn, at deler av grunnmuren er på utsprengt fjell og at resten er på morene som ikke er ensartet, og at felles vann- og avløpsledninger og strømkabler til feltet er nedgravd på tomten og ikke ved veibane gjennom feltet, noe som vanskeliggjør og betydelig fordyrer kjøpernes uttalte plan om å etablere garasje på tomten. Det anføres også at feil ved pipe, vedovn og terrengforhold var forhold selger måtte kjenne til.

Det anføres at kjøpsavtalen ikke hadde blitt inngått om kjøperen hadde blitt informert om disse forholdene.

Saksøker anfører videre at det foreligger mangler etter avhendingsloven § 3-8, ettersom det ble gitt uriktige opplysninger om fritidsboligens tekniske utførelse. Det er dokumentert at grunnmuren består av to skift med upusset Leca, i strid med opplysningene om ringmur av prefabrikkerte ringmurselementer. Og videre, at deler av grunnmuren er på utsprengt fjell, og resten er på morene som ikke er ensartet, i strid med opplysninger om at grunnforholdene er oppfylt stein/pukk på morene, og at gulv består av isolert betongplate på grunn.

Saksøker gjør prinsipalt gjeldende at manglene samlet innebærer vesentlig avtalebrudd, og at kjøpet dermed kan heves etter avhendingsloven § 4-13. Det foreligger alvorlige konstruksjonsfeil, det er tale om flere avvik hvis samlede utbedringskostnader beløper seg til mer enn 60 % av kjøpesummen, og usikkerhet om ytterligere skjulte avvik, slik at saksøker har rimelig grunn til å løse seg fra avtalen. Heving innebærer restitusjon av kjøpesummen og erstatning for påført økonomisk tap.

Saksøker krever ved heving tilbakebetaling av kjøpesum og omkostninger, samt erstatning for avsavnsrenter, forsinkelsesrenter, utgifter til oppgraderinger, tapt verdistigning, flyttekostnader og faste boutgifter. Kravet er basert på både kontroll- og skyldansvar etter avhendingsloven § 4-14. Restitusjon skal skje mot tilbakeføring av eiendommen.

Saksøker anfører subsidiært krav om prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 andre ledd, basert på kostnadene ved å rette manglene. Det vises til sakkyndige kalkyler som estimerer samlede utbedringskostnader til 3 464 630 kroner, hvilket etter saksøkers syn skal legges til grunn ved fastsettelse av prisavslaget. Det kreves i tillegg forsinkelsesrenter fra en måned etter påkrav.

Saksøkernes påstand:

1. *Kjøpekontrakt datert 29.10.2022 vedrørende Storhaugvegen 14, 3864 Rauland, gnr. 151, bnr. 526 i Vinje kommune, heves.*

2. *HDI Global Specialty SE v/styrets leder, SCOR Europe SE v/styrets leder, Newline Europe Versicherung AG v/styrets* [redacted]

[redacted], *dømmes, én for alle og alle for én, til å betale kjøpesum og omkostninger – 5 906 592 kroner –* [redacted], *med tillegg av lovens forsinkelsesrenter fra 12.04.2025 til betaling skjer, mot at eiendommen i punkt 1 tilbakeskjøtes. HDI Global Specialty SE v/styrets leder, SCOR Europe SE v/styrets leder, Newline Europe Versicherung AG v/styrets* [redacted] *bærer alle kostnader ved tilbakeskjøtingen.*

3. *HDI Global Specialty SE v/styrets leder, SCOR Europe SE v/styrets leder, Newline Europe Versicherung AG v/styrets* [redacted] *Isachsen dømmes til å betale et beløp* [redacted], *utmålt etter rettens skjønn, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 12.04.2025 og til betaling skjer.*

Subsidiær påstand:

1. *HDI Global Specialty SE v/styrets leder, SCOR Europe SE v/styrets leder, Newline Europe Versicherung AG v/styrets* [redacted] *dømmes til å betale et beløp til* [redacted], *utmålt etter rettens skjønn, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 22.08.2024 og til betaling skjer.*

I begge tilfeller:

1. *HDI Global Specialty SE v/styrets leder, SCOR Europe SE v/styrets leder, Newline Europe Versicherung AG v/styrets leder,* [redacted] *Isachsen dømmes til å betale sakens kostnader.*

3. De saksøkte har i det vesentlige anført:

At eiendommen er solgt som den er, og at kjøper som et klart utgangspunkt har overtatt risikoen for skjulte feil og mangler ved eiendommen. Terskelen for å konstatere mangel etter avhendingslova dermed er høy, jf. avhl. §§ 3-7 til 3-10.

Det er ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen, ei heller er eiendommen i vesentlig dårligere stand enn hva kjøpesummen og forholdene ellers skulle tilsi, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9.
Selgerne har lojalt opplyst om og gitt informasjon om eiendommen som var kjent på avtaletidspunktet. Selgerne – eller noen selgerne identifiseres med – var verken kjent med eller måtte kjenne til andre omstendigheter ved eiendommen enn det som fremgår av salgsoppgaven og tilstandsrapporten.

Videre kvalifiserer ikke de påberopte forholdene som mangler etter avhendingslova § 3-9 annet ledd, all den tid forholdene verken kvalitativt eller kvantitativt sett tilfredsstiller kravene som oppstilles i bestemmelsen. Det dreier seg om forhold som enten er opplyst om

i tilstandsrapporten, synlige ved befaring, eller som er av en slik karakter at de ikke er å anse som mangler i avhendingslovas forstand.

Saksøkte anfører at vilkårene for heving etter avhl. § 4-13 ikke er oppfylt, selv om retten skulle finne at det foreligger en mangel. Det gjøres gjeldende at eiendommen er fullt brukbar som fritidsbolig, og at det ikke foreligger funksjonssvikt eller bruksbegrensninger som tilsier «vesentleg avtalebrot». Etter saksøktes syn har kjøperne derfor ikke rimelig grunn til å tre tilbake fra kontrakten.

Saksøkte anfører at eiendommens alder og brukshistorikk underbygger at det ikke foreligger alvorlige bygningsmessige mangler, idet hytten har vært brukt i om lag 15 år uten dokumenterte problemer. Det vises til at saksøkerne heller ikke avdekket forhold ved kjøpet som kunne tilsi vesentlige feil. Dette taler etter saksøktes syn mot at det foreligger et avvik av et slikt omfang at heving er en aktuell beføyelse.

Saksøkte gjør gjeldende at et eventuelt prisavslag, jf. avhendingsloven § 4-12, må utmåles på grunnlag av faktisk verdiforringelse og ikke på teoretiske og uforholdsmessige utbedringskostnader. Det hevdes at saksøkernes beregninger ikke gjenspeiler eiendommens reelle markedsverditap, all den tid hytten har fungert etter sitt formål og ikke fremstår som verdimessig redusert utover normale tids- og slitasjeforhold. Saksøkte anfører at det må gjøres fradrag for standardheving og forlenget levetid som følge av utbedringene ved utmålingen.

Saksøkte bestrider at vilkårene for erstatning etter avhl. § 4-14 er oppfylt, idet det verken foreligger en rettslig mangel, økonomisk tap eller adekvat årsakssammenheng.

Saksøkte gjør gjeldende at dersom retten likevel skulle komme til at heving skal skje, må det gjøres fradrag i restitusjonsoppgjøret for den fordelen kjøperne har hatt ved bruk av eiendommen. Det vises til alminnelige berikelsesbetraktninger og relevant rettspraksis som grunnlag for dette synspunktet. Saksøkte bestrider for øvrig ikke at det i slike tilfeller kan kreves forsinkelsesrenter fra påkravstidspunktet.

De saksøktes påstand:

1. [redacted] *HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG frifinnes.*

2. [redacted] *dømmes in solidum til å betale sakskostnader.*

4. Rettens vurdering

4.1 Oppsummering og konklusjon

Retten har kommet til at fritidsboligen har mangler etter avhendingslova § 3-9 andre punktum ved at den er i *«vesentleg ringare stand»* enn det kjøperne hadde grunn til å regne med. Videre har retten kommet til at det foreligger et *«vesentlig avtalebrot»* etter avhendingslova § 4-13 første ledd som gir kjøperne rett til heving av kjøpet og erstatning.

Retten har derfor ikke funnet det nødvendig å ta stilling til kjøpernes subsidiære anførsel om prisavslag.

Når retten har kommet til at det foreligger mangel etter § 3-9 første ledd andre punktum, finner retten det heller ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7 og § 3-8 om opplysningssvikt.

4.2 Generelle rettslige utgangspunkter

Hovedspørsmålet i saken er om det foreligger mangler ved fritidsboligen som gir kjøper rett til heving av kjøpet og erstatning, subsidiært prisavslag og erstatning.

Det er avhendingslova slik den lød på avtaletidspunktet den 13. juni 2021 som kommer til anvendelse, jf. avhendingslova § 8-1 andre ledd. Rettens henvisninger til loven er således til dagjeldende versjon.

Eiendommen er solgt «som den er», jf. avhendingslova § 3-9, og risikoen for skjulte feil og mangler blir da som utgangspunkt overført fra selger til kjøper. Eiendommen kan likevel ha mangel dersom selger har misligholdt sin opplysningsplikt eller gitt uriktige opplysninger til kjøper, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, eller dersom eiendommen er i «vesentleg ringare stand» enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig, altså ut fra kontraktforutsetningene.

Etter bestemmelsens ordlyd, skal det foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering av om vesentlighetskravet er oppfylt. Vurderingen skal foretas ut fra «kjøpesummen» og «tilhøva elles». Dette er også lagt til grunn i rettspraksis, jf. eksempelvis Rt-2002-1425, Rt-2010-103 og HR-2017-1073-A avsnitt 27. Det avgjørende er hva kjøperne samlet sett hadde grunn til å regne med ved kjøpet av eiendommen.

For at det skal foreligge en mangel, må misforholdet mellom eiendommens stand og kjøperens berettigede forventninger være «utvilsomt», jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) side 92. Det er «de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot», og bestemmelsen er å anse som et «sikkerhetsnett», jf. blant annet HR-2017-1073-A avsnitt 27 med videre henvisning til Rt-2010-103 avsnittene 41 og 42. Nødvendige kostnader ved utbedring for å sette eiendommen tilbake i den stand kjøperne kunne forvente, vil kunne utgjøre et mål på størrelsen av avviket. I den skjønnsmessige vurderingen legges

nødvendige utbedringskostnader til grunn uten fradrag for standardhevingen, jf. HR-2017-1073-A avsnitt 38.

Kjøperne har rettet krav mot både selgerne og selgernes forsikringsselskap. At det er tegnet boligselgerforsikring er uten betydning for mangelvurderingen eller vurderingen av hva som er riktig mangelbeføyelse, jf. LB-2019-188618-1 med videre henvisning til Rt-2002-1425.

Bevisbyrden for at det forelå mangler på overtakelsestidspunktet, hva som utgjør nødvendig utbedring og hvilke kostnader dette beløper seg til, samt om vilkårene for heving eller prisavslag foreligger, påhviler i utgangspunktet kjøperne

4.3 Kontraktforutsetningene – kjøpernes berettigede forventning til eiendommen
Utgangspunktet for mangelvurderingen etter avhendingslova § 3-9 første ledd andre punktum, om eiendommen var i vesentlig ringere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med, forutsetter at kjøpernes berettigede forventning til eiendommen ut fra kontraktforutsetningene må avklares.

Ved at loven peker på hva kjøperen «hadde grunn til» å regne med, er det kjøperens objektive forventing som beskyttes. Det må ses hen til hva en vanlig forbrukerkjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring burde skjønne. Vurderingen av både selgers og kjøpers forhold må like fullt skje konkret, med utgangspunkt i den inngåtte kjøpsavtalen.

Det kreves ikke at selgeren har opptrådt klanderverdig for at mangel skal foreligge, jf. Rt-2008-963 avsnitt 27, men klanderverdig forhold hos selgeren eller noen som selgeren svarer for, kan få betydning i mangelsvurderingen.

I salgsoppgaven fremgår at fritidsboligen er oppført i 2010, og beskrevet slik:

> *«"Midt i smørøye" - Sentralt og lettvint. Usjenert stor tomt. 5 soverom, 2 stuer + anneks. Solrikt og flott utsikt»*

Det fremgår også:

> *«På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2: Stedvis lekkasjer ble registrert i takrenner i trevirke.*
>
> *På denne eiendommen har følgende fatt tilstandsgrad 3: Ingen Anmerking»*

Det er i salgsoppgaven gitt bekrivelser som eksempelvis *«Her kommer du inn i en delikat gang av perfekt størrelse. Tiltalende stil med store fliser på gulv, [...]»*

Bildene i salgsoppgaven er tiltalende, og underbygger slik retten vurderer det inntrykket av en hytte med generelt høy standard.
I selgernes egenerklæringsskjema er det opplyst at selgerne har eid eiendommen siden før oppføring av fritidsboligen, og at de således har vært eneste eier av fritidseiendommen. Det er gjennomgående krysset av for «Nei» i egenerklæringen hva gjelder forhold som kan ha betydning, herunder om selgerne har kjennskap til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.). Det er i egenerklæringen ingen bemerkninger om negative forhold eller påpekt kjente utfordringer/problemer ved fritidsboligen.

Inntatt i salgsoppgaven er en tilstandsrapport for fritidsboligen utarbeidet av takstmann Jan T. Eriksrød. Det fremgår innledningsvis i rapporten at den er basert på visuell befaring uten inngripen i byggets konstruksjoner. I rapporten er det for de ulike delene av boligen gitt tilstandsgrad.

Om rapportens struktur gjengis:

> *RAPPORTENS STRUKTUR*
> *Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler).*
> *Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:*
> *- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer*
> *- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer*
> *- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer*
> *- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)*
> *TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.*

Det fremgår av tilstandsrapporten at bygningsdelene gjennomgående er gitt TG1, med unntak av at renner, nedløp og beslag har fått TG2 på grunn av stedvis lekkasjer registrert i takrenner i trevirke.

Det fremgår videre under punktet «*Konklusjon tilstand»:*

*«Fritidsboligen fremstår med ingen vesentlig merknader. * Mindre merknad på våtrom vedr. fall til sluk»*

Formålet med tilstandsrapporter er å gi boligkjøpere et betryggende informasjonsgrunnlag.

Av kjøpekontrakten fremgår ingen forhold eller forbehold som gir grunnlag for justering av kjøpernes berettigede forventning ut over det generelle «solgt som den er»-forbeholdet.

Basert på de opplysninger som var gitt av selger, takstmann og megler i salgsdokumentasjonen, finner retten at kjøperne hadde en berettiget forventning om en fritidsbolig av god teknisk stand og uten særlige utbedrings og/eller oppgraderingsbehov. Det er ikke noe som skulle tilsi at det var særlige risikomomenter ved kjøpet av fritidsboligen. Det var heller ikke tatt klare forbehold utover opplysninger om stedvis lekkasjer i takrenner og manglende fall mot sluk på bad, som ga kjøperne grunn til å foreta omfattende undersøkelser.

I sin forklaring i retten [redacted]uttrykk for at dette også var kjøpernes inntrykk etter visning, at det første inntrykket av hytta var bra og at den fremsto tiltalende, men at dette inntrykket raskt snudde etter overtakelse av fritidsboligen.

Slik retten ser det var heller ikke prisantydningen på 5 900 000 kroner, og den avtalte kjøpesummen på 5 750 000 kroner, egnet til å svekke kjøpernes berettigede forventning om en fritidsbolig i god teknisk stand, herunder også i overensstemmelse med de opplysninger som fremgikk av salgsdokumentasjonen.

4.4 Påberopte mangler ved boligen

4.4.1 Innledning

Kjøperne har anført at det foreligger en rekke mangler ved fritidsboligen. Omfanget av de påberopte manglene har økt etter hvert som nye reklamasjonsrapporter har pekt på nye forhold.

Retten vil i det følgende gjennomgå de påberopte manglene ved fritidsboligen, og vurdere om de utgjør avvik fra kjøpernes berettigede forventning til fritidseiendommen. Deretter vil retten vurdere om det samlet sett foreligger avvik som medfører at fritidseiendomme er i «vesentlig ringare stand» enn det kjøperne kunne forvente.

Slik retten ser det foreligger det ingen erkjente mangler fra selgernes side, og de har prinsipalt fastholdt at fritidsboligen er i tråd med det avtalte og at det ikke foreligger mangler ved denne.

Retten har tatt utgangspunkt i listen over anførte avvik som fremgår i saksøkers påstandsgrunnlag.

4.4.2 Terrengfall, drenering og overvannshåndtering

Kjøperne har anført at de faktiske forhold knyttet til terrengfall, grunnforhold, drenering og overvannshåndtering avviker fra deres berettigede forventning.

Kjøperne opplevde raskt etter overtakelse at vann ble stående på terrassen foran hytta. De opplevde tilsvarende foran annekset, men uten at de fullt ut klarte å identifisere årsaken til vannmengdene som samlet seg foran hytte og anneks. Slik retten oppfatter det var problematikken særlig aktuell våren 2022 og våren 2023. Det vises til reklamasjon av 04.05.2022, hvor det fremgår:

> *«Biloppstillingen fri for snø/is, det siger inn vann på terrassenivået foran annekset. Grunnet fallet mot vegg demmer dette opp mot vegg/bunnsvill på annekset.»*

Av tilstandsrapporten er eiendommens terrengforhold beskrevet som følgende:

> *«Fritidsboligens tomt består av lett skrånende terreng. Gruset biloppstillingsplass.»*
> *[…]*
> *Grunnforhold er oppfylt stein/pukk på morene, da dette er visuelt synlig på tomten og ut fra områdekunnskap.*
> *[…]*
> *Fritidsboligen har støpt betongplate på mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er visuelt foretatt inspeksjon av gulv i 1.etg. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert.*
> *På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt funksjon.»*

I selgers egenerklæring er det krysset *«Nei»* både på spørsmål om selgerne kjenner til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller og om det eventuelt er andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om.

I sin forklaring i retten opplyste [redacted] at han i sin eietid ikke hadde opplevd vann som et problem, men erkjente at han hadde erfart vann på terrassen noen steder av og til. Han hadde ikke opplevd problemer med dreneringsforholdene på tomta.

[redacted] forklarte på sin side at de snarlig etter overtakelse opplevde at vann ble stående på terrassen inn mot hytteveggen, og at dette var noe de opplevde ved nedbør allerede kort tid etter overtakelse av fritidsboligen, men at utfordringer med vanninnsig fra biloppstillingsplass som ble stående foran annekset var en utfordring som særlig oppstod våren 2022 og våren 2023, og at det i forbindelse med gravearbeider høsten 2023 bl.a. ble avdekket at det var lagt et rør ut fra elskap øverst på eiendommen som drenerte vann ned mot hytte og anneks-området. Videre forklarte han at det under gravearbeidene viste seg at

det over natten var innsig av vann som ble stående i grøften det ble gravd i. Gravearbeidene ble utført på biloppstillingsplassen, samt østsiden av bygningsmassen.

Fra saksøktes side er det anført at kjøperne inngikk en avtale vel vitende om terrengforholdene, som fremgikk tydelig av bilder i salgsoppgaven, av tilstandsrapporten og også var synlig for kjøperne på visning. Videre, at det ikke er påvist noen faktiske skader eller fuktproblemer som følge av dreneringsforholdene, samt at tiltak for å lede bort overflatevann var etablert ved avskjærende drenering langs østsiden av hytta. Saksøkte har anført at de grave- og dreneringsarbeider som er utført av kjøperne på tomten ikke var nødvendig arbeid.

Selv om både terrengfall og høydeforskjeller, særlig på fra sørsiden til nordsiden av tomta, og vegetasjon inntil terrasser er forhold som fremgår av foto i salgsoppgaven, og som også måtte være synlige for kjøperne på visning, legger retten til grunn at fallretning inn mot fritidsboligen på østsiden, samt fallretninger under terrasse ikke på samme måte var synlige og/eller ga grunn for undersøkelser. Tilsvarende gjelder type masser i grunnen, herunder deres drenerende funksjon. Etter rettens syn utgjør dette dermed relevante avvik for mangelvurderingen.

De sakkyndige er uenige om og eventuelt hvilke utbedringstiltak som er nødvendig med tanke på justeringer av terreng, drenering og overvannshåndtering. De vurderinger som foreligger er sprikende.

Av Romtveit sin første rapport fremgår det at terrassen ligger ned i terrenget, uten avstand til organiske materialer, at dette medfører stor fare for fukt og råteskader og gjør seg gjeldende både for hovedhytte og anneks.

Etter bevisførselen har det fremkommet at terrassen er utvidet i sørlig retning etter opprinnelig byggeår, og at dette arbeidet er utført [redacted] selv. Utvidelsen har nødvendigvis medført mindre avstand mellom terrasse og vegetasjon mot sør enn det som opprinnelig var ved oppføring av hytta.

I sin andre rapport påpeker Romtveit at det i stikkrenne tilhørende Storhaugvegen er påvist sviktende dreneringsegenskaper. Det var en større svanke som samlet slam og som reduserte dreneringen. Dette medførte vann ned mot biloppstilling, anneks og hytte.

Romtveit har i sin siste rapport estimert kostnad for «Grunnarbeider» til 325 0000 kroner inkl. mva.

Fra Lensebakken sin rapport gjengis *«at boligen og annekset har feil fall/motfall vedrørende drenering av overflatevann på terrenget, og at det er etablert feil masser (ikke drenerende) rundt bygningene.».*

Lensebakken har i sin rapport estimert «Grunnarbeider» til 175 000 kroner ekskl. mva (218 750 inkl. mva).

Vedvik konkluderer imidlertid i sin rapport med følgende:

> *Gjeldende TEK beskriver at terrenget skal ha fall bort fra bygningen når det ikke er truffet tiltak for å lede bort overflatevann.*
> *[…]*
> *Terrenget på østsiden av fritidsboligen og på syd- og østsiden av annekset faller mot bygningen, og det er i etterkant av vår befaring avdekket avskjærende drenering langs bygget. Avskjærende drenering er et godt tiltak for å lede bort overflatevann. Det er ingen skader som indikerer funksjonssvikt, og utbedring er således ikke påkrevet.*
> *[…]*
> *Eier opplever bruksmessig ulempe ved at det i perioder blir overvann på biloppstillingsplassen som renner mot annekset og terrassen syd for inngangspartiet. Årsaken er overveiende sannsynlig blokkering i stikkrenne under adkomstveien. Stikkrenne under adkomstvei ligger 5,5cm høyere enn utløp under Storhaugveien, men det i seg selv medfører ikke opphopning som flyter over kanten på grøften.*
> *[…]*
> *Blokkering kan være snø/slaps under snøsmelting, samt løv, gress og organiske stoffer som naturlig finner havner i grøften. Grøften mellom Storhaugvegen og skråning mot adkomstvei er noe gjengrodd ved vår befaring og bør vedlikeholdes/åpnes. Grøft og stikkrenne under veiene er utenfor hytteeiendommen, og vedlikehold skal forestås grunneier.*

Anbefalt vedlikehold av grøft og fall på biloppstillingsplass anslås av Vedvik til 35 000,- inkl. mva.

Retten bemerker at det er noe utfordrende å få en klar forståelse for hva som inngår i de ulike kostnadspostene i prisestimatene fra takstmennene Romtveit og Lensebakken. Sett hen til rettens konklusjon i saken finner man det likevel ikke påkrevd å fastsette konkrete utbedringskostnader pr. avvik. Retten vil i den samlede vurderingen si noe om totalestimatet for utbedringskostnader.

Det er en faglig uenighet om dreneringens tiltenkte funksjon på østsiden av fritidsboligen. Rent faktisk synes det ubestridt at organisk materiale etter hvert har vokst tett opp mot ytterveggen på denne siden av bygningen slik det også har gjort rundt terrassen på de øvrige tre sider. Dette tilsier, uavhengig av om tiltaket er tenkt som drenering eller overvannshåndtering, at tiltaket ikke synes å fungere som forutsatt. Det er heller ikke opplysninger som tilsier at tilsvarende avskjærende drenering er lagt på sørsiden av

bygningsmassen der fallet er brattest og terrasse er utvidet, ei heller på østsiden av annekset.

Etter bevisførselen legger retten til grunn som sannsynliggjort at det, før saksøkerne, gjennomførte undersøkelser, herunder gravearbeider og utbedringer, var tilsig av vann som ble stående på terrasse foran hovedhytte og anneks, og som ikke utelukkende kom som følge av høydeforskjell og/eller manglende vedlikehold av stikkrenne fra Storhaugvegen. Retten legger videre til grunn at det i salgsdokumentasjonen ikke er gitt opplysninger som skulle tilsi slikt avvik. Retten ser det som lite sannsynlig at problemet har oppstått etter salget av hytta, og har i den vurderingen særlig lagt vekt på [redacted] sin forklaring om at vannmasser ble drenert mot bygningsmassene fra et rør som var lagt ut fra elskap plassert øverst mot sør på tomta. Dette røret må nødvendigvis ha ligget slik over år. Det samme gjelder kjøpers observasjon av grunnmassene, hvor det i forbindelse med gravearbeidene var tilsig av vann som ble stående i grøft over natten, samt at bygningsmassen på østsiden er bygget nært inntil og delvis over disse massene.

Det bemerkes at Vedvik sin befaring på eiendommen ble utført før kjøperne hadde reklamert på forhold knyttet til terrengfall, drenering og overvannshåndtering utover at bunnsvill på terrasse, delvis på hytte og anneks, var tildekket av jord, mose og stein. Slik retten ser det hadde Vedvik således i liten grad hadde oppfordring til å undersøke øvrige avvik knyttet til disse forholdene under sin befaring.

Etter bevisførselen legger retten til grunn at kjøperne måtte forvente et mindre arbeid knyttet til fjerning av vegetasjon inntil terrasser og bygningsvegger etter kjøpet, men at de faktiske forholdene nødvendiggjør vesentlig mer omfattende utbedringer.

Retten er etter en samlet vurdering kommet frem til at de faktiske forholdene knyttet til terrengfall, grunnforhold, drenering og overvannshåndtering avviker fra den kvalitet det må legges til grunn at saksøkerne hadde en berettigede forventning til etter avtalen.

4.4.3 Fundamentering og grunnmur

Avvik knyttet til fundamentering og grunnmur ble først påberopt av kjøperne tidlig vår 2025, etter at det var åpnet opp bord i verandagulv på bygningen og hvor det ble synlig ringmur bestående av upussede lettklinkerblokker.

I tilstandsrapporten som inngår i salgsoppgaven står opplyst at *«Ringmur består av prefabrikerte ringmurselementer. Gulv består av isolert betongplate på grunn.»*
Og under tilstandsvurdering/tilstandsgrad fremgår at: *«Det er ikke observert tegn til at grunnmur ikke fortsatt opprettholder tiltenkte funksjon. TG 1.».*

Romtveit skrev i sin tredje rapport, revidert den 14.03.2025, at:

«Eier har åpnet opp bord i verandagulv på bygningen utenfor stue på hjørnet mot nord vest. Tidligere eier har sendt over bilder fra byggeperioden som viser at fundamentering av bygningen ikke er gjort med isolerte elementer, som angitt i tilstandsrapport, men med lettklinkerblokker, et skift med såleblokk, og et skift med u-blokk med kappet innside, isolasjon er lagt ut til kant på u-blokk, over såleblokk, og fundamentering er gjort som en hel støpt betongplate, ca 10 cm tykk, uten kantforsterkning eller armering utover armeringsnett, se bilder.
Fundamenteringen framstår som svært svak, om den er klar for støping, slik det ser ut til på bilder som motparten har lagt fram.»

Som det fremkommer over, under redegjørelse for sakens bakgrunn, ble saksøkersidens forespørsel i mai 2025, om ytterligere dokumentasjon fra saksøkte knyttet til fundamentering og grunnmur, besvart med at dette ikke var mulig å framskaffe.

Av Isachsen sin partsforklaring under hovedforhandlingen fremkom det at det var Isachsen selv som hadde utført arbeidene knyttet til fundamentering og grunnmur. Han forklarte at han hadde fått anbefalt den aktuelle løsningen, og at byggefirmaet godkjente plata før snekring. Han forklarte videre at han hadde fått beskjed om hvor det skulle være forsterkninger i form av annen type isolasjon, og også fått tegninger fra Moen design (hytteleverandøren) forut for arbeidet.

Det er ikke noe som tyder på at [redacted] tidligere i den rettslige prosessen har tilkjennegitt at arbeidene med grunnmur og fundamentering er utført av ham selv. I egenerklæringen vedlagt salgsdokumentasjonen har han også krysset for *«Nei»* hva gjelder kjennskap til om ufaglærte har utført arbeid som normalt utføres av faglærte.

De sakkyndige vitnene synes samstemt om at lettklinkerblokker bør pusses for å beskytte konstruksjonen, og for å sikre et holdbart resultat. P.t. har den aktuelle ringmuren stått upusset siden 2009.

Vitnene er imidlertid ikke samstemte hva gjelder eventuelt ytterligere behov for utbedringer utover pussing av grunnmuren. Partene har innhentet hver sine vurderinger, saksøkerne fra firmaet Sweco og de saksøkte fra firmaet Elida, som konkluderer ulikt med tanke på behov for utbedring.

Både sakkyndig vitne Andersen fra Sweco og Hermann fra Elida synes samstemt om at de beregninger som ligger til grunn for Swecos notat med tanke på laster (egenlast og nyttelast), er i overensstemmelse med den beregning som ofte legges til grunn ved forprosjektering. Hermann begrunnet dette med at en mindre konservativ prosjekteringsmodell er tidkrevende, da det innebærer mer spesifikke beregninger for å sikre en tilstrekkelig solid løsning.

Det er også enighet om at det pr. i dag, utover et foto som viser en mindre sprekk i grunnmuren som ikke er videre undersøkt, ikke er påvist setninger, riss, deformasjoner eller skjevheter som er synlige eller merkbare på hytta.

I retten opplyste likevel Andersen at den eksisterende løsningen etter hans vurdering ikke kunne «friskemeldes», og at skader kunne inntreffe frem i tid. Andersen vektla at Lecas anvisning etter hans vurdering ikke ble fulgt ved etablering av grunnmur og støp, at måten isolasjon var lagt oppå U-blokken (andre skift på ringmuren) «stenger» for lastoverføring, slik at yttervangen på U-lokken bærer vekten fra veggene alene og gir eksentrisk belastning (vekt for langt ut på kanten av blokken).Videre, at punktlaster for egenlast og nyttelast ikke var tilstrekkelig forsterket, at isolasjonen trolig er for svak og at ringmuren er bygget for lavt – som igjen medfører behov for markisolering.

Hermann, på sin side, opprettholdt sin konklusjon i retten om at Sweco i sin vurdering legger til grunn en ugunstig lastmodell, at det ikke er dokumenterte setninger, riss, deformasjoner eller skjevheter som kan knyttes til fundamenteringen og at slike skadeindikatorer normalt ville vært observert innen relativt kort tid selv om han heller ikke kunne utelukke at skader kunne inntreffe frem i tid.

Etter bevisførselen legger retten til grunn at en ringmur bestående av prefabrikerte ringmurselementer, slik som opplyst i salgsdokumentasjonen, ville vært en kvalitativt bedre løsning enn den eksisterende løsningen. Ved eventuelt videresalg av fritidseiendommen er det klart at saksøkerne må opplyse både om den faktiske løsningen, at arbeidet opprinnelig er utført av ufaglærte ([redacted] samt at grunnmuren har stått upusset de første 16 årene. Samtlige av de nevnte forholdene vil med all sannsynlighet ha en prismessig konsekvens ved eventuelt videresalg.

Dette, sammenholdt med at den leverte løsningen ikke samsvarer med det som eksplisitt er oppgitt av informasjon i salgsdokumentasjonen fra takstmann i tilstandsrapporten og fra selger i egenerklæringen, innebærer slik retten ser det at fundamentering og grunnmur klart avviker fra det kjøperne kunne ha en berettiget forventning [redacted] kan bebreides for ikke å ha opplyst at han selv, som ufaglært, oppførte grunnmuren før bygging av fritidsboligen – noe egenerklæringsskjemaet ga klar oppfordring til. Og videre, at takstmann har gitt positivt uriktige opplysninger om grunnmurens beskaffenhet og vurderinger av tilstand som det ikke synes mulig for han å kunne utføre kun ved visuelle observasjoner.

Etter rettens syn vil en utbedring av dette avviket forutsette utbedringer som redegjort for av Sweco, forsterking av ringmur tre steder, innvendig forsterking tre steder, utvendig puss av ringmur samt markisolering, Inkludert rigg og drift er kostnadsoverslaget fra Sweco totalt 585 520 kroner, med tillegg av kostnad for utvendig puss som av Romtveit er estimert til 18 400 kroner ekskl. mva. (23 000 kroner inkl. mva.).

4.4.4 Ytterkledning og lufting

I første omgang reagerte kjøperne på at vann ved nedbør ble stående på terrassegulvet inn mot hytteveggen, slik det fremgår over.

Ved Romtveits første befaring ble det målt motfall på terrasser og påpekt at terrassegulv var lagt uten åpning mellom bordene. Videre, ble det påpekt fuktskade på vindu med omramming inne i stue. Retten kommer tilbake til disse to forholdene under, men viser til at det i den forbindelse også ble gjort fuktmålinger både inne, og i ytterkledning ute hvor det i Romtveits første rapport fremgår at det ble «målt betydelig fukt i ytterveggene».

Saksøktes prosessfullmektig påpekte under hovedforhandlingen at fuktindikatoren på det aktuelle foto som er tatt med i Romtveit sin rapport viser 20 %, og at Romtveit i sin vitneforklaring opplyste at han ved sine undersøkelser hadde målt betydelig høyrer fuktighet også i ytterkledningen. Til dette bemerker retten at det aktuelle foto viser terrassegulv med noe snø og ellers ganske tørre terrasseplank, og at dette underbygger Romtveits forklaring om betydelig høyere målinger ved fuktige forhold.

Spørsmålet for retten er hvorvidt ytterkledning og luftig tilfredsstiller kjøpernes berettigede forventning og krav til kvalitet som følger av kjøpsavtalen med forutgående salgsdokumentasjon mv..

Av tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven fremgår det at utvending kledning fremstår i god funksjonell stand og at fasadepanel vurderes å fylle sin funksjon. Det opplyses om at fasader nylig var overflatebehandlet i 2021.

Av Vedviks rapport fremgår at det er registrert fuktpåvirkning langs bunn av ytterkledning som følge av sprut fra utette takrenner og vannansamling som følge av motfall på terrassebord langs terrasse mot nord. Det påpekes i tillegg stedvis slurv ved innfesting og ved sammenføyning i innvendige hjørner på ytterkledningen. Vedvik konkluderer med at kledningen ikke har typiske skader som følge av manglende lufting eller avstand til terreng, og at den med enkelte unntak fremstår i normalt god stand. I retten forklarte Vedvik at utbedring eventuelt kunne skje ved noe utskifting av kledningsbord, og det fremgår av hans rapport at enkelte bord må festes bedre, og kledning som gliper i innvendige hjørner bør skiftes eller fuges.

Beskrivelsen til Vedvik står i kontrast til den beskrivelsen av ytterkledningens tilstand som gis av Romtveit i hans rapporter, og hans forklaring for retten hvor han beskrev gjennomgående skader på ytterkledningen som han begrunnet med langvarig fuktpåkjenning. Romtveit beskrev oppsprekking av kledningsbord og misfarging som indikasjon på skader, og forklarte at han var av den oppfatning at den aktuelle kledningen på grunn av fuktpåkjenningen den hadde vært utsatt for frem til nå allerede måtte regnes å

ha betydelig kortere levetid enn det som normalt legges til grunn, anslagsvis tett opp mot halvert.

Hva gjelder ytterkledningen [redacted] at han hadde registrert en del kvae som måtte skrapes bort, og at et par bord var byttet ut som følge av at de «vrei seg», men ellers ingen skadeindikasjoner.

Fremlagt fotodokumentasjon underbygger Romtveits beskrivelse av både sprekker og misfarging som indikasjon på skader. Retten har etter dette kommet frem til at det foreligger et kvalitetsmessig avvik fra kjøpernes berettigede forventning til ytterkledningen.

Ved befaring av Lensebakken på eiendommen den 29.06.2022 ble det påpekt mangelfull lufting av kledning på bygningene etter at dette ble oppdaget ved ett kledningsbord som hadde vridd seg fra underliggende innfesting. De sakkyndige synes enige om at kledningen er festet i horisontale spikerslag i veggene med 12 mm lekte mellom vindsperre og baksiden av kledningen, samt at kledningen ikke krysslektet. Utførelsen gjør at det ikke er vertikal spalte mellom vindsperre og kledning. 12 mm utlekting/spalte er også mindre enn anbefalt i detaljblader, som anbefaler 18-23 mm.

Det er ingen offentligrettslige krav om at ytterkledningen på hytter skal være krysslektet. Den dagjeldende TEK 97 § 8-37 nr. 1, stiller krav om at bygningsdeler og konstruksjoner skal være utført på en slik måte at vann og fuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader.

Fukt kan oppstå på flere måter, herunder innenfra ved varmetap gjennom veggene, eller utenfra i form av værpåkjenninger. Kuvinger, sprekker og misfarging på ytterkledningen kan gi holdepunkter for at luftingen i ytterkledningen er for dårlig. Men slik retten vurderer det etter bevisførselen i herværende sak, kan tilsvarende skadeindikasjoner heller ikke utelukkes å skyldes ytre vannpåvirkning alene. Det legges til grunn å være mye slagregn i området, som tilsier behov for krysslekting selv om utformingen av hytta (med delvis overbygg av terrasseområder) reduserer slagregnpåkjenningen. Den valgte kledningen på hytta synes i mindre grad å skjerme mot regn idet det ved kuvinger i kledningsbordene etablerer seg sprekker i kledningen som muliggjør vanninntrenging i veggens konstruksjon. Bakgrunnen for at Lensebakken oppdaget problematikken underbygger at hyttas stedsplassering og kledningsbordenes utforming tilsier behov for lufting ved krysslektning.

I SINTEF Byggforsk blad 542.101 (1998-2011) anbefales følgende:
«Lektekledning, åpen falset kledning og høvlet, profilert kledning har plan bakside og må derfor alltid monteres på både sløyfer og lekter.»

Ut over at ytterkledningen ble åpnet for tilstandskontroll, og at veggens oppbygning ble dokumentert, synes det ikke fortatt ytterligere undersøkelser knyttet til eventuell fuktproblematikk som følge av mangelfull lufting. Verken selgers opplysninger eller opplysninger i salgsdokumentasjonen omhandler luftig. Selv om sprekker i kledningen skulle tilsi at selger og/eller takstmann hadde oppfordring til å undersøke forholdene under kledningsbordene, har retten etter en samlet vurdering ikke funnet det sannsynliggjort at manglende luftig utgjør et avvik fra kjøpers berettigede forventing i seg selv. Men, dette endrer ikke rettens konklusjon om at ytterkledningen inngår som en del av mangelsvurderingen.

Ved vurderingen av utbedringsbehovet, ser retten bort fra Vedvik sin vurdering av at eventuelle utbedringer kan gjøres ved utskifting av enkelte bord på ytterkledningen. Dette da retten vurderer at kledningsbordene har skader som Vedvik ikke legger til grunn ved sin vurdering. Romveit synes ved sitt kostnadsestimat å legge til grunn utskifting av hele ytterkledningen. Lensebakken har på sin side lagt til grunn i sitt prisestimat at enkelte belistninger og kledningsbord kan benyttes på nytt.

Det er komplisert å utlede konkret utbedringskostnad for utskifting av ytterkledningen av kostnadsoverslaget fra både Romtveit og Lensebakken, som er kategorisert etter type arbeid og ikke det enkelte avvik. Retten kommer tilbake til et samlet anslag nedenfor.

4.4.5 Takrenner og vindu, herunder innvendige fuktskader

Selve skadene på takrenne kan ikke retten se at utgjør avvik fra kontraktsmessig oppfyllelse, da dette er opplyst i salgsdokumentasjonen og for øvrig ikke uvanlig for takrenner av tre ved kjøp på annenhåndsmarkedet.

Når det gjelder skader på vindu, herunder innvendige fuktskader, vurderer retten det annerledes. Kjøperne oppdaget raskt etter overtakelse fuktskader ved innvendig kjøkkenvindu. De sakkyndige synes samstemte om at fuktskadene har oppstått som følge av vanninntrenging fra utsiden.

Det fremgår av Romtveit sin rapport at det ved hans første befaring ble påvist både utvendig og innvendig fukt. Dette bekreftet han også i sitt vitnemål i retten, hvor han opplyste at det ved bruk av 50 mm lang elektrode ble målt skadeligfukt i veggkonstruksjon innvendig i nærheten av vinduet på kjøkkenet og inn mot stuevindu. I Romtveit sin rapport kobles fuktskadene i utgangspunktet med svikt i takrenne i tillegg til manglende beslag/sikring mot innsig i tilstøtende vegg fra rennene.

Vedvik konkluderer i sin rapport med at vann omkring vinduet er en følge av isdannelser langs veggen, og oppdemning av smeltevann mot gjennomføringen i veggen. Videre, at svikt i takrenner kan være medvirkende årsak til at vannet

ledes mot veggen, men det kan ikke utelukkes at isdannelsen hadde oppstått selv med fungerende takrenner

I takstrapporten vedlagt salgsoppgaven er vinduer og dører vurdert til TG1. Vinduene er opplyses i rapporten å fremstå i god stand, og fungere tilfredsstillende ved funksjonstest. Det er påpekt stedvis behov for utvendig overflatebehandling.
I selgers egenerklæring er det heller ikke opplyst om fukt og/eller andre skader på vindu.

Retten finner det sannsynliggjort at fuktskade i og evt. rundt vindu ved kjøkken er et avvik fra kjøpernes berettigede forventning til kvalitet som følge av kjøpsavtalen inkludert salgsdokumentasjon.

Det følger av Vedviks rapport at nødvendige utbedringer vurderes til å omfatte demontering av omramming rundt vinduet utvendig, tetting med egnet produkt (vindsperretape el), samt at fuktskadet foring innvendig skiftes. Listverk de/remonteres og males. Tiltaket er kostnadsestimert av Vedvik til 13 188 kroner inkl. mva.

Romtveits kostnadsestimat omfatter utskifting med nytt vindu, forringer og listverk, samt arbeid, og oppgis til 18 000 kroner ekskl. mva. (22 500 kroner inkl. mva.).

Differansen i prisestimat for dette avviket synes å være lite relativt sett, og vil ha begrenset betydning ved den totale vurderingen.

4.4.6 Terrasse, blant annet tette terrassebord med fall mot fasade
Som det fremgår over, oppdaget kjøperne raskt etter overtakelse at vann ble stående mot bygningen både på hovedhytte og anneks bl.a. ved nedbør.

Ved undersøkelser ble det funnet motfall på store deler av terrasser, det ble funnet at det ikke var mellomrom mellom terrassebord, samt at terrassegulvet var lagt uten lufting til ytterkledningen med underliggende list, og uten avstand mellom ringmur og terrassegulv.

I takstrapporten vedlagt salgsoppgaven fremgår at overflater på terrasse, balkong og utvendige trapper og ramper er gitt TG1. Det er opplyst at det ved bruk av laser ikke ble registrert avvik på overflater. Det er gitt en mindre merknad på slitasje på gulvbord.

Det er fra saksøktes side anført at opplysningene i takstrapporten kan bero på at takstmann Eriksrød har gjennomført stikkprøvekontroll og således kan ha målt terrassen der den ligger i vater. Og videre, at bilder i salgsoppgaven viser avstand mellom terrassebordene samt at motfallet på deler av terrassegulvet ikke har medført dokumentert skade.

Både Romtveit, Lensebakken og Vedvik synes enige om at det er motfall på deler av terrasssen, og at dette motfallet er målt til 15 mm på deler av gulvet på nordsiden og 10

mm på sørsiden. De tre synes også samstemt om at vann stedvis blir stående mot vegg som følge av manglende mellomrom mellom terrassebord. Vedvik på sin side begrunner manglende avstand med oppsvelling som følge av fukt. Romtveit har i sin rapport, og i forklaring for retten, beskrevet at terrassebordene har avrundede kanter og at de er lagt uten mellomrom. Romtveit har befart eiendommen gjentatte ganger, også i forbindelse med at terrassebord var blitt fjernet for besiktigelse av grunnmur. Romtveits forklaring samsvarer med saksøkers beskrivelse, og legges til grunn som sannsynliggjort ved rettens vurdering.

At terrassegulvet står tett på underliggende list på ytterkledningen synes de sakkyndige også samstemt om, og retten legger dette til grunn.

Retten legger etter Romstveits beskrivelse også til grunn at terrassebordenes avslutning er direkte mot upusset ringmur, i høyde med innvendig gulv og uten beslag.

Retten finner det det sannsynliggjort at heller ikke terrassene oppfyller de krav til kvalitet som kjøperne var berettiget å forvente som følge av salgsdokumentasjon og kjøpsavtalen. Retten legger også til grunn som sannsynliggjort at avviket har medført at vann har blitt stående mot ytterkledningen og således resultert i skader på kledningsbordene som følge av langvarig fuktpåvirkning, ref. tidligere beskrivelse av kuvinger, sprekkedannelser og misfarging.

Når det gjelder behov for utbedringer, fremgår av Vedvik sin rapport at forholdet kan utbedres ved å demonterer nødvendige deler av terrassebord, samt å justere høyden på bærebjelkene noe. Vedvik legger til grunn at terrassebordene i stor grad kan gjenbrukes, og at det ikke er behov for ny fundamentering. Terreng rundt terrassene kan justeres med bruk av en mindre gravemaskin. Vedviks kostnadsestimat beløper seg til 150 325 kroner inkl. mva.

Hensyntatt at terrasse mot sør er utvidet etter byggeår, bygget inn i allerede skrånende terreng og at fallet på terrassen må justeres, finner retten at Vedviks angivelse av utbedringsmetode og kostnadsestimat synes for lite omfattende. I denne vurderingen er også vektlagt Romtveits beskrivelse av at terrassebordene er lagt i høyde med innvendige gulv, samt at det kun er vindsperreduken som hindrer videre inntrengning av fuktighet, som tilsier behov for mer omfattende høydejustering eller sikring med beslag eller annet. Retten legger etter dette til grunn at utbedringsbehovet er i overensstemmelse med Romtveit sin beskrivelse, og kommer tilbake til Romtveits kostnadsestimat under.

4.4.7 Baderomsgulv

Det ble reklamert over feil/mangel på baderomsgulv i januar 2022, etter Romtveit og Lensebakken sin befaring på eiendommen.

I tilstandsrapporten var det opplyst at badegulvet er flatt, uten fall til sluk, og således ikke i overensstemmelse med gjeldende krav i teknisk forskrift. I tilstandsrapporten er bad gitt TG1, dog slik at det av beskrivelsen fremgår at *«Det ble ved bruk av fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i gulv og vegger. Flomkant er etablert og eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon. Generelt inntrykk TG 1. Manglende fall til sluk og luftespalte i dør TG 2.»*

Det er anført fra saksøker sin side at flomkant ikke er etablert ved terskel, slik det fremgår av tilstandsrapporten. Det fremkom i retten at saksøker var klar over bemerkningen knyttet til manglende fall til sluk, men at saksøker ved sine vurderinger hadde lagt til grunn at risiko for eventuell lekkasje ville reduseres ved den etablerte flomkanten som opplyst.

Etter bevisførselen i retten finner retten det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at slik flomkant ikke er etablert. Det er ikke gjort undersøkelser under dørterskel for å verifisere hvorvidt det eksisterer flomkant eller ei, en undersøkelse som det antas at relativt enkelt kunne vært utført.

Retten er etter dette kommet frem til at baderomsgulvet ikke utgjør et avvik som inngår i mangelsvurderingen.

4.4.8 Baderomsavtrekk

Det fremgår av tilstandsrapporten fra Eriksrød at det er *«mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom»*, herunder at *«ventilasjon består av el-vifte i yttervegg»*.

Rent faktisk består ventilasjon på baderom av naturlig ventilasjon i form av tallerkenventil, og ikke elektrisk vifte som angitt i tilstandsrapporten. Ventilens plassering er i overkant av badstue som er ettermontert på baderommet, og således ikke lett synlig ved besiktigelse på visning.

Ventilasjonen fyller ikke de krav til kvalitet som følger av kjøpsavtalen med tilhørende salgsdokumentasjon, og også dette avviket inngår ved vurderingen av om fritidseiendommen har mangel.

Vedvik har estimert kostnadene ved etablering av elektrisk vifte til 12 188 kroner inkl. mva. uten at det er reist innsigelser til dette estimatet, og retten legger dette til grunn ved den videre vurderingen.

4.4.9 Gulv i stue og kjøkken

[redacted] opplyste i sin forklaring i retten at han hadde gitt opplysning til megler om merkene i gulvet, som kom av klor fra selgers hunder som hadde vært inne på hytta. Det fremgikk av hans forklaring at han var av den oppfatning at merkene var av en slik karakter og/eller omfang at det var relevant å opplyse i forbindelse med salget. Til tross for

dette er det ikke opplyst om merkene i selgers egenerklæring, ei heller i øvrig salgsdokumentasjon.

I sin forklaring for retten, etter å ha blitt vist foto av merkene, opplyste takstmann Eriksrød at han naturlig ville kommentert disse i en tilstandsrapport hvis disse var synlige ved visuell besiktigelse.

At merkene var dekket av tepper under Eriksens befaring underbygges av at [redacted] skal ha opplyst til Romtveit at merkene var dekket med tepper ved overtakelse av eiendommen.

Både Vedvik og Romtveit synes enige om at også de ville ha opplyst om merkene ved eventuelle takstrapporter.

Retten legger til grunn at kjøper må påregne slitasje på tregulv ved kjøp av brukt fritidsbolig, men at de aktuelle merkene likevel er av en slik karakter og slikt omfang at de avviker fra de krav til kvalitet som kjøper kunne forvente og således inngår i vurderingen av om eiendommen har en mangel.

Vedvik at estimert utbedringskostnadene, i form av sliping av gulv og overflatebehandling, til 22 000 kroner inkl. mva.

Romtveit har beregnet tilsvarende arbeid til 26 400 ekskl. mva. Både Vedvik og Romtveit har lagt til grunn samme pris pr. kvm, og differansen skyldes at det skiller noe på beregnet gulvflate på Vedvik og Romtveit sine beregninger.

4.4.10 Plassering av felles vann- og avløpsledninger og strømkabler

Ifølge [redacted] har kjøperne fra før kjøpet gitt til kjenne et ønske om å bygge garasje på tomta, og at dette også var et tema mellom [redacted] og megler før kontraktsinngåelse og før visning.

Ved e-post av 20.09.2021 fikk [redacted] etter forespørsel oversendt bl.a. reguleringsplan for området og tidligere kjøpekontrakt på saksøktes tomtekjøp fra megler.

På oversendte dokumenter fra megler har [redacted] g påført *«NB! J.A.E mener det skal være mulig å få disp fra arealbeg. til ex. garasje».* I sin partsforklaring opplyste [redacted] om at han hadde foretatt nedtegnelsen i forbindelse med samtale med megler før visning.

Av reguleringsplanen § 8.1 fremgår bl.a. at *«Alle tekniske anlegg knytt til framføring av vatn og avlaup skal opparbeidast i samsvar med godkjend VA-plan for området.»*. Og, av § 8.3 at *«Alle typer kablar skal leggast i grøfter i samsvar med leidningsplan for området».*

Av tilhørende kartdokumentasjon, VA-plan/tegning, fremgår at de aktuelle grøftene etter planen skulle følge samleveier og tilkomstveier i hyttefeltet, slik det også fremgår av fremlagte kommunedelplan.

Ved de tidligere nevnte gravearbeidene høsten 2023, ble saksøkerne klar over at felles vann- og avløpsledninger, samt strømkabler til feltet, var nedgravd inne på tomten bl.a. under biloppstillingsplassen, og ikke langs veibanen i feltet. Retten legger

Kjøperne har reklamert også på dette forholdet, og har påpekt at kablenes plassering hindrer etablering av garasje.

Basert på de fremlagte dokumenter, som inngår i salgsdokumentene, og fravær av opplysninger fra selger om avvik, legger retten til grunn at plasseringen av vann- og avløpsledninger og strømkabler er et avvik fra det som følger av salgsdokumentasjonen. Selv om det på eiendommen, og på foto i salgsoppgaven, er synlig en kum vest for hytta, inne på eiendommen, endrer ikke dette rettens syn på at kablenes plassering inn på eiendommens sørlige side er et avvik fra kjøpernes berettigede forventning som synes å være en betydelig heftelse at den delen av tunet som er aktuelt for plassering av garasje. Retten kan ikke se at sannsynligheten for å få godkjennelse for en eventuell dispensasjonssøknad kan vektlegges i særlig grad ved vurderingen av kjøpernes berettigede forventning som referer seg til eiendommen som sådan.

Vedvik har i sin rapport konkludert med at det ikke er behov for utbedring sa det angis å være tilstrekkelig plass for å bygge garasje ved biloppstillingsplasssen sydøst på eiendommen. Retten legger etter bevisførselen til grunn, særlig vektlagt Skjellaug sin forklaring og fremlagte fotodokumentasjon, at den plassering Vedvik har foreslått også hindres av eksisterende plassering av ledninger og kabler på tomta.

Romtveit har i sitt kostnadsestimat, som retten legger til grunn, beregnet kostnadene med omlegging av ledninger og kabler til 531 250 kroner inkl. mva.

4.4.11 Øvrige forhold

De påberopte avvikene knyttet til avløpslufting, luftinntak på takkonstruksjoner (manglende fugesikring i raft/takloft) og pipe/vedovn er avvik retten vurderer at det foreligger bevistvil omkring, og/eller som retten etter bevisførselen ikke kan se at utgjør avvik fra kontraktsmessig oppfyllelse ved kjøp i annenhåndsmarkedet. Det er usikkerheter knyttet til hvorvidt avløpslufting faktisk er etablert. Det samme gjelder hvilket år vedovnene er fra, herunder hvorvidt det er mulig å skaffe nye brennplater til ovnen. Det er slik retten vurderer det ikke sannsynliggjort at dette ikke er mulig, og viser i den forbindelse til opplysninger gitt av Vedvik.

Selv om sprekker i brennplater skulle vært opplyst om i salgsdokumentasjonen, er dette også forhold som kjøper enkelt skulle kunne avdekke på visningen.

Når det gjelder manglende fuglesikring i raft har det fremkommet opplysninger om at slik sikring ikke er forskriftskrav, samt at det er relativt normalt at slik sikring ikke etablert på fritidsboliger også i dette aktuelle området.

4.4.12 Omfanget av manglene ved boligen – vesentlighetsvurderingen etter § 3-9 andre punktum

Samlet sett er retten ikke i tvil om at avvikene fra kontraktsmessig oppfyllelse, slik disse er gjennomgår og konkludert ovenfor, innebærer at eiendommen er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut fra kjøpesummen og tilhøva elles, jf. avhendingsloven § 3-9 andre punktum. Dermed er eiendommen også mangelfull, selv om den er solgt «som den er», jf. avhendingslova § 3-9.

Ved bedømmelsen av hva kjøperne hadde grunn til å regne med «ut frå kjøpesummen», kan forholdet mellom kjøpesummen og størrelsen på kostnadene til å utbedre feilene gi en viss veiledning, jf. bl.a. HR-2010-233-A avsnitt 43. Høyesterett uttalte videre i dommen, i avsnitt 51, at «[…] *prosentberegninger [er] ikke er noe annet enn et utgangspunkt for en helhetsvurdering der også andre forhold er av betydning for vesentlighetsspørsmålet, slik som salgssituasjonen, feilens art og betydning og boligens karakter og standard. Vesentlighetskravet behøver i lys av slike forhold altså ikke være oppfylt selv om utbedringskostnadene skulle overskride en veiledende terskel.»*

Som nevnt gjentatt ganger, er de kostnadsestimater som er gitt av Romtveit og Lensebakken noe vanskelig å tolke ved vurderingen av enkeltavvik. Tilsvarende gjelder ved helhetsvurderingen, og retten har måttet gjøre et overslag.

Som det fremgår over, har retten etter en konkret vurdering kommet frem til at følgende påberopte avvik; terrengfall, drenering og overvannshåndtering, vindu (herunder innvendig fuktskade), terrasse, baderomsavtrekk, gulv i stue og kjøkken, plassering av felles vann- og avløpsledninger og strømkabler, grunnmur og fundamentering, er avvik som inngår i mangelsvurderingen.

Romtveit har estimert kostnader med riving, inkl. avfallshåndtering til 93 750 kroner, grunnarbeider til 325 000 kroner, fundamentering for terrasse samt pussing av Leca til 285 500 kroner, tomt/omlegging av vann- og avløpsledninger og strømkabler til 531 250 kroner og rigg og drift til 100 000 kroner. Samtlige summer over er oppgitt inkl. mva., og legges til grunn ved rettens vurdering. Videre, er tømmerarbeid, inkl. terrasse, vindu, ombygging av utvendige overflater og innvendige gulv, estimert til 1 032 875 kroner. Hensyntatt at retten har kommet til at manglende lufting ikke inngår i mangelsvurderingen,

samt at både Vedvik og Lensebakken legger til grunn gjenbruk av materialer i noen grad ved sine vurderinger, har retten etter et overslag kommet frem til at kostnader til tømmerarbeid beløper seg til omkring 800 000 kroner.

I tillegg kommer kostnader til utbedring av grunnmur og fundamentering, beregnet av Sweco til 585 520 kroner, og til elektrisk ventilasjon på bad, beregnet til 12 188 kroner av Vedvik, som legges til grunn ved rettens vurdering. Retten har ikke hensyntatt Romtveit prisjustering i siste kostnadsestimat.

Samlet utgjør utbedringskostnadene retten har funnet nødvendige for at boligen skal oppnå en stand som oppfyller kontraktforutsetningene, å utgjøre til sammen minst 2 700 000 kroner inkl. mva. Dette utgjør over 46 % av kjøpesummen, og oppfyller utvilsomt den kvantitative siden av vesentlighetsvilkåret.

Spørsmålet er videre hva kjøperne hadde grunn til å regne med ut fra «tilhøva elles». Særlig manglene knyttet til grunnmur og fundamentering og terrasse og ytterkledning relaterer seg til helt sentrale deler av fritidsboligens konstruksjon og funksjon. Dette står etter rettens syn i klar kontrast til kjøpernes berettigede forventninger ut fra informasjonen som kjøperne fikk gjennom salgsoppgave, egenerklæring, tilstandsrapport, opplysninger gitt av megler og ved besiktigelse på visning. Videre er det et sentralt moment at det i egenerklæringen fra selgerne ikke opplyses om noen negative forhold ved eiendommen, ei heller [redacted] selv utførte arbeidene knyttet til grunnmur og fundamentering samt arbeid med utvidelse av terrasse. Kjøperne har således ikke hatt oppfordring til å foreta egne undersøkelser av sentrale deler av fritidsboligens konstruksjon, som naturlig ville vært hvis det forelå opplysninger om at arbeidet var utført av ufaglærte.

Retten finner etter en helhetsvurdering at også den kvalitative siden av vesentlighetsvilkåret er oppfylt, og at misforholdet mellom boligens stand og kjøpernes berettigede forventning er utvilsomt. Eiendommen har dermed en mangel etter avhendingslova § 3-9 andre punktum.

4.5. Kjøpernes hevingskrav

Kjøperne krever prinsipalt heving etter avhendingslova § 4-13. De manglene som kjøperne påberoper er ikke rettet, ei heller tilbudt retten av selgerne, jf. avhendingslova § 4-10 fjerde ledd.

Etter § 4-13 første ledd kan kjøperne heve avtalen dersom manglene innebærer et «vesentleg avtalebrot». Vesentlighetskravet etter § 4-13 er ikke sammenfallende med vurderingen etter § 3-9 andre punktum, og det skal betydelig mer til for å heve kjøpet enn for å konstatere en mangel.

Det skal foretas en helhetsvurdering hvor det overordnede spørsmålet er om kjøperne har rimelig grunn til å si seg fri fra kontakten, jf. Rt-2010-710 avsnitt 43 med videre henvisninger til Rt-1998-1510 og Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) s. 108 jf. s. 98.

Av Rt-2010-710 avsnitt 44-46 fremgår det at det sentrale momentet ved vurderingen er den objektive mangelens karakter og omfang. Det følger videre at et relevant moment vil være kostnader ved å få manglene utbedret, selv om det ikke kan oppstilles noen prosentlære hvor størrelsen på utbedringsomkostningene sammenholdt med kjøpesummen skal tillegges avgjørende betydning for hevingsspørsmålet. Utbedringskostnadene må videre sees i sammenheng med ulemper knyttet til utbedring. Andre relevante momenter er blant annet kjøpernes berettigede forventninger til eiendommen, selgers subjektive skyld, og tiden som har gått fra kjøpet til krav om heving settes fram.

Om forholdet mellom heving og prisavslag, fremgår det av avsnitt 47 og 48 at:

> *«Om forholdet mellom prisavslag og heving heter det i avgjørelsen i Rt-1998-1510 på side 1518:*
>
> > *«Ved helhetsvurderingen må det etter min mening legges vekt på om et prisavslag, som alternativ til hevning, vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet og også gi en adekvat reaksjon mot det kontraktsbruddet som foreligger.»*
>
> *Etter omstendighetene vil det kunne være et vesentlig moment ved spørsmålet om kjøpet kan heves – og i mange tilfeller det avgjørende moment – om prisavslag vil gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet. Men dette er ikke det eneste relevante momentet. Som fremhevet i sitatet, må prisavslag også være en adekvat reaksjon, og ved denne vurderingen vil alle de momenter jeg tidligere har nevnt, kunne virke inn. Hvor stor vekt det vil ha at prisavslag gir full økonomisk kompensasjon, vil derfor bero på de konkrete forhold.»*

Når det gjelder den objektive mangelens karakter og omfang, viser retten til det som fremgår ovenfor under vurderingen av vesentlighetsvilkåret i avhendingslova § 3-9 andre punktum. Retten har kommet til at utbedringskostnadene vil være på minst 2 700 000 kroner, som utgjør mer enn 46% av kjøpesummen. Avvikene knytter seg også til sentrale deler av konstruksjonen og grunnleggende egenskaper ved fritidsboligen, hvor konsekvensen av avvikene blant annet er fare for vanninntrenging og ytterligere fuktskader og risiko for setninger i bygningsmassen.

Når det gjelder selgernes subjektive skyld, legges særlig vekt på at det er holdt tilbake opplysninger om at selger selv har utført arbeidet med grunnmur og fundamentering, og at dette tross klar oppfordring til å fremlegge dokumentasjon på arbeidet først kommer frem

under hovedforhandlingen i saken. Samtidig ga salgsoppgave, egenerklæring og tilstandsrapport inntrykk av fagmessig utførelse. Som tidligere nevnt, mener retten at det var et utvilsomt misforhold mellom fritidseiendommens stand og kjøpernes berettigede forventning.

Retten legger videre til grunn at utbedringsarbeidene vil være omfattende. Selv om utbedringsarbeidene i hovedsak vil bli utført utendørs, er en stor del knyttet til terrasser som ligger rundt hele bygningsmassen, og også noe innendørs. Arbeidet vil påvirke bruken for kjøperne, og antakelig vil det i lengre perioder være vanskelig å benytte hytta under arbeidene.
Det avgjørende for rettens vurdering mellom heving og prisavslag, ved siden av manglenes karakter og omfang, er at det synes å være en usikkerhet rundt utbedringskostnadene, og det er risiko for at det avdekkes nye avvik og økte utbedringskostnader når det iverksettes demontering av bygningsdeler.
Selv om det er gått relativt lang tid fra kjøpet og frem til krav om heving ble fremsatt, kan retten ikke se at tidsforløpet taler mot heving i dette tilfellet. Det er fra saksøktes side i liten grad bidratt til opplysninger om påberopte avvik, og arbeidet med undersøkelser av eiendommen har således vært et arbeid som nødvendigvis har tatt tid.

Etter en samlet vurdering har retten kommet til at et prisavslag ikke vil gi en adekvat reaksjon mot kontraktsbruddet som foreligger, selv om de økonomiske konsekvensene skulle bli gjenopprettet.

Retten har med dette kommet til at det foreligger et vesentlig avtalebrudd, og kjøperne kan heve avtalen, jf. avhendingslova § 4-13 første ledd

4.6 Hevingsoppgjøret og erstatningskrav
Hevingsoppgjøret gjennomføres ved at hver av partene «få[r] tilbake det som er ytt», jf. avhendingslova § 4-4 andre ledd første punktum, jf. § 4-13 tredje ledd.

Eiendommen skal således tilbakeføres til selgerne, og kjøperne skal ha tilbakebetalt kjøpesummen på 5 750 000. I tillegg kan partene ha krav som følge av at de i en periode har sittet med den andres ytelse, der kjøperne har sittet med fritidsboligen og selgerne med kjøpesummen. I tråd med alminnelige berikelsesbetraktninger kan partene være forpliktet til å yte vederlag for disse fordelene, jf. eksempelvis LB-2021-169615.

Det følger av avhendingsloven § 7-3 og lovens forarbeider at selgerne plikter å svare forsinkelsesrente av kravet på tilbakeføring av kjøpesummen, se Ot.prp.nr.66 (1990–1991) side 130. Renten løper fra 30 dager etter at hevingskravet ble fremsatt 12.03.2025, og løper derfor fra 12.04.2025 til betaling skjer, jf. forsinkelsesrenteloven § 2

Det følger av avhendingslova § 4-14 første ledd at direkte tap kan kreves erstattet uavhengig av skyld. Kjøperne har krevd erstatning for i form av utgifter til omkostninger i form av dokumentavgift, tinglysingsgebyr mm med 156 592 kroner, jf. avhendingsloven § 7-1. Omkostningene er et dirkete tap som dekkes. Også for disse kravene løper det forsinkelsesrente fra 12.04.2025.

Kjøperne har også krevd å få dekket rentetap i form av avsavnsrente beregnet av de nevnte beløp frem til forsinkelsesrenten begynte å løpe. Kjøper har fremsatt krav en rentefot tilsvarende 2 prosent. Kravet utgjør dermed 403 917 kroner. Selgerne har bestridt kravet. Hvorvidt det skal tilkjennes avsavnsrenter beror på en samlet vurdering basert på rimelighetsbetraktninger. Lagt til grunn at tiden fra overtakstidspunktet og frem til hevingserklæringen er så vidt lang og at kjøperne i perioden ikke har kunnet disponerer kjøpesummen (inkl. omkostninger), finner retten det rimelig at kjøperne tilkjennes kompensasjon i form av avsavnsrente for denne perioden. Retten viser i den forbindelse bl.a. til Rt-2002-71 og LA-2019-150154. Rentefoten som er lagt til grunn i selgernes krav synes imidlertid noe høy, og retten legger på denne bakgrunn til grunn at kjøperne skal tilkjennes avsavnsrente med 1,5 prosent fra overtakelsestidspunktet 08.10.2021 og til forsinkelsesrenten begynner å løpe 12.04.2025. Det er årsakssammenheng mellom tap og mangler. Tapet var påregnelig og adekvat.

Kjøperne har i utgangspunktet krevd erstatning for prisstigning som et direkte tap. Kjøperne har erkjent at det må foretas en samordning mellom erstatning for verdistigning og forsinkelsesrente fordi begge erstatningsposter erstatter det samme inflasjonselementet, jf. HR-2023-2415-A. I tråd med fremlagt dokumentasjon for prisstigningen i området, som etter tidspunktet for stevningen har gått betydelig ned, har kjøperne under hovedforhandlingen anført at kravet etter samordning er uten verdi, og således frafalt krav om erstatnings for tapt verdistigning.

Videre har kjøperne krevd erstatning for utgifter til oppgradering av eiendommen. Kravet utgjør 114 553 kroner, og omfatter utgifter til utbedring av drenering og overvannshåndtering rundt anneks og hyttas østside, ny oppvaskmaskin, nytt teppe og fotocelle. Selgerne har anført at utgiftene til drenering mv. er kostnader knyttet til arbeider det ikke har vært nødvendig å utføre, og at det heller ikke er grunnlag for erstatning av øvrige utgifter ved hevingsoppgjøret. Kostnadene er dokumenter ved kvitteringer. Spørsmålet er om tapet er en påregnelig og adekvat følge som kontraktbruddet. Dreneringsarbeidene som er gjort fremstår som omfattende. Retten legger til grunn at det er noe usikkerhet omkring hvorvidt utbedringene er mer omfattende enn nødvendig. Kravet tas delvis til følge. Retten fastsetter erstatningsbeløpet skjønnsmessig til 50 000 kroner.

Utgifter til flyttekostnader er av kjøperne krevd erstattet, skjønnsmessig estimert til 40 000 kroner. Kravet er ikke dokumentert. Retten tar utgangspunkt i at flyttekostnader er et direkte tap, at det er årsakssammenheng mellom tap og mangler og at tap av en viss

størrelse er påregnelig og adekvat. Retten legger til grunn at fritidseiendommen ble overtatt med en rekke møbler, at disse vil bli stående igjen, og at omfanget av flyttejobben således legges til grunn å være noe begrenset. Kravet tas delvis til følge idet retten fastsetter erstatningsbeløpet skjønnsmessig til 20 000 kroner.

Selgerne har anført at det må gjøres fradrag for fordelen som kjøperne har hatt av å disponere fritidseiendommen fra overtakelse og til hevingsoppgjør finner sted. Etter alminnelige berikelsesbetraktninger skal kjøperne yte vederlag for den fordelen de har hatt av å disponerer eiendommen. Selgerne har lagt frem dokumentasjon på utleiepriser for tilsvarende hytter i området, og anført at fradrag for fordel må gjenspeile hva kjøperne kunne hatt av eventuelle leieinntekter fra overtakelse, en periode på omkring fire år og fire måneder. Dokumentasjonen viser at sammenlignbare hytter i området leies ut til priser fra 1 800 kroner til 2 200 kroner pr. natt.

Kjøperne på anfører at de som følge av utfordringene med fritidsboligen kun har hatt 69 overnattingsdøgn, at det i bruks- og bonytten må gjøres et skjønnsmessig fratrekk for de ulemper kjøperne har hatt som følge av manglene (i form av psykisk og fysisk belastning, reiser t/r for kontroll, nødvendig vedlikehold mv.) og alminnelige utgifter til TV, internett, kommunale avgifter, brøyting, hytteforsikring, strøm mv. i tilsvarende tidsrom, som av fremlagte dokumentasjon utgjør 252 999 kroner.

Det er et grunnleggende erstatningsrettslig prinsipp at skadelidte som utgangspunkt skal stilles som om skaden ikke hadde skjedd, som vil si at det som utgangspunkt skal ytes full erstatning, men heller ikke mer enn full erstatning, jf. blant annet HR-2021-2102-A avsnitt 29 flg. Prinsippet fremgår også av avhendingslova § 7-1 første ledd første punktum.

Selv om kjøperne har benyttet fritidseiendommen i begrenset grad etter overtakelsen, kan det ikke legges til grunn at det beror på at hytta ikke har vært beboelig eller brukbar. Retten er imidlertid av den oppfatning at kostnader ved åremålsleie av hytte ville gitt et mer riktig bilde av bruksnytten enn døgnleie, som for fjellhytter normalt ligger vesentlig høyere enn langtidsleie. I og med at slik dokumentasjon ikke er fremlagt for retten, har retten på bakgrunn av de momenter som er nevnt satt fradrag for fordelen kjøperne har hatt av å disponere fritidsboligen til 60 000 kroner. Det er ved beregningen tatt utgangspunkt i en månedsleie på 6 000 kroner i 52 måneder (312 000 kroner) og gjort fradrag de ovennevnte utgifter (252 999 kroner).

Det følger av dette at erstatningen for utgifter til oppgradering av eiendommen samt flyttekostnader og fradrag for bonytte, fastsettes til 10 000 kroner. Det er årsakssammenheng mellom tap og mangler. Tapet var påregnelig og adekvat. Siden beløpet er fastsatt på grunnlag av en rekke løpende forhold skal det betales forsinkelsesrente av beløpet fra to uker etter tingrettens dom.

Saksøkte skal videre tilbakebetale 5 906 592 kroner, med tillegg av avsavnsrente med 1,5 prosent fra 08.10.2021 og til og med 11.04.2024, og deretter med tillegg av forsinkelsesrente fra 12.04.2025 og frem til betaling skjer.

5. Sakskostnader

Saksøkerne, [redacted] har vunnet saken fullt ut og har krav på å få dekket sine sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd. Retten har ikke vært i tvil om konklusjonen.

Det foreligger ikke slike tungtveiende grunner som gjør det rimelig at de saksøkte helt eller delvis fritas for omkostningsansvar etter § 20-2 tredje ledd. Retten har sett hen til de saksøktes fremsatte forlikstilbud av 06.01.2026, der de tilbød saksøkerne 1 200 000 kroner i prisavslag. Gitt sakens utfall, kan kjøperne ikke anses å ha avslått et rimelig forlikstilbud

Etter tvisteloven § 20-5 første ledd første punktum skal full erstatning for sakskostnader dekke alle partens «nødvendige kostnader» ved saken. Ved vurderingen av om kostnadene har vært nødvendige, legges det etter andre punktum vekt på om det «ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra dem». Dette innebærer at det skal foretas en proporsjonalitetsvurdering, jf. HR-2020-611-A avsnitt 67.

Saksøkerne, ved advokat Christian Klaveness, har krevd erstatning for 85 medgåtte arbeidstimer á 2 500 kroner inkl. mva frem til hovedforhandling, totalt 212 500 kroner inkl. mva. For hovedforhandlingen og etterarbeid er det krevd erstatning for 33 timer á 2 500 kroner inkl. mva., totalt 82 500 kroner inkl. mva. Samlet salær utgjør 295 000 kroner inkl. mva. Videre er det krevd reiseutgifter i forbindelse med hovedforhandlingen, som for prosessfullmektigen utgjør 9 491 kroner. Endelig er det krevd dekket utlegg til sakkyndig IL Takst v/Olav Romtveit og Seco Norge AS i forbindelse med forberedelser til og gjennomføring av vitneforklaringer med henholdsvis 54 677 kroner og 61 750 kroner.

De saksøkte hadde ikke innsigelser mot saksøkernes omkostningsoppgave, men beløpene under utlegg til de sakkyndige ble ettersendt. Retten finner at timebruken sammenholdt med timesatsen til saksøkernes prosessfullmektig ligger innenfor det som er nødvendig og rimelig, sett hen til tvistesummen, sakens kompleksitet og forholdene for øvrig. Dette gjelder også reiseutgiftene.

Når det gjelder utlegget til de sakkyndig, er utlegget dokumentert og det ligger innenfor det som må anses som nødvendige og rimelige kostnader. Etter en helhetsvurdering har retten kommet til at utleggene til de sakkyndige ligger innenfor det som må anses rimelig og nødvendig, gitt sakens omfang.

De saksøkte plikter etter dette å erstatte saksøkernes sakskostnader med totalt 435 713 kroner.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er sakens omfang, sammenholdt med andre pågående saker og øvrig arbeidsbelastning i tingretten.

DOMSSLUTNING

1. Kjøpekontrakt datert 29.10.2022 vedrørende Storhaugvegen 14, 3864 Rauland,



Retten hevet

Wenche Merethe Kåsa

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr
Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?
I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre f.eks. om det bør være muntlig behandling i rettsmøte, skriftlig behandling og/eller rettsmekling.

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten
Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar overvekt av sannsynlighet for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

<u>Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner</u>
Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten
En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener
- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett
Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med - arealmåling

Storhaugvegen 14, 3864 RAULAND

Gnr 151: Bnr 526
3825 VINJE KOMMUNE
Fritidsbolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
Jan T. Eriksrød
Telefon: 911 03 866
E-post: jan.tore@ttbtakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866
Organisasjonsnr: 992 721 804

Dato befaring: 08.09.2021
Utskriftsdato: 09.09.2021
Oppdragsnr: 2389

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/7e5d8715-5c3f-46eb-9cc0-360136afea53

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Areal på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig på befaringsdagen med laser type HILTI PD 40.

Tilstandsgraden TG 2-3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Krav til tetthet, isolering, etc. er forhold som er vanskelige å oppdage/konstatere etter de til en hver tid gjeldende byggeforskrifter.
Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere da det ofte ikke gjøres kontroll på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Når det er en del snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette.

Badet blir vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere dersom det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing. Det vil alltid fra takstmann sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaring er med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden kan reduseres vesentlig.

Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen viktig informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Beskrevne bolig er en frittliggende fritidsbolig med areal over to plan. Fritidsboligen er en tradisjonelt bygget fritidsbolig med støpt isolert ringmur med betongplate på grunn. Grunnforholdene består av morene med oppfylt pukk/stein. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk tekket med stående trepanel. Isolert i hulrom med 15-20 cm isolasjon.
Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk av plassbygget takstoler bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Takverk er tekket med torv. Takrenner i trevirke med kjetting nedløp. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmer i malt trevirke..
Innvendige overflater i boligen består av fliser og gulvbord på gulvflater. Panel på vegg og himlingsflater. På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Boligens kjøkkeninnredning består av lasert heltre dør og skuff fronter.
I stue er det etablert elementpipe med peis. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Fritidsboligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført.
Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

Fritidsboligen fremstår med ingen vesentlig merknader.
* Mindre merknad på våtrom vedr. fall til sluk.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

SKIEN, 09.09.2021

Jan T. Eriksrød
Takstmann
Telefon: 911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	[redacted]
Takstmann:	
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.09.2021. - Jan T. Eriksrød. Takstmann. Tlf. 911 03 866

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3825 VINJE Gnr: 151 Bnr: 526
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	
Hjemmelshave	[redacted]
Adresse:	Storhaugvegen 14 3864 Rauland

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Foto	08.09.2021	Foto tatt på befaring			
Situasjonskart			Innhentet		
Tegninger			Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2010

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	100	92	89	3	Entre, stue, kjøkken, bad, toalettrom,2 soverom og bod.
2. etasje	30	26	26		3 soverom og loftstue.
Sum bygning:	130	118	115	3	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entre , kjøkken, stue , bad, wc, 2 soverom	Bod/teknisk rom
2. etasje	Loftstue, 3 soverom	

Anneks

Anneks



Byggeår: 2010

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	18	16	11	5	Gang, soverom og bod.
Sum bygning:	18	16	11	5	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, soverom	Bod

Konstruksjoner

Utendørs

Terrengforhold - Utendørs
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt	
Beskrivelse:	Fritidsboligens tomt består av lett skrånende terreng. Gruset biloppstillingsplass.

Fritidsbolig

Bygning generelt - Fritidsbolig

Bygning, generelt - 1. etasje / Bod/teknisk rom		
Beskrivelse:	Bod/teknisk rom har etablert VV tank på 200 liter, el-skap og vaskemaskin. Sluk i gulv. Fliser på gulvflater og panel på veggflater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Teknisk rom fyller sin funksjon. Merknad på manglende flomkat/membran opp på vegg. Generelt inntrykk TG 1. Manglende membran/flomkant på vegg TG 2.	

Grunn og fundamenter - Fritidsbolig
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Grunnforhold er oppfylt stein/pukk på morene, da dette er visuelt synlig på tomten og ut fra områdekunnskap.
Tilstandsvurdering:	Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geoteknisk undersøkelse på befaringsdagen.

Grunnmur - Fritidsbolig
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn		
Beskrivelse:	Ringmur består av prefabrikerte ringmurselementer. Gulv består av isolert betongplate på grunn.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke observert tegn til at grunnmur ikke fortsatt opprettholder tiltenkte funksjon. TG 1.	

Drenering - Fritidsbolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering er støpt betongplate på mark.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fritidsboligen har støpt betongplate på mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er visuelt foretatt inspeksjon av gulv i 1.etg. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt funksjon.	TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av isolert bindingsverk konstruksjon. Utvendig er veggene kledd med stående trepanel. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15-20 cm isolasjon i hulrom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendig kledning fremstår i god funksjonell stand. Fasadepanel vurderes å fylle sin funksjon. Fasader nylig overflatebehandlet 2021.	TG: 1

Vinduer og dører - Fritidsbolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Fritidsboligens vinduer består av to-lags isolerglass fra byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene fremstår i god stand. Ved funksjonstest fungerte vinduer tilfredsstillende. Stedvis noe behov for utvendig overflatebehandling. TG 1.	TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Inngangsdør er malt fra byggeår. Terrassedører i 1. etasje er fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Inngangsdøren tetter godt. Tg 1 settes på inngangsdør grunnet god stand. Terrassedøren tetter godt. Tg 1 settes på terrassedører pga. god stand.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innerdører er beiset speildører fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Innerdørene er i god funksjonell stand. Stedvis justringer må beregnes. TG 1 settes på innerdører.

Takkonstruksjon - Fritidsbolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Takkonstruksjonen består av sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og dragerer i trevirke. Konstruksjonen har skråhimlinger og er en såkalt lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Synlig luftespalte ved raft.	
	Synlig luftspalte ved raft.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert luftespalte i gesims. På de deler av konstruksjonen som er visuelt synlig gir konstruksjonen et godt hovedinntrykk. Ukjent hvordan konstruksjonen er ventilert ved møne.	TG: 1

Taktekking - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Fritidsboligens taktekking består av torv. Undertak består av rupanel, papp membran og knotteplast.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Det er ikke observert råteskader i vindskibord, panelbord, takbjelker eller bærende dragere.	TG: 1

Renner, nedløp og beslag - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Fritidsboligens takrenner består av trerenner med nedløp i kjetting. Pipebeslag består av sokkelbeslag. Nedløp går til terreng.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis lekkajer ble registrert i takrenner i trevirke. Takrenner med behov for tiltak. TG 2.	TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Malt trapp i trevirke til 2.etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapp fyller sin funksjon.	TG: 1

Overflater på terrasse, balkong og utvendige trapper og ramper		
Beskrivelse:	Fritidsboligen har etablert romslig terrasser med gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Delvis overbygget terrasse mot vest. Rekkverk i malt trevirke.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved bruk av laser ble det ikke registrert avvik på overflater. Terrasse i funksjonell stand. Mindre merknad på slitasje gulvbord.	TG: 1

Piper og ildsteder - Fritidsbolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Det er etablert peisovn i stue. Pipen er oppført i murt lettklinker elementer. Forblendet med skifer panel.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for innvendig besiktigelse må feiervesen kontaktes. Avstand fra pipe og peisovn til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.	TG: 1

Vaskerom - Fritidsbolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis. Panel på veggflater. Det er montert wc, innredning med vask, badekar og tett dusjkabinett til baderom. Sluk er etablert i form av plastsluk. Gulv er flatt. Ventilasjon består av el-vifte i yttervegg. Dør mangler luftespalte. Prefabrikert badstue etablert på baderom.
	

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ved bruk av fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i gulv og vegger. Flomkant er etablert og eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon. Generelt inntrykk TG 1. Manglende fall til sluk og luftespalte i dør TG 2. Premisser: TG 0 settes på våtrom/bad når våtrom er bygget i henhold til gjeldene forskrifter og fremstår som nytt (0-3 år). Dokumentasjon på utførelse er fremlagt. TG 1 settes når badet er i funksjonell stand og faren for fuktskader vurderes som liten. Alder mellom 3-10 år. TG 2 velges når våtrom har mangler som vurderes som vesentlig. Faren for fuktskader er stor og våtrom fyller ikke sin funksjon ved utvidet bruk. Fuktskader kan oppstå i konstruksjonen og tilstøtende rom ved lekkasjer. Rest levetid er marginal. TG 3 velges når bad ikke fyller sin funksjon, eller bad har fuktskader og tiltak er nødvendig. Iht. til byggebransjens våtromsnorm anbefales det å ha et fall til sluk på 1:50 i 80 cm avstand til sluk og fall på resterende gulv. Ved dusjing rett på gulv er det krav om fall til sluk på 1:50 i 80 cm avstand til sluket. Det er krav om flomkant ved døren på våtrom på 2,5 cm fra topp sluk.	TG: 1

Kjøkken - Fritidsbolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Boligens kjøkkeninnredning består av lasert dør- og skuff fronter. Benkeplater er i heltre eik med benkebeslag i stål. Ventilator ført ut i vegg. Integrert hvitevarer.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avtrekk er forskriftsmessig montert til innredningen. Innredning fremstår i god funksjonell stand. TG 1.	TG: 1

Innvendige overflater - Fritidsbolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige overflater på gulv i fritidsboligen består stort sett av fliser og gulvbord. Gulvbord på gulvflater til soverom/loftstue 2.etasje. På våtrom og entre er det etablert fliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvbord i god funksjonell stand med kun normal slitasje. Generelt inntrykk TG 1.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Innvendige overflater på vegger i fritidsboligen består av panel. På våtrom er det fliser gulvflater og panel/fliser på veggflater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige overflater på vegger i fritidsboligen fremstår i god stand. TG 1.

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Innvendige overflater i himling i fritidsboligen består av panel.
Tilstandsvurdering:	Innvendige overflater i himlinger i boligen fremstår i god stand. TG 0.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt	
Beskrivelse:	Avløpsrør er i plast. Inntaksledning i plast. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør system. Avløpsrør er tilknyttet kommunalt nett. 200 liter VV tank etablert i bod/teknisk rom.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Undertegnede har ikke fagkompetanse på VVS og det er ikke foretatt kontroll av anleggene utover det visuelle. Det ble ikke observert lekkasjer på synlige rør. Ved en enkel test fungerte rør-og avløpssystemet tilfredsstillende. Normalt vil fabrikkår på varmtvannsberedere indikere tilstanden og forventet levetid. Generelt vil levetiden være høyst usikker utover 10 år fra produksjonsår, men dette er ikke absolutt. Stedlige og andre uforutsigbare forhold kan ha betydning for levetiden. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Elektriske anlegg - Fritidsbolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	El-anlegg har 40 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-kabel i entre og våtrom.

	
Tilstandsvurdering:	Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. For videre vurdering av el-anlegg bør el-fagmann kontaktes. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i god stand.

Anneks

Bygning generelt - Anneks

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Frittliggende anneks etablert isolert betongplate på grunn. Yttervegger i isolert bindingsverk tekket med stående trepanel. Sadlet plassbygget takverk tekket med torv. Vinduer består av to lags isolerglass. Anneks inneholder gang, soverom og bod. Fliser og gulvbord på gulvflater. Panel på vegg og gulvflater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anneks i god funksjonell stand. Ingen vesentlig merknader. TG 1.	

Storhaugvegen 14, 3864 RAULAND

VINJE kommune

Gnr. 151, Bnr. 526



Befaringsdato: 22.11.2021 **Rapportdato:** 24.01.2022 **Oppdragsnr:** 13281-1031

Gyldig rapport
24.01.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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 fakturer 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.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag seks takstmenn, en takstassistent/sekretær og en deltid på regnskap. Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over
store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på takstnett.no

Olav Romtveit

24.01.2022 | NOTODDEN

IL Takst AS
Stallbakken 1
466 33 380

Rapportansvarlig
Olav Romtveit

olav_romtveit@hotmail.com
934 01 364

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Tilstede		
22.11.2021	13:00:00	15:00:00	Olav Romtveit	Takstmann	Tlf. 934 01 364

[redacted]

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Areal	Kilde	Eieforhold
3825 VINJE	151	526		1439.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storhaugvegen 14

[redacted]

Beskrivelser

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig og anneks, oppført i 2010.
Denne rapporten omhandler fritidsboligen.

Arealer og anvendelse

BTA 130 Kvm
BRA 118 Kvm*

(* Areal er hentet fra prospekt.)

Konstruksjoner og innvendige forhold

Fritidsbolig fra Moen design, Buen oppført i 2010. Anneks fra samme leverandør og byggeår, like ved inngangsparti på hytta.
Støpte fundamenter og betongplate på grunn.
Vegger av bindingsverk i tre, kledd med stavkledning, sviller og reimer, typisk for produsenten.
Saltak, med luftet torvtakskonstruksjon.
Fritidsbolig med høy standard.

Konklusjon

Reklamerte forhold:

Etter overtakelse av fritidseiendom har kjøper blitt oppmerksom på flere forhold som indikerer feil. Det er flere lekkasjer fra takrenner, med manglende fuktsikring mot vegg og takkonstruksjon. Det ble også bemerket fra kjøper at terrassebordene rundt bygningen var lagt uten mellomrom, og uten fall fra bygningskropp. Med denne bakgrunnen ble undertegnende kontaktet for befaring og rapportering.

Vurdering:

Befaringen viser flere feil på utvendig fuktsikring av bygningen. For det første er det avdekket flere grove feil på terrasse som går rundt store deler av bygningen. På befaringen ble det benyttet laser for måling av helningsavvik. Det er målt motfall på store deler av gulvet, dvs at terrassegulvet heller inn mot bygningskroppen. Gulvet er lagt uten åpninger mellom bordene. Det vil si at ved nedbør eller snøsmelting blir vannet stående på gulvet og renner inn mot hytteveggen som er av tre, uten beslag.
Byggforskblad 517.111 Treterrasser på terreng sier følgende: "**64 Avslutning mot husvegg**
Terrassen bør avsluttes i en viss avstand fra ytterveggen for å sikre god lufting, drenering og muligheter for rengjøring. "

Terrassgulvet ligger tilnærmet i flukt med støpt betongplate inne i hytta. Det er ingen beslag, eller annen vanntetting mellom terrassegulv og yttervegg. Byggforsk anbefaler at det bør være både avstand mellom terrasse, beslag eller annen vanntetting på vegg, og min. 150 mm høydeforskjell mellom trekledning og terrassegulv.

Byggforskblad 542.101. Liggende og stående trekledning: "832 Avstand til terreng
Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. I noen tilfeller kan avstanden reduseres noe, men ikke under 0,1 m. For eksempel på steder med liten slagregnspåkjenning, der takvann føres kontrollert i renne og nedløp, det er takutstikk, og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.
På gavlvegg på baksiden der det ikke er terrasse er trekledning i direkte kontakt med terreng, ved at det er fyllt masser inntil fundamentene og helt opp til trekledning.

Byggforsk angir følgende i blad 523.731."**2 Generell fuktsikring21 Terrengoverflate**
Terrengoverflaten, bortsett fra i inngangspartiet, må ha fall bort fra bygningen: minst 1:50 minst 3 m ut fra huset, eventuelt må det være sideveis fall til renne eller kum. Se Byggdetaljer .
Terrengoverflaten må være tettest mulig inn mot døra, helst asfalt eller belegningsstein.
Terrengoverflaten langs husvegger bør bestå av grov elvegrus eller kult, og ikke jord eller finere grus. Dette for å unngå sprut av finstoff og humus opp på trekledningen."

Videre fra samme blad: "**22 Terrengmasser og drenering**
I områder hvor terrenget går relativt høyt opp på huset, er det spesielt viktig med masser som drenerer godt.
I området ved inngangspartiet og tilhørende ramper og veier er det viktig med god komprimering av massene for å unngå feil fallforhold senere, se Byggdetaljer .
Takvann bør ledes bort fra huset i renner eller rør, og ikke ut på terreng inntil huset. Takvannet må heller ikke ledes ned i drensledningen under huset."
Hytta har en terrasse som går tilnærmet i flukt med innvendige gulv. Denne terrassen har til alt overmål tett gulv, og fall inn mot yttervegg. Det er påvist fukt i veggkonstruksjonen, også innvendig. Omfanget av fuktproblem er foreløpig usikkert, dette må undersøkes nærmere.
Terrassen ligger også ned i terrenget, uten avstand til organiske materialer. Dette medfører konstant fukt i trekonstruksjonen, med stor fare for fukt og råteskader. Problemene gjelder for både hovedhytte og anneks.

Det er også påvist feil på takrenner. I tillegg til at de er sprekte og lekker, som det riktig nok er opplyst om i tilstandsrapporten, er det konstatert innvendig fuktskade på vindu med omramming inne i stue, på grunn av vann som lekker fra takrenne og inn på tilstøtende vegg rett over stuevindu. Vann og is som samler seg opp i takrenna utenfor blir stående mot endeavslutningen inn mot veggen, renner over og følger vindu ned og inn. Denne overgangen skulle vært godt sikret med beslag. Det er ikke tilfelle her, ny eier har gjort midlertidige tiltak for å tette, men ellers er det kun trevirke og en brett på takfotbeslaget som endeavslutning av takrenne. Det er godt synlige svellingskader innvendig på vindu og forringer på grunn av lekkasjene.
I tilstandsrapporten er det gitt tg2 på grunn av sprekte renner, men ingen bemerkning om at vann har rent inn, og forårsaket skader på vindu.

I luftinntak på takkonstruksjon ved raft, er det ikke utført tiltak for å forhindre fugler, mus o.l. å komme inn. Her skal det være utført tetting med nett for å forhindre skader.

Baderom. Badet er oppført med flatt badegulv, uten fall til sluk. Det er heller ikke våtsone i badet, vegger er av trepanel, og det må benyttes dusjkabinett. I teknisk forskrift, TEK 07 som var gjeldende på oppføringstidspunktet er det under §8-37 punkt 3 Våtrom, angitt at våtrom skal utføres med tilstrekkelig fall til sluk, og våtsoner i områder som jevnlig er utsatt for fukt, dvs. dusj og rundt vask. Veiledningen til TEK 07 angir tilfredstillende fall til sluk, 1:50 80 cm ut fra sluket. Det er ikke påvist noe fall til sluk på dette badet, det framkommer også i tilstandsrapport. Der kommer det også fram rene faktafeil under tilstandsgrad/tilstandsvurdering: "Iht. til byggebransjens våtromsnorm anbefales det å ha et fall til sluk på 1:50 i 80 cm avstand til sluk og fall på resterende gulv. Ved dusjing rett på gulv er det krav om fall til sluk på 1:50 i 80 cm avstand til sluket. Det er krav om flomkant ved døren på våtrom på 2,5 cm fra topp sluk."
Våtromsnormen som det refereres til her er en frivillig ordning, og kan ikke refereres til som krav, om det ikke er spesielt avtalt

at våtrom skal utføres etter våtromsnormen. Det er ikke framlagt slike opplysninger i tilstandsrapporten.
Det som er gjeldende krav er angitt i teknisk forskrift, som er referert til over her. Dette er krav som må følges, og er ingen frivillig ordning. Det gis ingen unntak for at bad med dusjkabinett kan utføres uten fall til sluk i teknisk forskrift. Alle bad skal utføres slik at det kan dusjes direkte på gulv.

Gulv i stue/kjøkken.
Det er betydelig med merker i heltregulv i stue og kjøkken. Det er gitt tg 1 i tilstandsrapport på gulv/overflater. I følge kjøper lå det tepper over de største slitasjemerkene når de var på visning. Forholdet ble først oppdaget senere.

Påregnelig tilstand:

I tilstandsrapporten som følger prospektet står følgende om terrasse: "Ved bruk av laser ble det ikke registrert avvik på overflater. Terrasse i funksjonell stand. Mindre merknad på slitasje gulvbord." Gitt tg 1. Det framstår bortimot utrolig at det ikke ble oppdaget feil fallretning på gulvet om terrassen er undersøkt med laser. At det heller ikke er bemerket at store deler av konstruksjonen står i direkte kontakt med jordbakke/torv, og at det er fylt til med jord og stein helt inn til trekledning, selv om dette er godt synlig er like utrolig. Terrengforhold utendørs, med underpost Bearbeidet terrreng, generelt, er gitt følgende beskrivelse: "Fritidsboligens tomt består av lett skrånende terreng. Gruset biloppstillingsplass." Her er det ikke gjort noen tilstandsvurdering.
Luftespalter i raft er ikke sikret med fugletetting, tilstandsrapport angir at luftespalter er synlige, og gir TG 1.
Når det gjelder våtrom, er det gitt TG 1 for badet sett under ett. Dette er feil, badet skulle hatt TG2 på både gulv og vegger, på grunn av de nevnte forhold. Her er tilstandsrapporten svært misvisende.
Slitasje merker på gulv i stue/kjøkken er svært synlige, og er langt større enn det Tg 1 indikerer. Disse skulle det ha vært opplyst om av selger.

Etter undertegnedes mening er fritidsboligen i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å tro på kjøpstidspunktet. De påpekte forhold må utbedres før fritidsboligen er i den stand kjøper kunne forvente ut fra mottatte opplysninger fra selger.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Rivning Riving og demontering av terrasse rundt hytta. 30 t. 'a kr. 550,- = 16 500,- Stedvis demontering/rivning av kledning for prøvetaking og tilstandsanalyse, samt innvendig rivning av forringer og vindu i stue. 20 t. 'a kr. 550,- = 11 000,- Avfallshåndtering, containerleie og deponi = kr. 20 000,-	47 500
Grunnarbeider Gravearbeider/terrengbearbeiding rundt hytte for å skape fall fra bygning, 8 tonn gravemaskin, lastebil, fjerning av masser og fundamenter, tilkjøring av masser, samt riggkostnad. = 45 000,- Natursteinsmur mot biloppstillingsplass 20 kvm 'a kr 5000,- = kr. 100 000	145 000
Fundamentering Nye punktfundamenter til veranda, inkludert støping og isolasjon, 'a kr. 6400 x 30 stk = 192 000	192 000
Tømmerarbeider Terrasse av impregnert tre, inkludert gulv, trebjelkelag, rekkverk, innfestninger og materialer. 2270 pr. kvm x 102 kvm = 231 540,- Nytt vindu, med forringer og listverk i stue, kr. 12000,- inkludert arbeid og materialer. Remontering/utskiftning av kledningsbord, vindsperre og isolasjon. Satt som RS, omfanget er uklart, og kalkulasjon må oppdateres når omfang er kjent. Kr. 40 000 Innvendige gulv, sliping og maling/lakkering, kr 400 pr. kvm x 60 Kvm = Kr. 24 000,- Tetting med Isola Luftegitter eller tilsvarende, kr. 300 pr. lm, inkludert materiell. x 40 lm = kr. 12 000,-	319 540
Blikkenslagerarbeider Nye endeavslutninger på takrenner, inkludert arbeid med innfelling i vegger, montering og materiell RS	15 000
Rigg og drift. Inkludert tilkomst, tildekking, prosjektering og byggeledelse, samt tilstandskontroll.	40 000
Våtrom. Demontering og riving, inkludert avfallsbehandling RS. Kr. 12 000,- Komplett oppussing av baderom, med ny membran, fliser, og opparbeidet våtsoner på vegger, remontering av utstyr. Kr. 128 500,-	140 500
MVA 25%	**224 885**
Total	**1 124 425**

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Ingen	0	Nei
Salgsprospekt			Ingen	0	Nei

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Undertegnede takstmann har av rekvirent fått i oppdrag å foreta en reklamasjonsrapport av fritidsbolig i Rauland. Registreringsnivået er nivå 1 i henhold til NS 3940. Som referansenivå for vurdering av svikt er forskriftskravene fra fritidsboligen ble bygget i 2010.
Som referansenivå for utførelse gjelder Byggforskserien, tekniskforskrift, samt NS 3420. Forutsetninger for oppdraget er nedfelt i NTFs regelverk for takstmenn sertifisert for boligtaksering og skadetaksering. NS3424 benyttes som rammeverk for gjennomføring av befaringen og utarbeidelse av rapport.

Andre bilder



Oppsprekt vindu med foring på grunn av fukt.



Vindu i stue med fuktskade.



Is fra takrenne på befaringsdagen.



Slitasjemerker gulv i stue/kjøkken



Midlertidig tetting utført av ny eier, ellers ingen tilfredstillende endeavslutning på takrenne.



Veggkonstruksjon av tre, i direkte kontakt med terrenget rundt hytta.

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN



Stor veranda, med motfall mot vegger.



Terreng i direkte kontakt med veranda av tre.



Målt betydelig med fukt i yttervegger.



TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel:	**Gnr 151: Bnr 526**
Kommune:	**3825 VINJE KOMMUNE**
Betegnelse:	**Fritidsbolig**
Adresse:	**Storhaugvegen 14, 3864 RAULAND**



Dato befaring:	29.06.2022
Utskriftsdato:	18.07.2022
Oppdrag nr:	198732

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
Taxare AS
Vadrettevegen 8, 3720 SKIEN
Telefon: 905 01 427

Sertifisert takstmann:
Takstmann Torbjørn Lensebakken MNTF
Telefon: 905 01 427
E-post: post@taxare.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Norsk takst

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstiller ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstiller de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/7c49b0eb-fbba-489a-b9ad-bfc88d82d704

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggtekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Oppdraget er rekvirert av: Crawford & Company (Norway) AS v/Simen Haugvik.
Mandat for oppdraget er å besiktige, kartlegge årsak, omfang, samt kalkulasjon av skjulte feil og mangler.

FØLGENDE SKAL UNDERSØKES:
1) Terrasse
a. Det er opplyst i salgsdokumentasjonen at det ikke er registrert avvik på overflater. Medfører dette riktighet? Utgjør terrassen avvik fra forskrifter/forventbar stand/byggeskikk på oppføringstidspunktet?
b. I så fall: Hva skal til for å rette avviket? Hva er den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden?
c. Dersom det påvises følgeskader bes det om en beskrivelse av dette.
d. Det bes om en nærmere beskrivelse av eventuelle arbeider som skal til for å rette avvik, samt detaljert kostnadskalkyle.

2) Manglende fuktsikring mot vegg/takkonstruksjon
a. Kan det påvises avvik fra forskrifter/forventbar stand/byggeskikk på oppføringstidspunktet, med tanke på fukt på vegg/tak?
b. Dersom det påvises følgeskader bes det om en beskrivelse av dette.
c. Det bes om en nærmere beskrivelse av eventuelle arbeider som skal til for å rette avvik, samt detaljert kostnadskalkyle.

3) Luftinntak på takkonstruksjon: Mulig for fugler/mus å komme inn?
a. Avvik fra forskrifter/forventbar stand/byggeskikk på oppføringstidspunktet?
b. Det bes om en nærmere beskrivelse av eventuelle arbeider som skal til for å rette avvik, samt detaljert kostnadskalkyle.

4) Grunn/fall mot bygg på eiendommen
a. Avvik fra forskrifter/forventbar stand/byggeskikk på oppføringstidspunktet?
b. I så fall bes det om en kostnadskalkyle.

5) Andre avvik av betydning er avklart med rekvirent Simen Haugvik etter befaring, her av:
a. Utvendig kledning har mangelfull lufting.
b. Manglende lufting av avløp som ikek er ført over tak.
c. Ovennevnte skal beskrives og kalkuleres.

Skaden er dokumentert med foto. Hvert enkelt foto er kommentert med når og hvor det er tatt, samt hva det viser.
Rapporten beskriver kun det som ble avtalt med rekvirenten, ref. mandat, og tilleggsmandat.

Konklusjon tilstand

Kjøper har etter overtakelsen blitt oppmerksom på forhold som viser feil og mangler på fritidsboligen, annekset og utvendige forhold på terrasser og terreng.
I korte trekk er det avdekket følgende feil og mangler:
Flere lekkasjer fra takrenner, men også med manglende fuktsikring mot vegg og takkonstruksjon som har påført vindu og innvendige foringer skader i stue.
Terrassebordene (planker) rundt bygningen er lagt uten mellomrom, og uten fall fra bygningskroppen, slik at vann blir stående mot yttervegg.
Yttervegger mot samtlige terrasser er bygget for nært terrassedekket, slik at opptørking av regn og smeltevann ikke er tilstrekkelig, da smelte og regnvann blir stående.
Det er også påvist mangelfull lufting av kledning på bygningene.
Terrenget rundt fritidsboligen og annekset har både feil fall (motfall) og oppfylte masser direkte mot treverk på bygninger og terrasser.
Bygningen har mangler vedr. manglende mekanisk avtrekk fra bad, og manglende lufting av avløp ført over tak.
Det fremkommer ingen advarsler eller indikasjoner i prospekt med tilhørende tilstandsrapport og egenerklæring som tilsier at ovennevnte mangler er vist til.
Se videre beskrivelser, bilder og kalkyle.

Det skal videre nevnes at det ble opplyst om skrapemerker i gulv i stue, sprekker i ildfast stein i peisovn, og utvendige stoppekraner og el. skap. Badet har misvisende TG (tilstandsgrader) da badet har enkeltpunkter med TG 2 og badet har fått i helhet TG 1. I samråd med rekvirenten, ble det enighet om å ikke beskrive disse forhold. Dette da disse forholdene var synlig på overtakelsestidspunktet, med unntak av badet. Badet har beskrivelser på at det mangler fall til sluk og luftespalte i dør.

Undertegnede takstmanns vurdering er at fritidsboligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente på kjøpstidspunktet.
De påpekte feil og mangler må utbedres før fritidsboligen er i den stand kjøper kunne forvente, ut fra opplysninger i prospekt med tilhørende dokumenter.

SKIEN, 18.07.2022

Takstmann Torbjørn Lensebakken MNTF
Sertifisert takstmann for bygning og fritidsbåter
Telefon: 905 01 427

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Crawford & Company (Norway) AS
Takstmann:	Torbjørn Lensebakken
Befaring/tilstede:	[redacted] - Torbjørn Lensebakken. Sertifisert takstmann for bygning og fritidsbåter. Tlf. 90501427

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Hjemmelsovergang:	30.09.2021 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 5 750 000 Iflg. Eiendomsverdi.
Bebyggelsen:	Frittliggende fritidsbolig med areal over to plan og frittliggende anneks. Fritidsboligen og annekset har i mandat opplyst å ha mangler. Det er avdekket at manglene stemmer, og det er også lagt til nye mangler. Se videre beskrivelser og bilder.
Om tomten:	Tomten er vurdert til å være opparbeidet som en naturtomt, med gruset innkjørsel. Terrenget rundt fritidsboligen og annekset har stort sett fall mot støpte plater på mark. Det er vist til tegninger i salgsoppgaven på side 48-54. På side 52 og 53 vises det til opprinnelig terreng og planert terreng. Dette er vurdert til å være misvisende, da terrenget vises i bunn på støpt plate, og at det er flatt eller fall fra støpt plate på grunn.
Heftelser:	Ikke vurdert/undersøkt.
Andre forhold:	Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, og det forutsettes at dagens innredning og bruk er iht. byggemelding. Forøvrig er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen, utover det som står i rapporten.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3825 VINJE Gnr: 151 Bnr: 526
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 440 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	[redacted]
Adresse:	Storhaugvegen 14, 3864 RAULAND Selveier fritidsbolig (hytte) 3825-151/526/0/0
Kommentar:	Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Salgsprospekt	17.09.2021	Inkl. Tilstandsrapport av 08.09.2021 v/Jan T. Eriksrød	Fremvist		
Tidligere takst	22.11.2021	Reklamasjonstakst IL Takst v/Olav Romtveit	Fremvist		
Kalkyle	18.07.2022	Kalkyler alle arbeider	Innhentet		Ja
Sintef Byggforsk/ Byggforskserien	18.07.2022	Flere	Innhentet		
Eiendomsverdi.no	15.07.2022	Eiendomsinfo innlagt fra Eiendomsverdi.	Innhentet		
Eier	29.06.2022	Tilstede og ga opplysninger			

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2010 Kilde: Iflg. Eiendomsverdi/salgsoppgave
Anvendelse:	Fritidsformål/bolig

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	100	92	89	3	
2. etasje	30	26	26		
Sum bygning:	130	118	115	3	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
Opplysningene er hentet fra; Tilstandsrapport bolig - 09.09.2021 av Jan T. Eriksrød. Arealer er ikke kontrollert.

Anneks

Bygningsdata



Byggeår: 2010 Kilde: Iflg. Eiendomsverdi og prospekt.

Anvendelse: Opphold og lagring

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	18	16	11	5	
Sum bygning:	18	16	11	5	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
Opplysningene er hentet fra; Tilstandsrapport bolig - 09.09.2021 av Jan T. Eriksrød. Arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Fritidsbolig

Drenering, bearbeidet terreng - Fritidsbolig				
Beskrivelse:	Det er i Tilstandsrapport av 09.09.2021 opplyst: "Fritidsboligens tomt består av lett skrånende terreng. Gruset biloppstillingsplass".			
	Trekledning ligger stedvis i terrenget med manglende avstand til terrenget. Se videre beskrivelser ytterkledning.		Fall mot anneks og fritidsboligen.	
	Fall mot terrasser og fritidsboligen		Fall mot terrasser og fritidsboligen	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er åpenbart lett å se at boligen og annekset har feil fall/motfall vedrørende drenering av overflatevann på terrenget, og at det er etablert feil masser (ikke drenerende) rundt bygningene. Ref. Sintef Byggforsk 523.731, 2. Generell fuktsikring: 21 Terrengoverflate: Terrengoverflaten, bortsett fra i inngangspartiet, må ha fall bort fra bygningen: minst 1:50 minst 3 m ut fra huset, eventuelt må det være sideveis fall til renne eller kum. Se Byggdetaljer 514.221. Terrengoverflaten må være tettest mulig inn mot døra, helst asfalt eller belegningsstein. Terrengoverflaten langs husvegger bør bestå av grov elvegrus eller kult, og ikke jord eller finere grus. Dette for å unngå sprut av finstoff og humus opp på trekledningen. 22 Terrengmasser og drenering: I områder hvor terrenget går relativt høyt opp på huset, er det spesielt viktig med masser som drenerer godt. I området ved inngangspartiet og tilhørende ramper og veier er det viktig med god komprimering av massene for å unngå feil fallforhold senere, se Byggdetaljer 517.112. Takvann bør ledes bort fra huset i renner eller rør, og ikke ut på terreng inntil huset. Takvannet må heller ikke ledes ned i drensledningen under huset. Se også eget punkt vedr. trekledning, da trekledningen også står for nærme terrenget. Material/symptom: Motfall og feil fall med feil masser (ikke drenerende masser) rundt bygningene.			TG: 3

Yttervegger - Fritidsbolig

Beskrivelse:	Det ble tilfeldig avdekket feil med lufting av trekledning, da det var ett kledningsbord som hadde vridd seg fra underliggende innfesting. Her så man at det var mangelfull lufting av ytterkledningen. Eier fikk innhentet bistand av takstmann Olav Romtveit til å få åpnet veggen. Han skriver følgende etter å ha åpnet veggen: "Som du ser av bildene er det i praksis ingen lufting, det er lagt en tynn lekte som følger spikerslag på vindtetting, 10 12 mm, denne er hel. Dette ser ut til å være gjennomført rundt hele hytta".		
	Her ble det tilfeldig avdekket feil utført lufting bak kledningen.		Foto: Olav Romtveit. Luftingen er tett og for liten dimensjon, kun ca. 12mm.
	Foto: Olav Romtveit. Luftingen er tett og for liten dimensjon, kun ca. 12mm.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	For å kunne ivareta den luftingen det skal være bak ytterkledning, må kledning fjernes og ny utlekting må foretas. Sintef Byggforsk 523.002, punkt 16: "Bygningsdeler og konstruksjoner skal i henhold til TEK være utformet slik at nedbør, overflatevann, grunnvann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader, mugg- eller soppvekst eller andre hygieniske problemer. Fasadekledning, vinduer, dører og installasjoner som går gjennom vegger, skal utformes slik at skadelig fukt kan tørke ut". Og: Kledningen har også mangelfull sikring mot slagregn, regn som kommer inn bak ytterkledningen. Dette da det er horisontale spikerslag/sløyfer i ca. 12mm tykkelse som er etablert på tvers (i vater) bak kledningen. Sintef Byggforsk 523.002, punkt 21: "Beskyttelse mot nedbør 211 Generelt. Slagregn en kombinasjon av regn og vind skaper de største problemene for yttervegger. Trykkforskjeller, tyngdekraft, bevegelsesenergi og kapillær suging kan føre til at slagregn trenger inn i veggen. 212 Totrinnstetning. Den beste beskyttelsen oppnår man ved atskilt regntetning og vindtetning, såkalt totrinnstetning, se fig. 212 a. I totrinnstetningen fungerer kledningen som regnskjerm, og vindsperra utgjør luft- og vindtetningen. Kledningen er ikke nødvendigvis lufttett. Mellom regnskjermen og vindtetningen er det et ventilert og drenert hulrom. Ventilasjonen besørges av oppdrifts- og/eller vindkrefter og krever at luftrommet bak kledningen er åpent i topp og bunn av veggen. Ventilasjonen sørger for at fukt fra veggen og kledningen blir transportert bort. Se Byggdetaljer 542.003 vedrørende prinsippet for totrinnstetning. Prinsippet bør også brukes for fuger, både i selve veggen (mellom veggelementer, bevegelsesfuger osv.) og mot tilstøtende bygningsdeler, for eksempel vinduer, se fig. 212 b". Material/symptom: Det er ikke tilstrekkelig og ei heller riktig utført utlufting bak kledning. Kledning må fjernes, og ny utlekting må etableres. Kledning vil som følge av mangelfull/feil utlufting gi råteskader over tid, da luftingen både er for liten, og at det er horisontale spikerslag/sløyfer bak kledning, slik at vann blir stående og at veggen ikke blir luftet ut.		TG: 3

Taktekking og membraner - Fritidsbolig

Beskrivelse:	Det er påvist feil på takrenner, som er sprukne og lekker. Det er i denne sammenheng avdekket innvendig fuktskade på vindu i stue, fra vann som lekker fra takrenne og inn i vegg rett over stuevindu. Vann og is som samler seg opp i takrenna utenfor blir stående mot endeavslutningen inn mot veggen, renner over og følger vindu ned og inn i veggen. Denne overgangen er mangelfullt sikret, og skulle vært sikret med beslag. Dagens eier har gjort midlertidige tiltak for å tette. Det er godt synlige svellingskader innvendig på vindu og forringer fra utvendig lekkasjer. Lufting av takkonstruksjon ved raft, så er det ikke utført tiltak for å forhindre fugler, mus ol. å komme inn. Her skal det være utført tetting med nett for å forhindre skader.		
	Byggefeil, manglende beslag og feil på takrenne.		Byggefeil, manglende beslag og feil på takrenne. Eier har etablert midlertidig sikring mot vann.
	Innvendig synlige skader som følge av vanninntrengning.		Innvendig synlige skader som følge av vanninntrengning.
	Innvendig synlige skader som følge av vanninntrengning.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I Tilstandsrapporten av 09.09.2021 er det gitt TG 2 på grunn av sprukne renner, men ingen bemerkning om at vann har rent inn, og forårsaket skader i vindu og vegg. Vindu, for og listverk må byttes. Det må etableres sikring med blikk for regn og smeltevann. Det må etableres tetting i raft/lufting for å hindre fugler, mus ol. Material/symptom: Gjelder vindu og i vegg. Sikring ved raft/lufting må etableres da det mangler.		TG: 3

Balkonger, terrasser ol. - Fritidsbolig

Beskrivelse:	Terrenget er fylt opp mot underkanten og mot terrassenes treverk, og terrassen har fall mot bygningen.		
	Terrenget er fylt opp mot treverket på terrassen.		Terrenget er fylt opp mot treverket på terrassen. Feil fall på terrassen og terrassedekke uten spalter, samt at belistning på ytter mot dekket uten lufting eller blikk.
	Terrenget er fylt opp mot treverket på terrassen, og feil fall mot terrassen og boligen.		Terrenget er fylt opp mot treverket på terrassen. Feil fall på terrassen og terrassedekke uten spalter, samt at belistning på ytter mot dekket uten lufting eller blikk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Jordmasser/terreng er fylt opp mot terrassen, noe som vil medføre at terrassen får råteskader over tid. Selve terrassen rundt fritidsboligen har fall mot bygning uten spalter, slik at regn og smeltevann renner mot bygningen og blir stående. Det vil derfor bli råte i terrasseplank og ytterveggen over tid. Material/symptom: Terrasseplank og ytterveggens belistning mot terrassedekket har allerede symptomer som tilsier at det vil bli, eller har begynnende råteskader i vegg og underliggende planker på terrassedekke.		TG: 3

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Fritidsbolig

Beskrivelse:	Det er avdekket at det mangler lufting av lufting av avløp ført over tak.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ifølge TEK 10 og byggdetaljer i Byggforskserien 553.004, skal: En avløpsinstallasjon skal ha minst ett lufterør ført til det fri. Tilstrekkelig ventilering av avløpsinstallasjonen hindrer at det oppstår suge- eller trykksvingninger, som kan bryte vannlukket i vannlåser. Vegger og tak må åpnes for å få dette etablert. Material/symptom: Mangler.	TG: 3

Luftbehandling, generelt - Fritidsbolig / 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Det er beskrevet i Tilstandsrapport av 09.09.2021 at det bl.a. er: Ventilasjon består av el-vifte i yttervegg. Nærmere undersøkelser viser at det kun er en ventil i yttervegg, ikke el-vifte.	
	Ventil yttervegg	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En ventil uten mekanisk avtrekk er ikke iht. forskrift og gitte opplysninger. Ved dusjing vil dette kunne medføre skader i baderommet over tid. Ettermontering av mekanisk avtrekk er forholdsvis kostbart. Material/symptom: Mangler.	TG: 3

Tilstandsvurdering for Anneks

Ingen tilstandsvurderinger er angitt for dette objektet.

Fritidsbolig

Kalkulasjon - Storhaugvegen 14, 3864 RAULAND

3825 VINJE

Kunde: Crawford & Company (Norway) AS

,

Egne forutsetninger

Kalkyle tilhørende rapport: 4297267 Storhaugvegen 14, 3864 Rauland.

1 Fritidsbolig

Post/beskrivelse		Enhet	Mengde	Pris	Sum
1.1 RIGG OG DRIFT					
1.1.1	Rigg, drift, HMS, stillas	stk	1,00		
	Stillas	RS	1,00	35 000,00	**35 000**
	Rigg, drift alle arbeider	stk	1,00	110 000,00	**110 000**
Sum rigg og drift					**145 000**
1.2 RIVINGSARBEIDER					
1.2.1	Riv/demontering av terrasse og riv/demontering av kledning samt belistning	stk	1,00		
	Riv/demontering av terrasse	timer	75,00	550,00	**41 250**
	riv/demontering av kledning samt belistning	timer	150,00	550,00	**82 500**
Sum rivingsarbeider					**123 750**
1.3 GRUNNARBEIDER					
1.3.1	Grave og terrengarbeider rundt fritidsbolig for fundamenter og etablering av fall, inkl. anneks. Tilsåing.	stk	1,00		
	Priser bør innhentes, men sum avsatt/antatt	stk	1,00	175 000,00	**175 000**
Sum grunnarbeider					**175 000**
1.4 BETONGARBEIDER					
1.4.1	Nye fundamenter til terrasse	stk	1,00		
	Punktfundamenter til veranda, inkludert støpning og markisolasjon. Antall anslått.	stk	30,00	6 400,00	**192 000**
Sum betongarbeider					**192 000**
1.5 TØMMERARBEIDER					
1.5.1	Oppføring av ny terrasse. Det er beregnet at rekkverk kan benyttes på nytt.	stk	102,00	2 350,00	**239 700**
1.5.2	Etablering spikerslag og ny ytterkledning inkl. luftegitter i gesimser.	stk	1,00		
	Materiell avsatt/antatt da man ikke vet eksakt omfang og hva som kan benyttes om igjen.	stk	1,00	200 000,00	**200 000**
	Det er vurdert at enkelte belistninger og kledningsbord kan benyttes på nytt. Pris bør innhentes, sum avsatt/antatt.	timer	320,00	550,00	**176 000**
1.5.3	Nytt vindu inkl. foringer og listverk	stk	1,00	15 000,00	**15 000**
Sum tømmerarbeider					**630 700**
1.6 BLIKKENSLAGERARBEIDER					
1.6.1	Blikk i overgang vegg/terrasse og endeavslutninger takrenner og vegg	stk	1,00		
	Blikk i overgang vegg/terrasse ca. 50lm	stk	50,00	475,00	**23 750**
	Endeavslutninger takrenner og innfelling i vegg	stk	1,00	15 000,00	**15 000**
Sum blikkenslagerarbeider					**38 750**
1.7 VVS-ARBEIDER					
1.7.1	Lufting over tak. Avsatt antatt sum da tilkomst er usikker, åpning av konstruksjoner inkl. åpning i tak utført av tømrer	RS	1,00	45 000,00	**45 000**

Sum vvs-arbeider					**45 000**
1.8 ELKRAFTARBEIDER					
1.8.1	Etablering av el- avtrekksvifte på bad. Sum avsatt.	RS	1,00	15 000,00	**15 000**
Sum elkraftarbeider					**15 000**
SUM FRITIDSBOLIG					**1 365 200**
TOTAL EKS. MVA					**1 365 200**

Oppsummering pr kapittel

Kapittel	Spesifikasjon arbeid	Arbeid	Material	Sum
Rigg og drift			**145 000,00**	**145 000**
Rivingsarbeider	225,00 timer a 550,00 = 123 750,00	**123 750,00**		**123 750**
Grunnarbeider			**175 000,00**	**175 000**
Betongarbeider			**192 000,00**	**192 000**
Tømmerarbeider	320,00 timer a 550,00 = 176 000,00	**176 000,00**	**454 700,00**	**630 700**
Blikkenslagerarbeider			**38 750,00**	**38 750**
VVS-arbeider			**45 000,00**	**45 000**
Elkraftarbeider			**15 000,00**	**15 000**
TOTAL EKS. MVA		**299 750,00**	**1 065 450,00**	**1 365 200**

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel:	**Gnr 151: Bnr 526**
Kommune:	**3825 VINJE KOMMUNE**
Betegnelse:	**Fritidsbolig**
Adresse:	**Storhaugvegen 14, 3864 RAULAND**



Dato befaring:	29.06.2022
Utskriftsdato:	22.11.2022
Revidert dato:	22.11.2022
Oppdrag nr:	198732

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
Taxare AS
Vadrettevegen 8, 3720 SKIEN
Telefon: 905 01 427

Sertifisert takstmann:
Takstmann Torbjørn Lensebakken MNTF
Telefon: 905 01 427
E-post: post@taxare.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Norsk takst

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstiller ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstiller de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/7c49b0eb-fbba-489a-b9ad-bfc88d82d704

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggtekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Oppdraget er rekvirert av: Crawford & Company (Norway) AS v/Simen Haugvik.
Mandat for oppdraget er å besiktige, kartlegge årsak, omfang, samt kalkulasjon av skjulte feil og mangler.

FØLGENDE SKAL UNDERSØKES:
1) Terrasse
a. Det er opplyst i salgsdokumentasjonen at det ikke er registrert avvik på overflater. Medfører dette riktighet? Utgjør terrassen avvik fra forskrifter/forventbar stand/byggeskikk på oppføringstidspunktet?
b. I så fall: Hva skal til for å rette avviket? Hva er den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden?
c. Dersom det påvises følgeskader bes det om en beskrivelse av dette.
d. Det bes om en nærmere beskrivelse av eventuelle arbeider som skal til for å rette avvik, samt detaljert kostnadskalkyle.

2) Manglende fuktsikring mot vegg/takkonstruksjon
a. Kan det påvises avvik fra forskrifter/forventbar stand/byggeskikk på oppføringstidspunktet, med tanke på fukt på vegg/tak?
b. Dersom det påvises følgeskader bes det om en beskrivelse av dette.
c. Det bes om en nærmere beskrivelse av eventuelle arbeider som skal til for å rette avvik, samt detaljert kostnadskalkyle.

3) Luftinntak på takkonstruksjon: Mulig for fugler/mus å komme inn?
a. Avvik fra forskrifter/forventbar stand/byggeskikk på oppføringstidspunktet?
b. Det bes om en nærmere beskrivelse av eventuelle arbeider som skal til for å rette avvik, samt detaljert kostnadskalkyle.

4) Grunn/fall mot bygg på eiendommen
a. Avvik fra forskrifter/forventbar stand/byggeskikk på oppføringstidspunktet?
b. I så fall bes det om en kostnadskalkyle.

5) Andre avvik av betydning er avklart med rekvirent Simen Haugvik etter befaring, her av:
a. Utvendig kledning har mangelfull lufting.
b. Manglende lufting av avløp som ikek er ført over tak.
c. Ovennevnte skal beskrives og kalkuleres.

Skaden er dokumentert med foto. Hvert enkelt foto er kommentert med når og hvor det er tatt, samt hva det viser.
Rapporten beskriver kun det som ble avtalt med rekvirenten, ref. mandat, og tilleggsmandat.

Konklusjon tilstand

Kjøper har etter overtakelsen blitt oppmerksom på forhold som viser feil og mangler på fritidsboligen, annekset og utvendige forhold på terrasser og terreng.
I korte trekk er det avdekket følgende feil og mangler:
Flere lekkasjer fra takrenner, men også med manglende fuktsikring mot vegg og takkonstruksjon som har påført vindu og innvendige foringer skader i stue.
Terrassebordene (planker) rundt bygningene er lagt uten mellomrom, og uten fall fra bygningskroppen, slik at vann blir stående mot yttervegg/trekledning.
Yttervegger på hovedhytte og anneks mot samtlige terrasser er bygget for nært terrassedekket, slik at opptørking av regn og smeltevann ikke er tilstrekkelig, da smelte og regnvann blir stående.
Det er også påvist mangelfull lufting av kledning på bygningene.
Terrenget rundt fritidsboligen og annekset har både feil fall (motfall) og oppfylte masser direkte mot treverk på bygninger og terrasser.
Bygningen har mangler vedr. manglende mekanisk avtrekk fra bad, og manglende lufting av avløp ført over tak.
Det fremkommer ingen advarsler eller indikasjoner i prospekt med tilhørende tilstandsrapport og egenerklæring som tilsier at ovennevnte mangler er vist til.
Se videre beskrivelser, bilder og kalkyle.

Badet har misvisende TG (tilstandsgrader) da badet har enkeltpunkter med TG 2 og badet har fått i helhet TG 1. Badet har beskrivelser på at det mangler fall til sluk og luftespalte i dør. Badet har også beskrivelse på at det er etablert flomkant ved terskel, men det kan ikek vises til at membran er ført opp på terskel, kun siliconfuge. Baderommet skulel hatt TG 3. Se beskrivelser.

Det skal videre nevnes at det ble opplyst om skrapemerker i gulv i stue, sprekker i ildfast stein i peisovn, og utvendige stoppekraner og el. skap. Dette er ikke medtatt i samråd med rekvirenten.

Undertegnede takstmanns vurdering er at fritidsboligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente på kjøpstidspunktet.
De påpekte feil og mangler må utbedres før fritidsboligen er i den stand kjøper kunne forvente, ut fra opplysninger i prospekt med tilhørende dokumenter.

SKIEN, 22.11.2022

Takstmann Torbjørn Lensebakken MNTF
Sertifisert takstmann for bygning og fritidsbåter
Telefon: 905 01 427

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Crawford & Company (Norway) AS
Takstmann:	Torbjørn Lensebakken
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.06.2022 [redacted] Torbjørn Lensebakken. Sertifisert takstmann for bygning og fritidsbåter. Tlf. 90501427
Revisjoner:	Dato: 22.11.2022 Revidert, bad og oppdatert kalkyle

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Hjemmelsovergang:	30.09.2021 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 5 750 000 Iflg. Eiendomsverdi.
Bebyggelsen:	Frittliggende fritidsbolig med areal over to plan og frittliggende anneks. Fritidsboligen og annekset har i mandat opplyst å ha mangler. Det er avdekket at manglene stemmer, og det er også lagt til nye mangler. Se videre beskrivelser og bilder.
Om tomten:	Tomten er vurdert til å være opparbeidet som en naturtomt, med gruset innkjørsel. Terrenget rundt fritidsboligen og annekset har stort sett fall mot støpte plater på mark. Det er vist til tegninger i salgsoppgaven på side 48-54. På side 52 og 53 vises det til opprinnelig terreng og planert terreng. Dette er vurdert til å være misvisende, da terrenget vises i bunn på støpt plate, og at det er flatt eller fall fra støpt plate på grunn.
Heftelser:	Ikke vurdert/undersøkt.
Andre forhold:	Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, og det forutsettes at dagens innredning og bruk er iht. byggemelding. Forøvrig er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen, utover det som står i rapporten.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3825 VINJE Gnr: 151 Bnr: 526
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	[redacted]
Hjemmelshaver:	[redacted]
Adresse:	Selveier fritidsbolig (hytte) 3825-151/526/0/0
Kommentar:	Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Salgsprospekt	17.09.2021	Inkl. Tilstandsrapport av 08.09.2021 v/Jan T. Eriksrød	Fremvist		
Tidligere takst	22.11.2021	Reklamasjonstakst IL Takst v/Olav Romtveit	Fremvist		
Sintef Byggforsk/ Byggforskserien	18.07.2022	Flere	Innhentet		
Klakyle	22.11.2022	Kalkyle alle arbeider	Innhentet		Ja
Eiendomsverdi.no	15.07.2022	Eiendomsinfo innlagt fra Eiendomsverdi.	Innhentet		
Eier	29.06.2022	Tilstede og ga opplysninger			

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2010 Kilde: Iflg. Eiendomsverdi/salgsoppgave
Anvendelse:	Fritidsformål/bolig

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	100	92	89	3	
2. etasje	30	26	26		
Sum bygning:	130	118	115	3	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Opplysningene er hentet fra; Tilstandsrapport bolig - 09.09.2021 av Jan T. Eriksrød. Arealer er ikke kontrollert.

Anneks

Bygningsdata



Byggeår: 2010 Kilde: Iflg. Eiendomsverdi og prospekt.

Anvendelse: Opphold og lagring

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	18	16	11	5	
Sum bygning:	18	16	11	5	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
Opplysningene er hentet fra; Tilstandsrapport bolig - 09.09.2021 av Jan T. Eriksrød. Arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Fritidsbolig

Drenering, bearbeidet terreng - Fritidsbolig				
Beskrivelse:	Det er i Tilstandsrapport av 09.09.2021 opplyst: "Fritidsboligens tomt består av lett skrånende terreng. Gruset biloppstillingsplass".			
	Trekledning ligger stedvis i terrenget med manglende avstand til terrenget. Se videre beskrivelser ytterkledning.		Fall mot anneks og fritidsboligen.	
	Fall mot terrasser og fritidsboligen		Fall mot terrasser og fritidsboligen	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er åpenbart lett å se at boligen og annekset har feil fall/motfall vedrørende drenering av overflatevann på terrenget, og at det er etablert feil masser (ikke drenerende) rundt bygningene. Ref. Sintef Byggforsk 523.731, 2. Generell fuktsikring: 21 Terrengoverflate: Terrengoverflaten, bortsett fra i inngangspartiet, må ha fall bort fra bygningen: minst 1:50 minst 3 m ut fra huset, eventuelt må det være sideveis fall til renne eller kum. Se Byggdetaljer 514.221. Terrengoverflaten må være tettest mulig inn mot døra, helst asfalt eller belegningsstein. Terrengoverflaten langs husvegger bør bestå av grov elvegrus eller kult, og ikke jord eller finere grus. Dette for å unngå sprut av finstoff og humus opp på trekledningen. 22 Terrengmasser og drenering: I områder hvor terrenget går relativt høyt opp på huset, er det spesielt viktig med masser som drenerer godt. I området ved inngangspartiet og tilhørende ramper og veier er det viktig med god komprimering av massene for å unngå feil fallforhold senere, se Byggdetaljer 517.112. Takvann bør ledes bort fra huset i renner eller rør, og ikke ut på terreng inntil huset. Takvannet må heller ikke ledes ned i drensledningen under huset. Se også eget punkt vedr. trekledning, da trekledningen også står for nærme terrenget. Material/symptom: Motfall og feil fall med feil masser (ikke drenerende masser) rundt bygningene.			TG: 3

Yttervegger - Fritidsbolig

Beskrivelse:	Det ble tilfeldig avdekket feil med lufting av trekledning, da det var ett kledningsbord som hadde vridd seg fra underliggende innfesting. Her så man at det var mangelfull lufting av ytterkledningen. Eier fikk innhentet bistand av takstmann Olav Romtveit til å få åpnet veggen. Han skriver følgende etter å ha åpnet veggen: "Som du ser av bildene er det i praksis ingen lufting, det er lagt en tynn lekte som følger spikerslag på vindtetting, 10 12 mm, denne er hel. Dette ser ut til å være gjennomført rundt hele hytta". Det samme gjeldet Annekset.		
	Her ble det tilfeldig avdekket feil utført lufting bak kledningen.		Foto: Olav Romtveit. Luftingen er tett og for liten dimensjon, kun ca. 12mm.
	Foto: Olav Romtveit. Luftingen er tett og for liten dimensjon, kun ca. 12mm.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	For å kunne ivareta den luftingen det skal være bak ytterkledning, må kledning fjernes og ny utlekting må foretas. Dette gjelder hovedhytten og annekset. Sintef Byggforsk 523.002, punkt 16: "Bygningsdeler og konstruksjoner skal i henhold til TEK være utformet slik at nedbør, overflatevann, grunnvann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader, mugg- eller soppvekst eller andre hygieniske problemer. Fasadekledning, vinduer, dører og installasjoner som går gjennom vegger, skal utformes slik at skadelig fukt kan tørke ut". Og: Kledningen har også mangelfull sikring mot slagregn, regn som kommer inn bak ytterkledningen. Dette da det er horisontale spikerslag/sløyfer i ca. 12mm tykkelse som er etablert på tvers (i vater) bak kledningen. Sintef Byggforsk 523.002, punkt 21: "Beskyttelse mot nedbør 211 Generelt. Slagregn en kombinasjon av regn og vind skaper de største problemene for yttervegger. Trykkforskjeller, tyngdekraft, bevegelsesenergi og kapillær suging kan føre til at slagregn trenger inn i veggen. 212 Totrinnstetning. Den beste beskyttelsen oppnår man ved atskilt regntetning og vindtetning, såkalt totrinnstetning, se fig. 212 a. I totrinnstetningen fungerer kledningen som regnskjerm, og vindsperra utgjør luft- og vindtetningen. Kledningen er ikke nødvendigvis lufttett. Mellom regnskjermen og vindtetningen er det et ventilert og drenert hulrom. Ventilasjonen besørges av oppdrifts- og/eller vindkrefter og krever at luftrommet bak kledningen er åpent i topp og bunn av veggen. Ventilasjonen sørger for at fukt fra veggen og kledningen blir transportert bort. Se Byggdetaljer 542.003 vedrørende prinsippet for totrinnstetning. Prinsippet bør også brukes for fuger, både i selve veggen (mellom veggelementer, bevegelsesfuger osv.) og mot tilstøtende bygningsdeler, for eksempel vinduer, se fig. 212 b". Material/symptom: Det er ikke tilstrekkelig og ei heller riktig utført utlufting bak kledning. Kledning må fjernes, og ny utlekting må etableres. Kledning vil som følge av mangelfull/feil utlufting gi råteskader over tid, da luftingen både er for liten, og at det er horisontale spikerslag/sløyfer bak kledning, slik at vann blir stående og at veggen ikke blir luftet ut.		TG: 3

Taktekking og membraner - Fritidsbolig

Beskrivelse:	Det er påvist feil på takrenner, som er sprukne og lekker. Det er i denne sammenheng avdekket innvendig fuktskade på vindu i stue, fra vann som lekker fra takrenne og inn i vegg rett over stuevindu. Vann og is som samler seg opp i takrenna utenfor blir stående mot endeavslutningen inn mot veggen, renner over og følger vindu ned og inn i veggen. Denne overgangen er mangelfullt sikret, og skulle vært sikret med beslag. Dagens eier har gjort midlertidige tiltak for å tette. Det er godt synlige svellingskader innvendig på vindu og forringer fra utvendig lekkasjer. Lufting av takkonstruksjon ved raft, så er det ikke utført tiltak for å forhindre fugler, mus ol. å komme inn. Her skal det være utført tetting med nett for å forhindre skader.		
	Byggefeil, manglende beslag og feil på takrenne.		Byggefeil, manglende beslag og feil på takrenne. Eier har etablert midlertidig sikring mot vann.
	Innvendig synlige skader som følge av vanninntrengning.		Innvendig synlige skader som følge av vanninntrengning.
	Innvendig synlige skader som følge av vanninntrengning.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I Tilstandsrapporten av 09.09.2021 er det gitt TG 2 på grunn av sprukne renner, men ingen bemerkning om at vann har rent inn, og forårsaket skader i vindu og vegg. Vindu, for og listverk må byttes. Det må etableres sikring med blikk for regn og smeltevann. Det må etableres tetting i raft/lufting for å hindre fugler, mus ol. Material/symptom: Gjelder vindu og i vegg. Sikring ved raft/lufting må etableres da det mangler.		TG: 3

Balkonger, terrasser ol. - Fritidsbolig

Beskrivelse:	Terrenget er fylt opp mot underkanten og mot terrassenes treverk, og terrassen har fall mot bygningen. Dette gjelder både hovedhytten og annekset.		
	Terrenget er fylt opp mot treverket på terrassen.		Terrenget er fylt opp mot treverket på terrassen. Feil fall på terrassen og terrassedekke uten spalter, samt at belistning på ytter mot dekket uten lufting eller blikk.
	Terrenget er fylt opp mot treverket på terrassen, og feil fall mot terrassen og boligen.		Terrenget er fylt opp mot treverket på terrassen. Feil fall på terrassen og terrassedekke uten spalter, samt at belistning på ytter mot dekket uten lufting eller blikk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Jordmasser/terreng er fylt opp mot terrassen, noe som vil medføre at terrassen får råteskader over tid. Selve terrassen rundt fritidsboligen har fall mot bygning uten spalter, slik at regn og smeltevann renner mot bygningen og blir stående. Det vil derfor bli råte i terrasseplank og ytterveggen over tid. Material/symptom: Terrasseplank og ytterveggens belistning mot terrassedekket har allerede symptomer som tilsier at det vil bli, eller har begynnende råteskader i vegg og underliggende planker på terrassedekke.		TG: 3

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Fritidsbolig

Beskrivelse:	Det er avdekket at det mangler lufting av lufting av avløp ført over tak.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ifølge TEK 10 og byggdetaljer i Byggforskserien 553.004, skal: En avløpsinstallasjon skal ha minst ett lufterør ført til det fri. Tilstrekkelig ventilering av avløpsinstallasjonen hindrer at det oppstår suge- eller trykksvingninger, som kan bryte vannlukket i vannlåser. Vegger og tak må åpnes for å få dette etablert. Material/symptom: Mangler.	TG: 3

Overflater på innvendige gulv - Fritidsbolig / 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Baderomsgulv har ikke fall til sluk, og flomkant ved terskel er ikke vurdert til å være ivaretatt. Det er i Tilstandsrapport beskrevet at baderomsgulv har manglende fall, og at det er etablert flomkant ved sluk. Baderommet har fått TG 1.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Selv om baderomsgulvet har fått TG 1, så kan ikke det gis når det er manglende fall, og det kan heller ikke skrives TG 2 for dette under punktet; "Tilstandsvurdering/tilstandsgrad", for det skal skrives i hovedfeltet for TG. TG som gir TG 3 skal skrives i hovedfeltet. Baderomsgulvet er oppgitt med at det er etablert flomkant ved terskel. Det kan ikke verifiseres at det er etablert, for her er det kun synlig siliconfuge. Siliconfuge er ikke tilstrekkelig flomkant, da det er membranen på gulvet som skal føres opp på terskel, også bak foringer/ gerikter. Pga. feil TG på gulv med denne utførelsen, og merknader på luftbehandling, skal baderommet ha TG 3. Material/symptom: Feil bruk av TG.	TG: 3

Luftbehandling, generelt - Fritidsbolig / 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Det er beskrevet i Tilstandsrapport av 09.09.2021 at det bl.a. er: Ventilasjon består av el-vifte i yttervegg. Nærmere undersøkelser viser at det kun er en ventil i yttervegg, ikke el-vifte.	
	Ventil yttervegg	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En ventil uten mekanisk avtrekk er ikke iht. forskrift og gitte opplysninger. Ved dusjing vil dette kunne medføre skader i baderommet over tid. Ettermontering av mekanisk avtrekk er forholdsvis kostbart. Material/symptom: Mangler.	TG: 3

Tilstandsvurdering for Anneks

Ingen tilstandsvurderinger er angitt for dette objektet.

Fritidsbolig

Kalkulasjon - Storhaugvegen 14, 3864 RAULAND

3825 VINJE

Kunde: Crawford & Company (Norway) AS

,

Egne forutsetninger

Kalkyle tilhørende rapport: 4297267 Storhaugvegen 14, 3864 Rauland.

1 Fritidsbolig

Post/beskrivelse		Enhet	Mengde	Pris	Sum
1.1 RIGG OG DRIFT					
1.1.1	Rigg, drift, HMS, stillas	stk	1,00		
	Stillas	RS	1,00	35 000,00	**35 000**
	Rigg, drift alle arbeider	stk	1,00	115 000,00	**115 000**
Sum rigg og drift					**150 000**
1.2 RIVINGSARBEIDER					
1.2.1	Riv/demontering av terrasse og riv/demontering av kledning samt belistning	stk	1,00		
	Riv/demontering av terrasse	timer	75,00	550,00	**41 250**
	riv/demontering av kledning samt belistning	timer	150,00	550,00	**82 500**
Sum rivingsarbeider					**123 750**
1.3 GRUNNARBEIDER					
1.3.1	Grave og terrengarbeider rundt fritidsbolig for fundamenter og etablering av fall, inkl. anneks. Tilsåing.	stk	1,00		
	Priser bør innhentes, men sum avsatt/antatt	stk	1,00	175 000,00	**175 000**
Sum grunnarbeider					**175 000**
1.4 BETONGARBEIDER					
1.4.1	Nye fundamenter til terrasse	stk	1,00		
	Punktfundamenter til veranda, inkludert støpning og markisolasjon. Antall anslått.	stk	30,00	6 400,00	**192 000**
Sum betongarbeider					**192 000**
1.5 FLISARBEIDER					
1. etasje					
1.5.1	Bad 5,6m². Riv fliser på gulv og sokkel, avretting med fall, ny membran og nye fliser	stk	1,00		
	Fliser på gulv og sokkel	stk	5,60	1 450,00	**8 120**
	Membran	m²	5,60	950,00	**5 320**
	De/remo utstyr	RS	1,00	10 000,00	**10 000**
	Riv fliser på gulv og sokkel klargjort for avretting	m²	5,60	850,00	**4 760**
	Primer avretting m fall	m²	5,60	950,00	**5 320**
Sum flisarbeider					**33 520**
1.6 TØMMERARBEIDER					
1.6.1	Oppføring av ny terrasse. Det er beregnet at rekkverk kan benyttes på nytt.	stk	102,00	2 350,00	**239 700**
1.6.2	Etablering spikerslag og ny ytterkledning inkl. luftegitter i gesimser.	stk	1,00		
	Materiell avsatt/antatt da man ikke vet eksakt omfang og hva som kan benyttes om igjen.	stk	1,00	220 000,00	**220 000**
	Det er vurdert at enkelte belistninger og kledningsbord kan benyttes på nytt. Pris bør innhentes, sum avsatt/antatt.	timer	320,00	550,00	**176 000**
1.6.3	Nytt vindu inkl. foringer og listverk	stk	1,00	15 000,00	**15 000**

Sum tømmerarbeider					**650 700**
1.7 BLIKKENSLAGERARBEIDER					
1.7.1	Blikk i overgang vegg/terrasse og endeavslutninger takrenner og vegg	stk	1,00		
	Blikk i overgang vegg/terrasse ca. 50lm	stk	50,00	475,00	**23 750**
	Endeavslutninger takrenner og innfelling i vegg	stk	1,00	15 000,00	**15 000**
Sum blikkenslagerarbeider					**38 750**
1.8 VVS-ARBEIDER					
1.8.1	Lufting over tak. Avsatt antatt sum da tilkomst er usikker, åpning av konstruksjoner inkl. åpning i tak utført av tømrer	RS	1,00	45 000,00	**45 000**
Sum vvs-arbeider					**45 000**
1.9 ELKRAFTARBEIDER					
1.9.1	Etablering av el- avtrekksvifte på bad. Sum avsatt.	RS	1,00	15 000,00	**15 000**
Sum elkraftarbeider					**15 000**
SUM FRITIDSBOLIG					**1 423 720**
TOTAL EKS. MVA					**1 423 720**

Oppsummering pr kapittel

Kapittel	Spesifikasjon arbeid	Arbeid	Material	Sum
Rigg og drift			**150 000,00**	**150 000**
Rivingsarbeider	225,00 timer a 550,00 = 123 750,00	**123 750,00**		**123 750**
Grunnarbeider			**175 000,00**	**175 000**
Betongarbeider			**192 000,00**	**192 000**
Flisarbeider			**33 520,00**	**33 520**
Tømmerarbeider	320,00 timer a 550,00 = 176 000,00	**176 000,00**	**474 700,00**	**650 700**
Blikkenslagerarbeider			**38 750,00**	**38 750**
VVS-arbeider			**45 000,00**	**45 000**
Elkraftarbeider			**15 000,00**	**15 000**
TOTAL EKS. MVA		**299 750,00**	**1 123 970,00**	**1 423 720**

Norsk takst

Befaringsrapport

Storhaugvegen 14, 3864 RAULAND

VINJE kommune

gnr. 151, bnr. 526



Befaringsdato: 13.12.2023 **Rapportdato:** 02.04.2024 **Oppdragsnr.:** 13281-1031

Takstnett
IL Takst AS

Gyldig rapport
02.04.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takst assistent/sekretær og en deltid på regnskap. Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no

Rapportansvarlig

Olav Romtveit

olav_romtveit@hotmail.com

934 01 364

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
13.12.2023	12:00:00	14:00:00	Olav Romtveit	Takstingeniør
22.11.2021	13:00:00	15:00:00	[redacted]	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3825 VINJE	151	526		1439.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storhaugvegen 14

Hjemmelshaver
Isachsen Sissel Bonden,Isachsen Tor

Beskrivelser

Konklusjon

Reklamerte forhold:

Etter overtakelse av fritidseiendom har kjøper blitt oppmerksom på flere forhold som indikerer feil. Det er flere lekkasjer fra takrenner, med manglende fuktsikring mot vegg og takkonstruksjon. Det ble også bemerket fra kjøper at terrassebordene rundt bygningen var lagt uten mellomrom, og uten fall fra bygningskropp. Med denne bakgrunnen ble undertegnende kontaktet for befaring og rapportering.

Vurdering:

Befaringen viser flere feil på utvendig fuktsikring av bygningen. For det første er det avdekket flere grove feil på terrasse som går rundt store deler av bygningen. På befaringen ble det benyttet laser for måling av helningsavvik. Det er målt motfall på store deler av gulvet, dvs at terrassegulvet heller inn mot bygningskroppen. Gulvet er lagt uten åpninger mellom bordene. Det vil si at ved nedbør eller snøsmelting blir vannet stående på gulvet og renner inn mot hytteveggen som er av tre, uten beslag. Byggforskblad 517.111 Treterrasser på terreng sier følgende: "**64 Avslutning mot husvegg**
Terrassen bør avsluttes i en viss avstand fra ytterveggen for å sikre god lufting, drenering og muligheter for rengjøring. "

Terrassgulvet ligger tilnærmet i flukt med støpt betongplate inne i hytta. Det er ingen beslag, eller annen vanntetting mellom terrassegulv og yttervegg. Byggforsk anbefaler at det bør være både avstand mellom terrasse, beslag eller annen vanntetting på vegg, og min. 150 mm høydeforskjell mellom trekledning og terrassegulv.

Byggforskblad 542.101. Liggende og stående trekledning: "832 Avstand til terreng
Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. I noen tilfeller kan avstanden reduseres noe, men ikke under 0,1 m. For eksempel på steder med liten slagregnspåkjenning, der takvann føres kontrollert i renne og nedløp, det er takutstikk, og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.

På gavlvegg på baksiden der det ikke er terrasse er trekledning i direkte kontakt med terreng, ved at det er fyllt masser inntil fundamentene og helt opp til trekledning.

Byggforsk angir følgende i blad 523.731."**2 Generell fuktsikring21 Terrengoverflate**
Terrengoverflaten, bortsett fra i inngangspartiet, må ha fall bort fra bygningen: minst 1:50 minst 3 m ut fra huset, eventuelt må det være sideveis fall til renne eller kum. Se Byggdetaljer .
Terrengoverflaten må være tettest mulig inn mot døra, helst asfalt eller belegningsstein.
Terrengoverflaten langs husvegger bør bestå av grov elvegrus eller kult, og ikke jord eller finere grus. Dette for å unngå sprut av finstoff og humus opp på trekledningen."

Videre fra samme blad: "**22 Terrengmasser og drenering**
I områder hvor terrenget går relativt høyt opp på huset, er det spesielt viktig med masser som drenerer godt.
I området ved inngangspartiet og tilhørende ramper og veier er det viktig med god komprimering av massene for å unngå feil fallforhold senere, se Byggdetaljer .
Takvann bør ledes bort fra huset i renner eller rør, og ikke ut på terreng inntil huset. Takvannet må heller ikke ledes ned i drensledningen under huset."
Hytta har en terrasse som går tilnærmet i flukt med innvendige gulv. Denne terrassen har til alt overmål tett gulv, og fall inn mot yttervegg. Det er påvist fukt i veggkonstruksjonen, også innvendig. Omfanget av fuktproblem er foreløpig usikkert, dette må undersøkes nærmere.
Terrassen ligger også ned i terrenget, uten avstand til organiske materialer. Dette medfører konstant fukt i trekonstruksjonen, med stor fare for fukt og råteskader. Problemene gjelder for både hovedhytte og anneks.

Det er også påvist feil på takrenner. I tillegg til at de er sprekte og lekker, som det riktig nok er opplyst om i tilstandsrapporten, er det konstatert innvendig fuktskade på vindu med omramming inne i stue, på grunn av vann som lekker fra takrenne og inn på tilstøtende vegg rett over stuevindu. Vann og is som samler seg opp i takrenna utenfor blir stående mot endeavslutningen inn mot veggen, renner over og følger vindu ned og inn. Denne overgangen skulle vært godt sikret med beslag. Det er ikke tilfelle her, ny eier har gjort midlertidige tiltak for å tette, men ellers er det kun trevirke og en brett på takfotbeslaget som endeavslutning av takrenne. Det er godt synlige svellingskader innvendig på vindu og forringer på grunn av lekkasjene.
I tilstandsrapporten er det gitt tg2 på grunn av sprekte renner, men ingen bemerkning om at vann har rent inn, og forårsaket skader på vindu.

I luftinntak på takkonstruksjon ved raft, er det ikke utført tiltak for å forhindre fugler, mus o.l. å komme inn. Her skal det være utført tetting med nett for å forhindre skader.

Baderom. Badet er oppført med flatt badegulv, uten fall til sluk. Det er heller ikke våtsone i badet, vegger er av trepanel, og det må benyttes dusjkabinett. I teknisk forskrift, TEK 07 som var gjeldende på oppføringstidspunktet er det under §8-37 punkt 3 Våtrom, angitt at våtrom skal utføres med tilstrekkelig fall til sluk, og våtsoner i områder som jevnlig er utsatt for fukt, dvs. dusj og rundt vask. Veiledningen til TEK 07 angir tilfredstillende fall til sluk, 1:50 80 cm ut fra sluket. Det er ikke påvist noe fall til sluk på dette badet, det framkommer også i tilstandsrapport. Der kommer det også fram rene faktafeil under tilstandsgrad/tilstandsvurdering: "Iht. til byggebransjens våtromsnorm anbefales det å ha et fall til sluk på 1:50 i 80 cm avstand til sluk og fall på resterende gulv. Ved dusjing rett på gulv er det krav om fall til sluk på 1:50 i 80 cm avstand til sluket. Det er krav om flomkant ved døren på våtrom på 2,5 cm fra topp sluk."
Våtromsnormen som det refereres til her er en frivillig ordning, og kan ikke refereres til som krav, om det ikke er spesielt avtalt at våtrom skal utføres etter våtromsnormen. Det er ikke framlagt slike opplysninger i tilstandsrapporten.
Det som er gjeldende krav er angitt i teknisk forskrift, som er referert til over her. Dette er krav som må følges, og er ingen frivillig ordning. Det gis ingen unntak for at bad med dusjkabinett kan utføres uten fall til sluk i teknisk forskrift. Alle bad skal utføres slik at det kan dusjes direkte på gulv. Det har senere også vist seg at det heller ikke er tilfredstillende lufting til avløpet.

Gulv i stue/kjøkken.
Det er betydelig med merker i heltregulv i stue og kjøkken. Det er gitt tg 1 i tilstandsrapport på gulv/overflater. I følge kjøper lå det tepper over de største slitasjemerkene når de var på visning. Forholdet ble først oppdaget senere.

Påregnelig tilstand:

I tilstandsrapporten som følger prospektet står følgende om terrasse: "Ved bruk av laser ble det ikke registrert avvik på overflater. Terrasse i funksjonell stand. Mindre merknad på slitasje gulvbord." Gitt tg 1. Det framstår bortimot utrolig at det ikke ble oppdaget feil fallretning på gulvet om terrassen er undersøkt med laser. At det heller ikke er bemerket at store deler av konstruksjonen står i direkte kontakt med jordbakke/torv, og at det er fylt til med jord og stein helt inn til trekledning, selv om dette er godt synlig er like utrolig. Terrengforhold utendørs, med underpost Bearbeidet terrreng, generelt, er gitt følgende beskrivelse: "Fritidsboligens tomt består av lett skrånende terreng. Gruset biloppstillingsplass." Her er det ikke gjort noen

tilstandsvurdering.
Luftespalter i raft er ikke sikret med fugletetting, tilstandsrapport angir at luftespalter er synlige, og gir TG 1.
Når det gjelder våtrom, er det gitt TG 1 for badet sett under ett. Dette er feil, badet skulle hatt TG3 på både gulv og vegger, på grunn av de nevnte forhold. Her er tilstandsrapporten svært misvisende.
Slitasje merker på gulv i stue/kjøkken er svært synlige, og er langt større enn det Tg 1 indikerer. Disse skulle det ha vært opplyst om av selger.

Det er i ettertid kommet flere forhold som kjøper ikke var informert om. Tomteforhold med nedgravde hovedledninger for VA og strøm inne på tomta må tidligere eier ha visst om. Det samme gjelder for pipegjennomføring og vedovn, der tidligere eier må ha visst om lekkasje og at vedovn er gammel. I tilstandsrapport er det også informert om elektrisk vifte i yttervegg på bad. Dette er ikke tilfelle, her er det kun skrueventil. Heller ikke manglende lufting av avløp er det informert om, enten av selger eller takstmann.

Etter undertegnedes mening er fritidsboligen i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å tro på kjøpstidspunktet. De påpekte forhold må utbedres før fritidsboligen er i den stand kjøper kunne forvente ut fra mottatte opplysninger fra selger, og tilstandsrapport som fulgte salget.

Andre forhold

Revidert 29.02.2024.

Etter opprinnelig rapport ble utarbeidet, har det tilkommet flere forhold som det ønskes en vurdering av.
Det gjelder Tomt/stikkrenner, pipe/vedovn og anneks. Disse punktene er vurdert enkeltvis, som følger:

I forbindelse med utbedring av tidligere påpekte feil, med utvendige terrasser og terreng, ble eier oppmerksom på flere forhold som han reklamerer på. Det viser seg at felles vann og avløpsledninger, og strømkabler til feltet, er nedgravd over tomt, og ikke ved vegbane igjennom feltet som eier har forutsatt, basert på opplysninger ved kjøp. Ut fra mottatte kart ser det ut til at fritidsboligen ble bygget på et annet sted av tomta enn først planlagt. Der innkjørsel og anneks ligger i dag, skulle det etter opprinnelig plan, ha vært friareal.
Eier har hele tiden vært klar på at han ønsket å bygge garasje ved hytta. Dette vil være vanskelig å få til, uten å legge om VA og strømkabler i bakken. Da eier satte i gang med gravearbeidene , ble han også oppmerksom på at rør fra el-skap har ligget i retning mot inngangsparti på hytta, og fungert som drenering ned mot denne. Dette har medført ytterligere fuktbelastning på hytta.
I stikkrenne tilhørende Storhaugvegen er det også påvist sviktende dreneringsegenskaper. Det er en større svanke, som samler slam, og reduserer dreneringen. Dette medfører vann ned mot biloppstilling, anneks og hytte.
Det er ikke opplyst i egenerklæring, eller andre dokumenter som fulgte salget, om disse forholdene.
Det må sees som en betydelig heftelse at den delen av tunet som er aktuelt for plassering av garasje, er umulig å utnytte med dagens situasjon. Løsningen må være enten en omlegging av VA og strømkabel, eller at eier skrinlegger planer for garasjetilbygg. Dette må i så fall kompenseres økonomisk.

Pipe/peis. Etter overtakelse har eier også blitt oppmerksom på tettetiltak som er gjort på pipe, se bilder. Det er tegn til at det har vært lekkasjer rundt pipegjennomføring, dette er ikke opplyst i egenerklæring eller tilstandsrapport.
Tidligere eier må opplyse om årsaken til at tetting ble utført, og hvilke produkter som er benyttet.
Vedovn i hytta viser seg å være betydelig eldre enn hytta. Ovnen ble produsert i 2002. Plater i ovnen er alle sprekt, og det er i følge produsent ikke mulig å skaffe nye.

I perioden etter første befaring/utgave av denne rapporten, er det oppdaget flere forhold vedrørende utførelse av veggkonstruksjon. Disse feilene går igjen, både på hytte og anneks. Ved åpning/demontering av ytterkledning for tilstandskontroll, ble det avdekket manglende lufting av kledning. Bindingsverksvegger med trekledning, som er tilfellet her, skal utføres med det som heter to-trinns tetting, for sikring mot slagvær. Byggforskblad 542.003 totrinnstetting mot slagregn på fasader. Luftede kledninger og fuger, forklarer behov for slik tetting: "**11 Problemer**Slagregn, det vil si den mengden av nedbør som vinden driver inn mot en vertikal flate, er den mest problematiske klimapåkjenningen for yttervegger. Trykkforskjeller, tyngdekraft, bevegelsesenergi og kapillær suging kan få slagregn til å trenge gjennom kledning og fuger og videre inn i veggen. Oppsprekking på grunn av mekaniske påkjenninger og fukt- og temperaturbevegelser i kledning og fuger kan over tid åpne for økende vanninntrenging." Eiendommen ligger relativt utsatt til med tanke på slagvær. Hytta ligger ca 1000 moh. i et småkupert landskap av spredt bjørkeskog og åpne heiområder. Løsningen på slagregnproblematikk er. fra samme byggforskblad: "**2 Totrinnstetting**
For å gi et effektivt og varig vern mot slagregn, må tetting av fasader og fuger skje i to trinn. I en såkalt totrinnstetning fungerer kledningen som regnskjerm, og vindsperra utgjør luft-/vindtetningen, se og . Totrinnstetning kan man oppnå med luftede kledninger og fuger, se og .

Detaljutformingen må tilpasses den enkelte kledningstypen, den aktuelle bygningen og klimaet på stedet."

Funksjonen til totrinnstetting er som følger, fra samme byggforskblad: "**32 Regnskjerm**
For å oppnå funksjonskravet om effektivt vern mot slagregn må kledningen:
– fungere som regnskjerm slik at minst mulig nedbør kommer inn til vindsperresjiktet
– fungere som mekanisk vern av bakveggen
– tåle de klimatiske og mekaniske påkjenningene den blir utsatt for
Vanninntrenging gjennom regnskjermen kan begrenses ved å utføre kledningen så tett som mulig, samtidig som luftespalten bak den ytre kledningen er ventilert med skjermede åpninger i bunn og topp, se .
33 Vindsperre331 Funksjonskrav
Vindsperra i en totrinnstetning utgjør:
– vindtetning som hindrer at kald uteluft strømmer inn i varmeisolasjonslaget og forringer isolasjonsevnen
– lufttetning som supplerer innvendig dampsperre og bidrar til å hindre at varm inneluft lekker ut i ytterveggen og gir fuktskader. Samtidig bidrar vindsperra til å hindre sjenerende trekk innvendig, fra lekkasjer av kald uteluft.
– underkledning for vann som trenger inn bak regnskjermen i den ferdige konstruksjonen. Underkledningen må sikre at vann ikke trenger inn i bakveggen, men dreneres nedover i lufte- og dreneringsspalten.
– midlertidig kledning i byggeperioden, det vil si i perioden fram til permanent kledning blir montert

332 Dampåpenhet og vindtetthet
Vindsperra må være så dampåpen som mulig, slik at eventuell fukt ikke stenges inne på baksiden. Dampmotstanden til vindsperra, uttrykt ved ekvivalent luftlagstykkelse, sd-verdi, bør være mindre eller lik 0,5 m (tilsvarer Zp ≤ 2,5·
109 m2sPa/kg), se Byggdetaljer . Samtidig må vindsperra både være vannavvisende og tåle vann, slik at slagregn som eventuelt kommer inn mot bakveggen ikke kan trenge lenger inn i veggkjernen.
34 Lufte- og dreneringsspalte341 Funksjonskrav
For at en totrinnstetning skal fungere, må det være en lufte- og dreneringsspalte mellom regnskjermen (kledningen eller den ytre fugetetningen, se) og vindsperra. Lufte- og dreneringsspalten må:
– skille regnskjermen fra vindsperra slik at slagregn ikke kan suges kapillært eller renne inn i veggen bak
– drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen
– slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen
– gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen
– bidra til å jevne ut lufttrykket mellom uteluft og lufta i luftespalten, slik at vann på regnskjermen ikke blir presset inn gjennom fuger i regnskjermen.
342 Plassering av lufte- og dreneringsåpninger
Luftveksling mellom utelufta og luftrommet bak regnskjermen skjer på grunn av trykkforskjeller introdusert av vind mot fasaden, og av temperaturforskjeller mellom lufteåpningene. Lufteåpningene må plasseres og utformes slik at vann ikke kommer til; for eksempel nederst i veggen, over vinduer og under takutstikk. Etasjehøye eller enda høyere fasader må ha åpninger i luftespalten i både bunn og topp. Lavere fasader trenger bare lufte- og dreneringsåpning i underkant. På steder med stor slagregnspåkjenning bør fasader med vinduer utformes slik at vann kan ledes ut i hver etasje. Hvis man benytter forholdsvis åpne regnskjermer, som trepanel, bør man på steder med stor slagregnspåkjenning også dele opp vindusløse fasader for hver etasje, se ."

Den løsningen hytteleverandør har gjort i dette tilfellet er at det er lagt en 12 mm. lekte på spikerslag, over Tyvek vindsperreduk. Det er ingen luftgjennomgang i rommene mellom lekter, vindsperre og kledning, og konstruksjonen framstår dermed som en kompakt vegg. Dette medfører redusert levetid på kledning, og fare for fukt inne i veggkonstruksjon. Resultatet er allerede synlig, med kuving av kledningsbord og indikasjoner på fukt.
Befaringer, og eiers tiltak viser at feilen er gjennomgående, på hele hytta, og annekset. Veggkonstruksjoner utvendig må bygges om i sin helhet, fra vindsperre og ut.

Konstruksjoner og innvendige forhold

Fritidsbolig fra Moen design, Buen oppført i 2010. Anneks fra samme leverandør og byggeår, like ved inngangsparti på hytta.
Støpte fundamenter og betongplate på grunn.
Vegger av bindingsverk i tre, kledd med stavkledning, sviller og reimer, typisk for produsenten.
Saltak, med luftet torvtakskonstruksjon.
Fritidsbolig med høy standard.

Arealer og anvendelse

BTA 130 Kvm
BRA 118 Kvm*

(* Areal er hentet fra prospekt.)

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig og anneks, oppført i 2010.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp	MVA	SUM
Rivning Riving og demontering av terrasse rundt hytta. 30 t. 'a kr. 600,- = 18 000,- Stedvis demontering/rivning av kledning for prøvetaking og tilstandsanalyse, samt innvendig rivning av forringer og vindu i stue. 20 t. 'a kr. 600,- = 12 000,- Avfallshåndtering, containerleie og deponi = kr. 45 000,-	75 000	25%	93 750
Grunnarbeider Gravearbeider/terrengbearbeiding rundt hytte for å skape fall fra bygning, 8 tonn gravemaskin, lastebil, fjerning av masser og fundamenter, tilkjøring av masser, samt riggkostnad. = 150 000,- Natursteinsmur mot biloppstillingsplass 20 kvm 'a kr 5500,- = kr. 110 000	260 000	25%	325 000
Fundamentering Nye punktfundamenter til veranda, inkludert støping og isolasjon, 'a kr. 7000 x 30 stk = 210 000	210 000	25%	262 500
Tømmerarbeider Terrasse av impregnert tre, inkludert gulv, trebjelkelag, rekkverk, innfestninger og materialer. 2450 pr. kvm x 102 kvm = 249 900,- Nytt vindu, med forringer og listverk i stue, kr. 18000,- inkludert arbeid og materialer. Ombygging av utvendige overflater. Inkludert riving, avfallsbehandling, utlekting, kledning, omramming vinduer, beising. totalt 230 Kvm. (Anneks 50 kvm) veggflate à kr. 2313,- = kr. 532 000,- Innvendige gulv, sliping og maling/lakkering, kr 440 pr. kvm x 60 Kvm = Kr. 26 400,-	826 300	25%	1 032 875
Blikkenslagerarbeider Nye endeavslutninger på takrenner, inkludert arbeid med innfelling i vegger, montering og materiell RS	55 000	25%	68 750
Rigg og drift. Inkludert tilkomst, tildekking, prosjektering og byggeledelse, samt tilstandskontroll.	80 000	25%	100 000
Våtrom. Demontering og riving, inkludert avfallsbehandling RS. Kr. 25 000,- Komplett oppussing av baderom, med ny membran, fliser, og opparbeidet våtsoner på vegger, remontering av utstyr. Kr. 190000,-	215 000	25%	268 750
Tomt. Beregnet pris omlegging VA 6 000 kr. pr. lm. (estimert 60 lm). Inkludert fra og tilkobling nabohytter. el., tilbud fra RK 65 000,-	425 000	25%	531 250
Vedovn Ny vedovn, inkl. montering.	50 000	25%	62 500
Total			**2 745 375**
Herav mva			**549 075**

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Ingen	0	Nei
Salgsprospekt			Ingen	0	Nei

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Undertegnede takstmann har av rekvirent fått i oppdrag å foreta en reklamasjonsrapport av fritidsbolig.
Registreringsnivået er nivå 1 i henhold til NS 3940. Som referansenivå for vurdering av svikt er forskriftskravene fra fritidsboligen ble bygget.
Som referansenivå for utførelse gjelder, tekniskforskrift, , NS 3420 og Byggforskserien.
Forutsetninger for oppdraget er nedfelt i NTFs regelverk for takstmenn sertifisert for boligtaksering og skadetaksering. NS 3424 benyttes som rammeverk for gjennomføring av befaringen og utarbeidelse av rapport.

Andre bilder



Oppsprekt vindu med foring på grunn av fukt.



Vindu i stue med fuktskade.



Is fra takrenne på befaringsdagen.



Slitasjemerker gulv i stue/kjøkken



Midlertidig tetting utført av ny eier, ellers ingen tilfredstillende endeavslutning på takrenne.



Veggkonstruksjon av tre, i direkte kontakt med terrenget rundt hytta.



Stor veranda, med motfall mot vegger.



Terreng i direkte kontakt med veranda av tre.



Målt betydelig med fukt i yttervegger.





Eier sine bilder fra utbedring rundt hytta: Trekonstruksjoner står i direkte kontakt med bakken.



Eier sine bilder fra utbedring rundt hytta: Eier sine bilder fra utbedring rundt hytta: Trekonstruksjoner står i direkte kontakt med bakken.

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN



Eier sine bilder fra utbedring rundt hytta: Svært grunn drenering, lite effekt av denne.



Eier sine bilder fra utbedring rundt hytta: Drenering ligger tilnærmet i flukt med overkant støpt plate.



SKADERAPPORT

Oppdragsgiver:	Claims Link AS
Skadested:	Storhaugvegen 14,
Postnr./sted	3864 RAULAND
Skadenummer:	E2040486
Takstfirma:	Inspect AS
Org. nummer:	928 101 053
Takstmann:	Kenneth Vedvik
Befaring:	3. november 2022
Adresse:	Postboks 751
Postnr./sted:	3003 DRAMMEN
Epost:	kenneth@inspect.no
Telefon:	950 80 152

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes

Takstmann:
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Rapporten tar ikke stilling til om reklamasjonen er berettiget, rapporten er kun en teknisk beskrivelse av punktene det reklameres på.

Mottatte dokumenter

- ✓ Salgsoppgave v/ Dnb Eiendom – datert 17. september 2021
- ✓ Egenerklæringsskjema fra selger – datert 30. august 2021
- ✓ Tilstandsrapport bolig v/ Jan T Eriksrød – datert 9. september 2021
- ✓ Rapport fra Olav Romtveit – datert 24. januar 2022
- ✓ Rapport fra Torbjørn Lensebekken – datert 18. juli 2022
- ✓ Rapport fra Torbjørn Lensebekken – datert 22. november 2022
- ✓ Rapport fra Olav Romtveit – datert 2. april 2024

Enkel bygningsmessig beskrivelse
Fritidsbolig levert av Moen Design (Buen) oppført over to etasjer. Bygningen er fundamentert på ringmurer, og har støpt betongplate på grunnen. Yttervegger er oppført i tradisjonell trekonstruksjon med stående kledning med fals (stavkledning) utvendig. Luftet takkonstruksjon er tekket med torv, og har takrenner av tre.
Fritidsboligen er oppført i 2010, og ligger i Vinje kommune.

Det opplyses i Tilstandsrapport bolig at «Fritidsboligen fremstår med ingen vesentlige merknader.»

Fritidsboligen er omsøkt 2. desember 2008. Undertegnede legger på bakgrunn av overgangsbestemmelser til grunn at Teknisk Forskrift av 1997 (TEK97) med revisjon av 2003 er relevant forskrift for fritidsboligen.

I TEK 97 § 1-2 står det *«For fritidsboliger gjelder forskriften med unntak av kap. 8 Miljø og helse, avsnittet om energibruk, samt kap. 10 Brukbarhet.»*

Mandat
Oppdragsgiver ønsker en vurdering av de tekniske sidene ved reklamasjonen.
Følgende forhold beskrives i denne rapporten:

1. Drenering
2. Ytterkledning og lufting
3. Takrenner og vindu
4. Terrasse
5. Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
6. Baderomsgulv
7. Mekanisk avtrekk
8. Luftinntak på takkonstruksjonen
9. Gulv i stue og kjøkken
10. Felles vann, avløp og strømkabler
11. Pipe og vedovn

1. Drenering

Det reklameres over avvik ved overvannshåndteringen på eiendommen.

Av Romtveits rapport fremgår:

Ikke drenerende masser langs ringmurer, og stedvis terrengfall mot hytte og anneks.
Stikkrenne under innkjørsel langs Storhaugvegen ligger for høyt. Det er en større svanke som samler slam og reduserer dreneringen, og medfører at vann renner mot biloppstillingsplass, anneks og terrasser.



I tilstandsrapporten står det at fritidsboligens tomt består av lett skrånende terreng. Gruset biloppstillingsplass. Grunnforhold er oppfylt stein/pukk på morene, da dette er visuelt synlig på tomten, og ut fra områdekunnskap. Det er ikke gitt TG.

1.1 Vurdering

Fritidsboligen ligger nedenfor Storhaugvegen med gruset avkjøring ned mot biloppstillingsplass ved siden av annekset. Herfra er det skråning med trapper ned til terrasseplatting foran inngangspartiet. Langs gavel på østsiden er det terrengfall mot bygningen.

I gjeldende TEK § 8-37 står det at *«Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket når ikke andre tiltak er truffet for å lede bort overflatevann. Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken, må treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene.»*

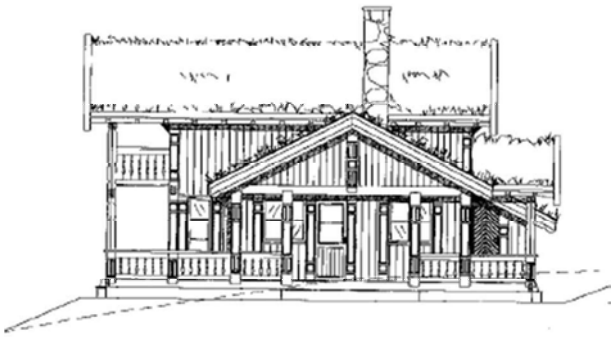
REN tek sier følgende:
«Terrenget rundt bygning bør utføres med fall ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort. Grunnen rundt en bygning som har gulv under bakkenivå, må dreneres dersom grunnen ikke er selvdrenerende.»

I SINTEF Byggforsk blad 514.221 (1998-2009) anbefales følgende:
Pkt 21
«Terrenget bør planeres med fall, helst 1:20, men minst 1:50 fra bygningen til en avstand på minst 3 m.»

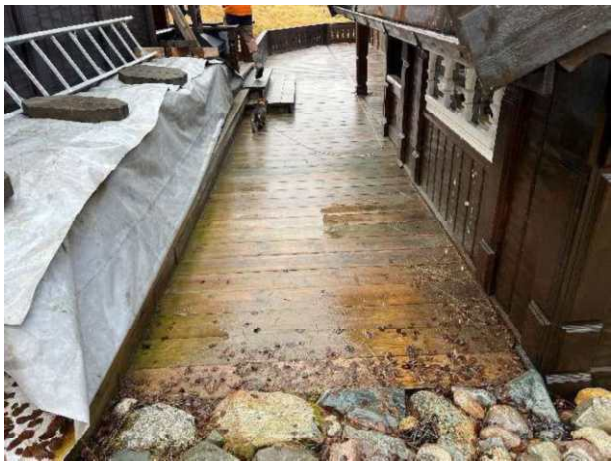
Pkt 23
«Når overflatevann blir ledet mot huset fra en større skråning, bør man, spesielt hvis grunnen også består av vannførende sand- og siltlag eller skråfjell, fange det opp med en avskjærende drenering langs skråningen.»

Fritidsboligen er etablert i skrånende terreng med høyeste punkt mot syd og terrengfall mot nord. Støpt plate er etablert over fyllmasser som er avrettet. Underlaget for ringmur er skåret noe ned i terrenget mot syd, og mot nord er det fylt opp noe.

Skisse fra prospekt s.52 (til høyre) viser fasade mot vest. Stiplet linje illustrerer opprinnelig terreng, og heltrukken linje illustrerer planert terreng.



Terrenget har fall mot terrasser på to sider (syd og vest). Historiske fotos fra byggetiden viser at terrenget under terrassene består av planert pukk eller tilsvarende, og det er følgelig truffet tiltak for å lede bort sigevann iht TEK. Bildet kan ses øverst på neste side.



På østsiden er det gressplen, med dels fall mot steinsatt kant langs grunnmuren.
Østvegg på anneks ses lengst unna i bildet.

Bilde på s 12 i Romtveits rapport viser at det er etablert avskjærende drenering i dette området. Det er følgelig truffet tiltak for å lede bort sigevann iht TEK.
Romtveit beskriver at dreneringen ligger grunt og har liten effekt. Det er ingen skader som indikerer funksjonssvikt.



Annekset er oppført på avrettet flate i skråningen mellom biloppstillingsplassen og fritidsboligen og er således skåret inn i terrenget. Det er terrengfall mot annekset på syd og østsiden.



Gjeldende TEK beskriver at terrenget skal ha fall bort fra bygningen når det ikke er truffet tiltak for å lede bort overflatevann.

I dette tilfellet er det synlig fall mot fritidsboligen på deler av østsiden, og på hhv syd- og østsiden på annekset.
Forholdene har ikke medført noen dokumenterte skader eller innsig av overvann.

Undertegnede kjenner ikke til om det er truffet ekstraordinære tiltak i grunnen for å lede bort overvann, men historisk foto fra 1881 indikerer at fritidsboligen, annekset og terrasser rundt bygningene er etablert over avrettet steinfylling som normalt er drenerende. Langs østsiden står ringmuren tett mot stedlige masser.



Det er vanligvis ikke nødvendig å drenere bygninger med gulv over grunn. Kravene i gjeldende TEK er funksjonsbasert, og beskriver at sigevann og fukt ikke skal trenge inn i konstruksjonene. Bilde på s 12 i Romtveits rapport viser at det er etablert avskjærende drenering langs østsiden. Det er ikke påvist skader som indikerer svikt i funksjonen.

Det er etablert stikkrenne (rør Ø200mm) under Storhaugvegen med utløp i grøften ovenfor adkomstveien til hytta. Det er tilsvarende stikkrenne under adkomstveien til hytta som skal lede vannet videre bort fra grøften. Stikkrennene er markert med blå linjer på flyfoto til høyre. Fallretning er markert med rød pil.

Utløpet fra røret under Storhaugvegen ligger 5,5 cm lavere enn røret under adkomstveien. Dette gjør at det blir stående noe vann i grøften før det renner videre under adkomstveien.



Grøften er noe gjengrodd, og bør vedlikeholdes /renskes for å oppnå optimal funksjon.

Ved normalt vedlikehold vil det ikke oppstå opphopning av nedbørsvann i grøften. I perioder med f.eks snøsmelting vil smeltevann finne letteste vei dersom rørene ikke holdes åpne. Smeltevann vil da følge terrengets fallretning ned mot biloppstilligsplasssen, og videre mot anneks og terrasser.



Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes

1.2 Konklusjon

Terrenget faller mot terrasser på syd og vest siden av fritidsboligen. Terrenget under terrasser ser ut til å bestå av avrettet steinfylling, og fallet medfører således liten eller ingen risiko for skader. Utbedring er ikke påkrevet.

Terrenget på østsiden av fritidsboligen og på syd- og østsiden av annekset faller mot bygningen, og det er i etterkant av vår befaring avdekket avskjærende drenering langs bygget. Avskjærende drenering er et godt tiltak for å lede bort overflatevann. Det er ingen skader som indikerer funksjonssvikt, og utbedring er således ikke påkrevet.

Eier opplever bruksmessig ulempe ved at det i perioder blir ansamling av vann på biloppstillingsplassen som renner mot annekset og terrassen syd for inngangspartiet. Årsaken er overveiende sannsynlig blokkering i stikkrenne under adkomstveien. Stikkrenne under adkomstvei ligger 5,5cm høyere enn utløp under veien, men det i seg selv medfører ikke opphopning som flyter over kanten på grøften.

Blokkering kan være snø/slaps under snøsmelting, samt løv, gress og organiske stoffer som naturlig finner havner i grøften. Grøften mellom Storhaugvegen og skråning mot adkomstvei er noe gjengrodd ved vår befaring og bør vedlikeholdes/åpnes.

1.3 Utbedring

Det anbefales å vedlikeholde grøfte mellom stikkrennene, samt etablere rutine for å holde rennen under adkomstvei åpen i perioder med mye overflatevann (f.eks snøsmelting), slik at renna holder unna de tilførte mengdene.

Vedlikehold kostnadsberegnes ikke.

Dersom det er ønskelig å gjøre ytterligere tiltak kan fallet på biloppstillingsplassen justeres, slik at overvann ledes mot skråning på nordsiden, og fordrøyes i grunnen.

Overnevnt tiltak er kostnadsberegnet til kr 35.000.- inkl mva.

På østsiden anses det ikke nødvendig å gjøre tiltak selv og terrenget faller mot bygningen. Det er allerede etablert avskjærende drenering med steinfylling mot overflaten.

2. Ytterkledning og lufting

Det reklameres over avvik ved ytterkledningen.



Av Romtveits rapport fremgår:

Kledning avsluttet med for liten avstand mot terreng.
Kledningen har mangelfull lufting bak kledningen, da det kun er 12mm horisontale lekter mellom vindsperreduk og kledning.
Det er stedvis synlig kuving på kledningsbord og antydning til fukt. Forholdet er gjennomgående på alle fasader.
Hytta ligger utsatt for slagregn i en høyde på 1000moh.

I tilstandsrapporten står det at utvendig kledning fremstår i god funksjonell stand. Fasadepanel ble overflatebehandlet i 2021 og vurderes å fylle sin funksjon. TG:1.

2.1 Vurdering

Det er vindsperreduk (Tyvek eller tilsvarende), og stående stavpanel med plan bakside (falset kledning) på fasader. Det er etablert vannbrett i bunn, og en bred horisontal plank utenpå ringmuren under vannbrettet. Det er også vannbrett jevnt med overkant av vinduer på gavelvegger. Hjørnekasser består av bred plank med utfrest utsmykning. Utførelsen er typisk for Buenhytter.

I hjørne sydøst er det fylt opp med stein mot horisontal plank i underkant av kledningen (se bilde øverst på neste side). Planken er en «pyntelist» som skal gi hytten et visuelt intrykk av at den er oppført som stavlavt. Steinene kan enkelt fjernes om ønskelig, og lista kan enkelt skiftes dersom det blir skader.

Kledningen er festet i horisontale spikerslag i veggene med 12mm lekte mellom vindsperre og baksiden av kledningen. Kledningen er ikke krysslektet. Utførelsen gjør at det ikke er vertikal spalte mellom vindsperre og kledning. 12mm utlekting/spalte er også mindre enn anbefalt i detaljblader som anbefaler 18-23mm.

I gjeldende TEK § 8-37 står det at *«Fasadekledning, vinduer, dører og installasjoner som går gjennom vegger, skal utformes slik at skadelig fukt kan tørke ut.»*

REN tek sier følgende:
«På utsiden av isolasjonen må det monteres et vindsperresjikt som bør være mest mulig dampåpent. Konstruksjonen får da en selvuttørkingsevne. Eventuell fukt slipper ut via luftspalten bak en drenert og luftet ytterkledning.»

I SINTEF Byggforsk blad 542.101 (1998-2011) anbefales følgende:
«Lektekledning, åpen falset kledning og høvlet, profilert kledning har plan bakside og må derfor alltid monteres på både sløyfer og lekter.»

I de fleste fagartikler anbefales det å etablere utlektet og luftet kledning, med gjennomgående spalte fra bunn til topp bak kledningen. Forskningsresultater og praktiske feltundersøkelser i regi av bla. Mycoteam viser til at god lufting ikke nødvendigvis er avgjørende for kledningens levetid og effektiv uttørking (Ref vedlagt Vurderingsnotat datert 06.10.2021).

Spaltens funksjon er å sørge for luftsirkulasjon og effektiv opptørking av kledningen, slik at fukt- og råteskader i kledningen ikke oppstår. Effekten av en luftespalte er avhengig av slagregnpåvirkning, vindpåvirkning etc. og dette kan variere på de ulike fasader. Størrelse på beskyttende takutstikk er også av avgjørende betydning. Mycoteams erfaring er at man generelt kan si at tilstanden til en kledning 5-10 år etter montering viser med stor sikkerhet hvordan den vil stå seg i overskuelig framtid, gitt at normalt vedlikehold blir opprettholdt.

Steinfylling mot pyntelist under vannbrett langs østvegg.



Det registreres stedvis noe slurv ved innfestning og ved sammenføyning i innvendige hjørner.



Det registreres også fuktpåvirkning langs bunn som følge av sprut fra utette takrenner, og vannansamling pga motfall på terrassebord langs terrasse mot nord (se post 4).



Kledningen i dette tilfellet har etter ca 12 år ikke typiske skader som følge av manglende lufting, eller avstand til terreng.

Kledningen fremstår i normalt god stand, med enkelte unntak nevnt over.

Basert på Mycoteams erfaringer og feltundersøkelser vil kledningen fylle sin funksjon uten svekkelser eller redusert levetid, så lenge normalt vedlikehold utføres.

Kledningen var 12 år gammel på befaringsdagen.
Normalt intervall for utskiftning av trekledning er 40-60 år.

2.2 Konklusjon

Steinfylling mot pyntelist anses ikke som et avvik som krever utbedring.

Kledningen er ikke kryssluftet, og fasader er godt beskyttet av takutstikk. Det er ikke påvist skader som relateres til fuktskader som følge av manglende lufting. Det er stedvis noe slurv ved sammenføyninger og innfestning, samt slitasje etter sprut fra terrasser. Lekkasje fra takrenner (se post 3) og feil fall på terrasser (se post 4) gir ekstra sprutbelastning på nedre del av kledningen.

Praktiske feltundersøkelser i regi av Mycoteam viser at manglende kryssluftіng ikke nødvendigvis medfører redusert levetid på kledningen, og at kledningens faktiske tilstand etter 5-10 år vil avsløre eventuelle svekkelser.

2.3 Utbedring

Steiner langs pyntelist kan flyttes om ønskelig. Tiltaket anses ikke som nødvendig og kostnadsberegnes ikke.

Kledningens tilstand tilsier at det ikke er nødvendig å kle om veggene i sin helhet for å etablere kryssluftіng. Enkelte bord må festes bedre, og kledning som gliper i innvendige hjørner bør skiftes eller fuges. Takrenner bør utbedres for å hindre skadeutvikling i nedre del av kledningen. Utbedring av takrenner kostnadsberegnes ikke.

Det estimeres 1 arbeidsdag på to mann for å gå over kledning.
Materialkostnad estimeres grovt til kr 5000.- eks mva.

Overnevnt tiltak er kostnadsberegnet til kr 21.750.- inkl mva.

3. Takrenner og vindu

Det reklameres over feil ved takrenner og lekkasje over vindu som følge av dette.

Av Romtveits rapport fremgår:

Sprukne takrenner som lekker, isdannelser ved lekkasje (ref bilde s.10). Innvendig fuktskade ved vindu som følge av utett takrenne og svak tetting over vindu.

I tilstandsrapporten står det at takrenner er av tre med nedløp i kjetting. Det beskrives stedvis lekkasjer i takrenner, og at det er behov for tiltak. Takrenner vurderes til TG:2.



3.1 Vurdering

Takrennene på hytta fremstår som beskrevet i tilstandsrapporten, med stedvis lekkasjer og behov for tiltak.

Det er utett avslutning i takrenna av treverk mot stueveggen, så smeltevann fra taket har rent mot veggen over vindu i kjøkken, frosset til, og trengt inn. Det er fuktmerker på hvitmalt foring innenfor vinduet som følge av dette. Ved vår befaring var det ingen registrerbar fukt i treverket.



Over vinduet er det vannbrett, men ingen beslag. Tettingen omkring vinduet er ukjent/ikke undersøkt.

TEK 97 § 8-37 står det at *«...nedbør, overflatevann, grunnvann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader...»*

Inntrengning av vann omkring vinduet er en følge av isdannelser langs veggen pga svikt i takrenner, og oppdemning av smeltevann mot gjennomføringen i veggen.



Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes

Inntrengning av vann anses som et avvik fra TEK. Hytta er ikke underlagt krav til tetthet i kap 8 (ref TEK 97 §1-2), så det er ikke helt uvanlig, eller et avvik fra TEK at denne typen hytter har svakheter i tettesjikt/vindsperre omkring vindusåpninger osv.

3.2 Konklusjon

Smeltevann og isdannelser fra utett takrenne har medført vanninntrenging og fuktskade i vindusforing i stuen. Forholdet vurderes å være en følge av utettheter i tettesjiktet omkring vinduet. Inntrenging av vann anses som et avvik fra TEK. Utbedring anbefales.

3.3 Utbedring

Behov for tiltak knyttet til takrenner fremgår av TSR og beskrives ikke nærmere. Tiltak må utføres for å lede vann bort fra veggen.

Fuktskade og tetting rundt vindu kan utbedres ved at omramming rundt vinduet utvendig demonteres og tettes med egnet produkt (vindsperretape el). Fuktskadet foring innvendig skiftes. Listverk de/remonteres og males.

Overnevnt tiltak er kostnadsberegnet til kr 13.188.- inkl mva.

4. Terrasse

Det reklameres over feil utførelse ved terrasser.



Av Romtveits rapport fremgår:

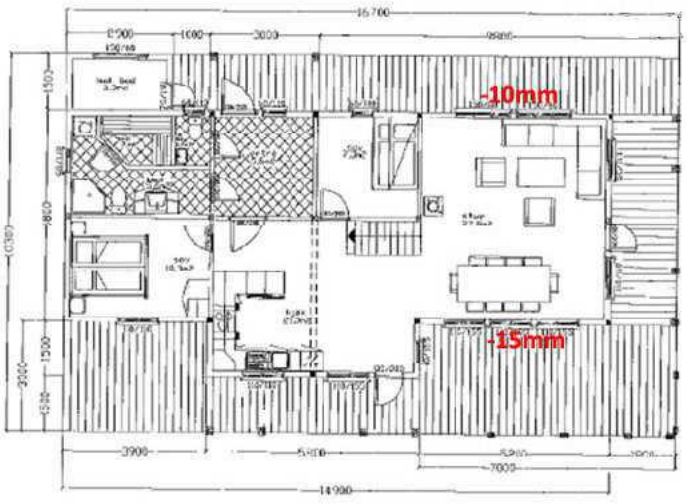
Terrasse med fall mot vegg på store deler av gulvet, og svak avslutning mot trevegger. Det er tett mellom terrassebord, så vann ledes mot trevegg. Det er fukt i veggkonstruksjonen utvendig og innvendig. Terrassen ligger stedvis ned i terrenget uten avstand til organiske materialer.

I tilstandsrapporten står det at det ikke er registrert avvik på overflater med laser, og at terrassen er i funksjonell stand på tross av mindre bemerkning på slitasje i gulvbord.

4.1 Vurdering

Fritidsboligen har romslig terrasse på hhv nord, vest og sydsiden. Deler av terrassen har takoverbygg (se bilde over). Gulvbordene består av 5cm tykk plank med ca. 20cm bredde. Terrassegulvet ligger i tilnærmet samme høyde som underkant tregulv inne. Gulvbordene er montert på tvers av veggenes lengderetning, og har endeved mot yttervegger og mot kantbjelke i randsonen. Terrassegulvets avslutning mot veggen er dekket av trelist i underkant av kledningen. Bærebjelkene ligger parallelt med vegger. På bakgrunn av god bæreevne i gulvbordene (pga tykkelse), er avstanden mellom bjelkene noe større enn normalt (ca 1,5m).

Planskissen som lå vedlagt i prospektet (til høyre) viser terrassens planlagte størrelse og utforming. Terrassen mot syd (ved inngangsparti) er utvidet ca. 1,5 m. Arealet på terrassen er ca. 100 kvm.



Undertegnede nivellerte terrassegulvet ved befaring, og kunne registrere motfall på 15mm på deler av gulvet på nordsiden, samt 10mm på sydsiden (markert på skissen).
På grunn av fukt har tregulvet svellet, slik at det ikke er avstand mellom flere av bordene ved befaringen. Vannet blir således stedvis stående mot veggen.
Hvorvidt det er avstand mellom ringmur og terrassebord er ikke mulig å se, da avslutningen er dekket av list som står tett mot gulvet.
Motfall på gulvet er uheldig, og gir økt fuktbelastning mot vegg/dekklist.

Bilder i Romtveits rapport viser fuktmåling i nedre del av veggen utvendig.



Treverk tar til seg og avgir fukt, og fuktforholdene påvirkes kontinuerlig av værforhold og fuktbelastning. Fuktmåling i en utvendig fasade dokumenterer ikke fuktinnsig i veggen, selv om valgt løsning er uheldig. Det er ingen symptom, eller dokumentasjon på fukt- eller fuktskader innvendig som følge av innsig fra terrasser.

Terrenget er stedvis fylt opp mot ytre bjelke (kantbjelke) og nedre del av søyler for rekkverk på terrassen. Terrenget er fylt opp mest langs vestsiden (se bilde). Dette gir stor fuktbelastning og fare for råte i treverket som står tett mot grunnen.



Det er godt synlige tegn på fuktbelastning i treverk tett mot terreng. Det er ikke avdekket/påvist vesentlige råteskader.

4.2 Konklusjon

Det er motfall på deler av terrassegulvet slik at vann ledes mot veggen. Forholdet har ikke medført noen dokumentert følgeskade. Terrenget er stedvis fylt opp mot treverket på terrassen, og medfører stor fuktbelastning i treverket. Det anbefales å gjøre tiltak.

4.3 Utbedring

Forholdet kan utbedres ved å demontere nødvendige deler av terrassebord (plank) og justere høyden på bærebjelkene noe. Dersom det avdekkes råteskadet trevirke, kan dette skiftes ut/repareres. Terrassegulv kan tilbakeføres med noe mer klaring mellom hvert bord. Terrassebordene er grov plank og kan i stor grad gjenbrukes. Det må imidlertid regnes med noe supplering.
Terreng som er fylt inntil terrassen kan justeres. Det legges til grunn å benytte en mindre gravemaskin til dette arbeidet.

Overnevnt tiltak er kostnadsberegnet til kr 150.625.- inkl mva.

5. Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Det reklameres over feil ved rørsystemet.

Av Romtveits rapport fremgår det at det ikke er lufting på avløpssystemet.

I tilstandsrapporten står det at takstmannen ikke har fagkompetanse på VVS, og at det kun er foretatt visuell kontroll. Det er ikke observert lekkasjer, og rør- og avløpssystemet fungerte tilfredsstillende ved enkel test.

5.1 Vurdering

Rørsystemet i fritidsboligen er installert av Oras Telemark AS (nå fusjonert med Bravida). Det er ingen synlig lufting for avløpssystemet over tak.

I gjeldende TEK § 9-52 står det at
«Hver bygning skal ha minst én lufteledning ført til det fri, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.»

Luftingens funksjon er å utlikne undertrykket som oppstår ved tapping i rørene. Lufting føres over tak for å unngå ubehagelig avløpslukt. Alternativt kan det etableres vakuumventil på avløpsrøret, som kun slipper luft inn og ikke ut. Røret må da ikke føres over tak.

Ved mangelfull lufting vil undertrykk i røret medføre surkling i vannlåser, fordi vann i vannlåser suges ut. Det registreres ikke slike lyder, og avløpet fungerer tilfredsstillende ved vår befaring. Det er knekott uten adkomst over badet. Det kan være etablert vakuumventil over badet, men det er ikke undersøkt.

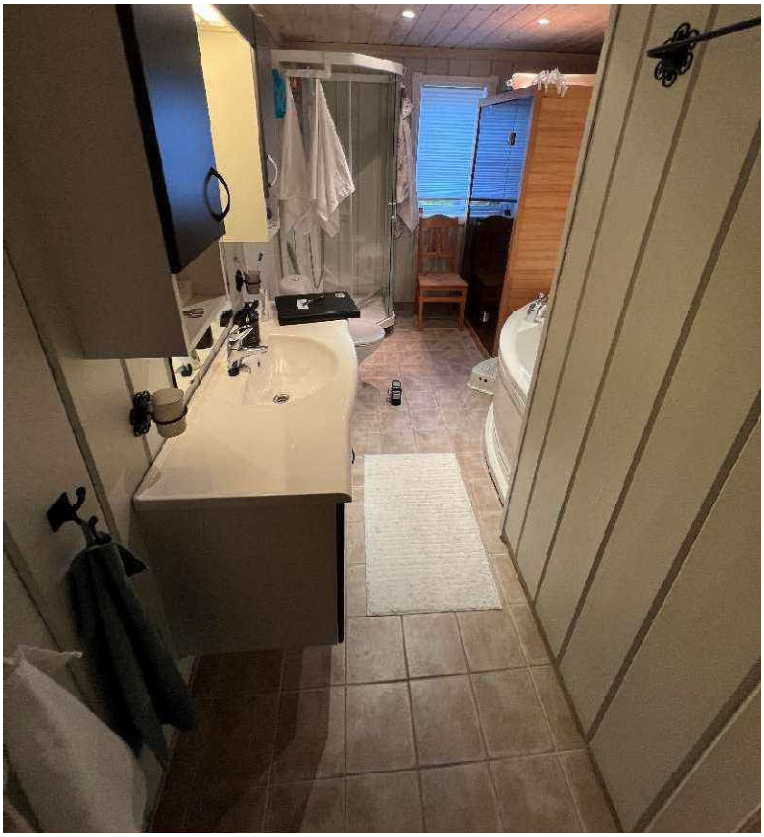
5.2 Konklusjon

Det er ikke synlig lufting over tak, men det er ikke et krav. Avløpet fungerer tilfredsstillende og det er ikke behov for tiltak.

5.3 Utbedring

Utbedring er ikke nødvendig.

6. Baderomsgulv



Det reklameres over feil tilstandsgrad på baderomsgulvet.

Av Romtveits rapport fremgår:

Det er flatt gulv på badet, og det er ikke fuktsikret sone bak dusjkabinett. Vegger er kledd med trepanel, og man må derfor bruke dusjkabinett. Romtveit anfører at alle bad i henhold til krav skal utføres slik at det kan dusjes direkte på gulv (uten kabinett). Tilstandsgrad ved salg er feil, og skulle vært TG:3.

I tilstandsrapporten står det at gulvet i badet er flatt, og at baderommet vil fylle sin funksjon såfremt tett dusjkabinett er montert. Generelt inntrykk er vurdert til TG:1. Manglende fall til sluk og manglende luftespalte i dør er vurdert til TG:2.

6.1 Vurdering

Badet har flislagt gulv med sokkelkant, og malt panel på vegger. Ved badekaret er det flislagte vegger. Manglende fall til sluk, samt at tett dusjkabinett er en forutsetning for at badet fyller sin funksjon fremgår av tilstandsrapporten.

I gjeldende TEK § 8-37 står det at

«Bygningsdeler og konstruksjoner skal være slik utført at nedbør, overflatevann, grunnvann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader, mugg-, soppvekst eller andre hygieniske problemer.»

«Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.
Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett skikt.»

Utdrag fra veiledningstekst (REN):

«Våtrom må ha vanntett gulv med mindre installasjonene i rommet utføres slik at vannsøl til gulvet normalt ikke vil forekomme.»

Ved tett dusjkabinett føres vannet direkte til sluk via avløpsrør. Gulvet utsettes ikke for vann regelmessig, og det er således ikke et krav til fall på gulvet, selv om dette er optimalt og mest vanlig. Tett oppkant langs randsoner vil lede vann til sluk i en flomsituasjon. Forholdet er vurdert til TG:2, og dette er dekkende.

Veggene i badet har panel bak dusjkabinettet. Dette er en svært utbredt løsning i norske fjellhytter, og i tråd med normal byggeskikk. Veggene er beskyttet av vanntett sjikt i tett kabinett, og utsettes ikke for vannsøl. Det er således ikke noen fare for fuktskader ved forutsatt bruk, og badet fungerer etter sin hensikt.

Kravene i gjeldende TEK er funksjonsbasert, og fokuserer på den faktiske bruken av rommet. I dette tilfellet vurderes kravene å være oppfylt. Gulv og vegger utsettes ikke regelmessig for vann ved normal bruk, og det er ikke fare for skader i konstruksjonene slik badet er bygget. Det er ingen symptomer på skader etter 12 års bruk. Badet har lang restlevetid uten behov for inngrep i konstruksjonene.

6.2 Konklusjon

Badet er som beskrevet i tilstandsrapporten, og fyller sin funksjon. Det er ikke påkrevet å gjøre tiltak.

6.3 Utbedring

Utbedring er ikke nødvendig.

7. Mekanisk avtrekk



Det reklameres over feil opplysning i tilstandsrapport.

Av Romtveits rapport fremgår:

Det er opplyst om mekanisk avtrekk i bad, men det er naturlig lufting.

I tilstandsrapporten står det at ventilasjon i bad består av el-vifte i yttervegg.

7.1 Vurdering

Det er etablert tallerkenventil i ytterveggen, og det er således naturlig lufting i badet. Ventilen er delvis skjult bakenfor prefabrikkert badstue. Naturlig lufting er mindre effektivt enn mekanisk avtrekk. Konsekvens av forholdet er at det tar noe mer tid å ventilere ut damp av rommet.

7.2 Konklusjon

Baderommet har naturlig ventilasjon, og ikke elektrisk vifte som beskrevet i TSR.

7.3 Utbedring

Tallerkenventil kan skiftes ut med en elektrisk vifte med fuktstyring om ønskelig. Strøm kan hentes fra nærmeste stikkontakt.

Overnevnt tiltak er kostnadsberegnet til kr 12.188.- inkl mva.

Det legges til grunn at prefabrikkert badstue kan flyttes noe til side for tilkomst.

8. Luftinntak på takkonstruksjonen



Det reklameres over feil ved luftespaltene langs langveggene på taket.

Av Romtveits rapport fremgår:

Luftinntak er ikke sikret mot inntrekk av fugler, mus ol.

I tilstandsrapporten står det at det er synlig luftespalte i gesims.

8.1 Vurdering

Taket på fritidsboligen er oppgitt å være en luftet takkonstruksjon.
Taket har saltaks form og er tekket med torv.

Luftespalte etableres mellom undertaket og isolasjonssjiktet for å ventilere ut varm fuktig luft, og holde takflaten nedkjølt slik at kondens og snøsmelting/isdannelser unngås. Spalten føres ut til det fri over veggene for å sikre tilluft i konstruksjonen. Denne åpningen bør sikres mot inntrekk av fugl etc.
I dette tilfellet er det etablert et vertikalt trebord mellom takbjelkene med noe avstand til kledningen, slik at luftespalten beskyttes mot inndriv av snø osv. Det er derfor vanskelig å se om det er sikret mot inntrekk av fugl etc i selve spalten (over veggen).

Det stilles ikke krav til sikring mot fugl i gjeldende TEK, men dette er god byggeskikk.

8.2 Konklusjon

Dekkbord foran luftespaltene gjør det vanskelig å se om det evt er montert fuglesikring nederst i spaltene. Dersom det ikke er montert, anbefales det å etablere dette.

8.3 Utbedring

Dersom det mangler fugletetting, anbefales det å montere Netlon rør eller tilsvarende i spalteåpningene.

Overnevnt tiltak er kostnadsberegnet til kr 20.750.- inkl mva.

9. Gulv i stue og kjøkken

Det reklameres over stor slitasje på gulvene i stue og kjøkken.



Av Romtveits rapport fremgår:

Stor slitaje på gulvoverflater av heltre i stue og kjøkken. Dette skulle vært opplyst om av selger.

I tilstandsrapporten står det at gulvbord er i god funksjonell stand med kun normal slitasje. Generelt inntrykk TG 1.

9.1 Vurdering



Gulvflatene i stue og kjøkken består av massive furubord med behandlet overflate. Areal på stue og kjøkken er ca 50m2 (ref tegning).

Det er stedvis godt synlige merker i overflaten på gulvet. Merkene er en følge av bruksslitasje, og ser ut til å være merker etter hund eller lignende.

Intervall for sliping og overflatebehandling av heltregulv er ca 8-20 år, noe avhengig av hvilken behandling som benyttes. Intervallet påvirkes av slitasje og bruk.

9.2 Konklusjon

Det er synlige bruksmerker på gulvet i stue og kjøkkenet. Forholdet er av kosmetisk karakter. Utbedring er ikke påkrevet.

9.3 Utbedring

Dersom det er ønskelig å fornye overflatene kan gulvet slipes og overflatebehandles. Romtveit har kostnadsberegnet tiltaket til kr 440.- inkl mva pr m2, men legger til grunn at det er 60m2 gulvflate. Basert på tegning er arealet 50m2. Undertegnede har sammenfallende vurdering av m2 pris.

Overnevnt tiltak er kostnadsberegnet til kr 22.000.- inkl mva.

10. Felles vann, avløp og strømkabler

Det reklameres over begrensede utviklingsmuligheter på eiendommen som følge av infrastruktur på eiendommen.



Av Romtveits rapport fremgår:

Det er nedgravd vann- og avløpsledninger, samt strømkabler til hyttefeltet på tomta. Eier hadde, basert på opplysninger ved kjøp, forutsatt at dette lå ved vegbanen. Plasseringen gjør det umulig å bygge garasje i det aktuelle området på eiendommen uten å legge om rør og kabler. Alternativt må planer om garasje skrinlegges og kompenseres.

I salgsprospektet står det at

Vann og avløp blir tilknyttet ledningsnettet via felles private stikkledninger som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/ erklæring er tinglyst på eiendommen.

10.1 Vurdering

Undertegnede har vært i kontakt med Vinje kommune v/ avd ing VVA Tone Midtbø. Midtbø opplyser at det foreligger en VA-plan, men at det er usikkert om denne er gjeldende/vedtatt plan da den er udatert. Bebyggelsen samsvarer ikke med VA-planen, så det er mye som tyder på at planen er et tidlig utkast som ikke viser de faktiske forhold.



Det er en godt synlig kum og stoppekran vest for fritidsboligen (indikert med kryss på utsnitt til høyre) og disse fremkommer ikke av VA-planen.

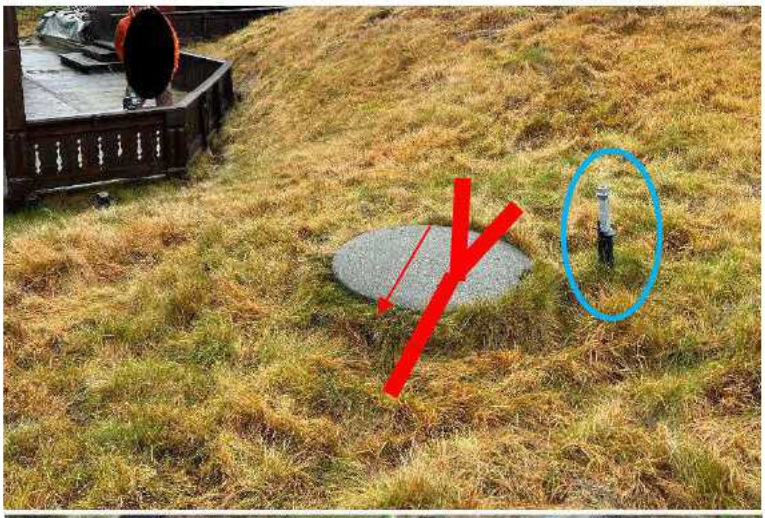
I kummen er det 110mm avløpsrør med forgrening (Y). Rørene ligger ca 1,5m under terreng.



Forgrening på avløpet kan indikere at det er mer enn en enhet som er tilkoblet kummen.

Linjer på bildet illustrerer forgrening på avløpet i kummen. Pil illustrerer fallretning.

Stoppekrana er markert med blå sirkel.



Traseen for avløpsrørene er ikke peilet, og det fremstår dermed uavklart hvor på eiendommen rørene er lagt. Øvrig infrastruktur som vannledning (se stoppekran) og strømkabler ligger normalt i samme trasè.

Det fremgår ikke av mottatt rapport hvor ny eier hadde ønsker om å bygge garasje. Undertegnede legger til grunn at garasjen skulle plasseres utenom synlig kum og stoppekran på eiendommen. Kummen er markert med rød sirkel på flyfoto med inntegnede tomtegrenser til høyre.



Det anses mest hensiktsmessig å peile traseen for å kartlegge eventuelle muligheter for plassering av en garasje på eiendommen.

10.2 Konklusjon

Det er synlig kum og stoppekran på eiendommen. Rørtrasèen på eiendommen er ikke kartlagt eller peilet, så det fremstår noe uklart hvor rørene ligger, og hva som er tilknyttet. VA-plan i kommunens arkiv er ikke oppdatert. Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare forholdene.

10.3 Utbedring

Det anbefales å peile rørene for å avklare hvor på eiendommen det er mest hensiktsmessig å bygge garasje.

På generelt grunnlag bør ikke VA-anlegg overbygges, men dersom det er eneste mulighet kan det være tilstrekkelig å legge rørene i varerør, kulvert eller tilsvarende. Ved overbygging av mindre viktige ledninger kan det være tilstrekkelig å legge varerør i ny trasè for inntrekning av nye rør ved behov på et senere tidspunkt.
Det er et søknadspliktig tiltak å bygge over VA-ledninger, og kommunen kan legge føringer for et eventuelt vedtak.

Kartlegging/peiling av rørtrasè estimeres til kr 12.500.- inkl mva.

11. Pipe og vedovn

Det reklameres over at det ser ut til å ha vært lekkasje ved pipen tidligere, og alder på peisen.



Av Romtveits rapport fremgår:

Basert på tettetiltak ved pipe ser det ut til at det har vært en tidligere lekkasje ved pipegjennomføring, og dette er det ikke opplyst om. Vedovn i hytta er fra 2002 og vesentlig gamlere enn hytta. Platene i ovnen er sprukket, og det er ifølge produsenten ikke mulig å få tak i nye.

I tilstandsrapporten er det ikke påpekt noen avvik. Pipe og ildsted er vurdert til TG:1.



11.1 Vurdering

Det er ikke påvist noen lekkasje ved pipa som krever utbedring. Hvorvidt det tidligere har vært lekkasje er ukjent for undertegnede. Forholdet er avdekket etter vår befaring.



Vedovnen er av typen Scan 39, og er fra 2002. Brannplatene har sprukket og trenger vedlikehold/utskiftning.

Ved et enkelt søk på nettet finner man flere leverandører som kan levere brannplatesett til denne vedovnen.

Undertegnede har vært i kontakt med Varmeøkonomi AS i Vestfold som opplyser at platene kan skaffes.

Utklipp under er hentet fra pristilbud fra Varmeøkonomi mottatt 12.august 2024.

Alle priser er inklusive merverdiavgift

Linje	Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris	Beløp
1	51007303	SETT BRK.ST SCAN 39 ->09/2006	1,00	STK	1 795,00	1 795,00

11.2 Konklusjon

Det påberopes at det er gjort reparasjon ved pipen på et tidligere tidspunkt. Forholdet er påpekt etter undertegnedes besiktigelse, så vi har ikke vurdert forholdet nærmere. Det er ikke avdekket aktiv lekkasje, eller behov for tiltak.

Vedovnen er fra 2002, og brannplater bak i ildstedet har sprukket. Dette er ikke helt uvanlig etter noe tid. Brannplater kan skiftes.

11.3 Utbedring

Brannplater kan fremskaffes og skiftes ut. Varmeøkonimi AS kan levere brannplatene for kr 1795.- inkl mva. Arbeid og frakt kommer i tillegg.

Overnevnt tiltak er kostnadsberegnet til kr 4.920.- inkl mva.

Kostnadsoppsett

Post 1	Drenering	ant	enh	tot pr enh	matr	arbeid	timer		sum kr
1	Justere fall på biloppstillingsplass	8	t	1500	8000	12000			20 000
2	Rigg og drift	1	rs						8 000
	Sum							kr	28 000
	mva 25%							kr	7 000
	Sum inkl mva							**kr**	**35 000**

Post 2	Kledning	ant	enh	tot pr enh	matr	arbeid	timer		sum kr
1	Gå over kledning	16	t	650	5000	10400			15 400
2	Rigg og drift	1	rs						2 000
	Sum							kr	17 400
	mva 25%							kr	4 350
	Sum inkl mva							**kr**	**21 750**

Post 3	Takrenner og vindu	ant	enh	tot pr enh	matr	arbeid			sum kr
1	Demontere listverk ute og inne	2	t	650		1300			1 300
3	Tette rundt vindu utv, montere listverk og beslag	3	t	650	1500	1950			3 450
4	Fore ut og beliste vindu innvendig	2	t	650	1500	1300			2 800
5	Flikking maling	1	rs						1 500
6	Rigg og drift	1	rs						1 500
	Sum							kr	10 550
	mva 25%							kr	2 638
	Sum inkl mva							**kr**	**13 188**

Post 4	Terrasse	ant	enh	tot pr enh	matr	arbeid			sum kr
1	Demontere terrassegulv for gjenbruk	100	m2	250		25000			25 000
2	Justere høyde på anleggsflate/bjelker	20	t	650	8000	13000			21 000
3	Remontere terrassegulv (noe supplering)	100	m2	250	12000	25000			37 000
4	Slifte råteskadet trevirke (ved behov)	10	t	650	3000	6500			9 500
5	Maskinarbeid, tilpasse terreng	8	t	1500		12000			12 000
6	Avfallshåndtering	1	rs						5 000
7	Rigg og drift	1	rs						11 000
	Sum							kr	120 500
	mva 25%							kr	30 125
	Sum inkl mva							**kr**	**150 625**

Post 5	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	ant	enh	tot pr enh	matr	arbeid			sum kr
1	Ingen utbedring	0							-
	Sum							kr	-
	mva 25%							kr	-
	Sum inkl mva							**kr**	**-**

Post 6	Baderomsgulv	ant	enh	tot pr enh	matr	arbeid			sum kr
1	Ingen utbedring	0							-
	Sum							kr	-
	mva 25%							kr	-
	Sum inkl mva							**kr**	**-**

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes

Post 7	Mekanisk avtrekk	ant	enh	tot pr enh	matr	arbeid			sum kr
1	Montere fuktstyrt vifte i bad	1	stk		5000	4750			9 750
	Sum							kr	9 750
	mva 25%							kr	2 438
	Sum inkl mva							**kr**	**12 188**

Post 8	Luftinntak takkonstruksjon	ant	enh	tot pr enh	matr	arbeid			sum kr
1	Montere Netlon rør i spalteåpninger	60	lm		4200	10400			14 600
2	Rigg og drift	1	rs						2 000
	Sum							kr	16 600
	mva 25%							kr	4 150
	Sum inkl mva							**kr**	**20 750**

Post 9	Gulv i stue/kjøkken	ant	enh	tot pr enh	matr	arbeid			sum kr
1	Slipe og overflatebehandle gulv	50	m2	352					17 600
	Sum							kr	17 600
	mva 25%							kr	4 400
	Sum inkl mva							**kr**	**22 000**

Post 10	VA-grøft/infrastruktur på eiendommen	ant	enh	tot pr enh	matr	arbeid			sum kr
1	Peile VA-grøft	1	stk						10 000
	Sum							kr	10 000
	mva 25%							kr	2 500
	Sum inkl mva							**kr**	**12 500**

Post 11	Pipe og vedovn	ant	enh	tot pr enh	matr	arbeid			sum kr
1	Skifte brannplater	3	stk		1436	1500			2 936
2	Frakt, rigg og drift	1	rs						1 000
	Sum							kr	3 936
	mva 25%							kr	984
	Sum inkl mva							**kr**	**4 920**

	Total sum							kr	234 336
	mva 25%							kr	58 584
	Total sum inkl mva							**kr**	**292 920**

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes

Drammen 19.08.2024

Med vennlig hilsen



Kenneth Vedvik
Takstmann | Rådgiver | Partner

Mobil +47 95 08 01 52 | kenneth@inspect.no
Ingeniør Rybergs gate 101 | 3027 Drammen | inspect.no

Vedlegg – Vurderingsnotat Mycoteam 16.10.2021

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes









Norsk takst

Befaringsrapport

Storhaugvegen 14, 3864 RAULAND

VINJE kommune

gnr. 151, bnr. 526



Befaringsdato: 07.03.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13281-1031

Takstnett
IL Takst AS

Gyldig rapport
29.04.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.
Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no

Rapportansvarlig

Olav Romtveit

olav_romtveit@hotmail.com

934 01 364

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
07.3.2025	14:00:00	15:00:00	Olav Romtveit	Takstingeniør
13.12.2023	12:00:00	14:00:00	Olav Romtveit	Takstingeniør
22.11.2021	13:00:00	15:00:0	[redacted]	

[redacted]

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3825 VINJE	151	526		1439.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storhaugvegen 14

[redacted]

Beskrivelser

Konklusjon

Reklamerte forhold:

Etter overtakelse av fritidseiendom har kjøper blitt oppmerksom på flere forhold som indikerer feil. Det er flere lekkasjer fra takrenner, med manglende fuktsikring mot vegg og takkonstruksjon. Det ble også bemerket fra kjøper at terrassebordene rundt bygningen var lagt uten mellomrom, og uten fall fra bygningskropp. Med denne bakgrunnen ble undertegnende kontaktet for befaring og rapportering.

Vurdering:

Befaringen viser flere feil på utvendig fuktsikring av bygningen. For det første er det avdekket flere grove feil på terrasse som går rundt store deler av bygningen. På befaringen ble det benyttet laser for måling av helningsavvik. Det er målt motfall på store deler av gulvet, dvs at terrassegulvet heller inn mot bygningskroppen. Gulvet er lagt uten åpninger mellom bordene. Det vil si at ved nedbør eller snøsmelting blir vannet stående på gulvet og renner inn mot hytteveggen som er av tre, uten beslag. Byggforskblad 517.111 Treterrasser på terreng sier følgende: "**64 Avslutning mot husvegg**
Terrassen bør avsluttes i en viss avstand fra ytterveggen for å sikre god lufting, drenering og muligheter for rengjøring. "

Terrassgulvet ligger tilnærmet i flukt med støpt betongplate inne i hytta. Det er ingen beslag, eller annen vanntetting mellom terrassegulv og yttervegg. Byggforsk anbefaler at det bør være både avstand mellom terrasse, beslag eller annen vanntetting på vegg, og min. 150 mm høydeforskjell mellom trekledning og terrassegulv.

Byggforskblad 542.101. Liggende og stående trekledning: "832 Avstand til terreng
Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. I noen tilfeller kan avstanden reduseres noe, men ikke under 0,1 m. For eksempel på steder med liten slagregnspåkjenning, der takvann føres kontrollert i renne og

nedløp, det er takutstikk, og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.
På gavlvegg på baksiden der det ikke er terrasse er trekledning i direkte kontakt med terreng, ved at det er fyllt masser inntil fundamentene og helt opp til trekledning.

Byggforsk angir følgende i blad 523.731."**2 Generell fuktsikring**
21 Terrengoverflate
Terrengoverflaten, bortsett fra i inngangspartiet, må ha fall bort fra bygningen: minst 1:50 minst 3 m ut fra huset, eventuelt må det være sideveis fall til renne eller kum. Se Byggdetaljer .
Terrengoverflaten må være tettest mulig inn mot døra, helst asfalt eller belegningsstein.
Terrengoverflaten langs husvegger bør bestå av grov elvegrus eller kult, og ikke jord eller finere grus. Dette for å unngå sprut av finstoff og humus opp på trekledningen."

Videre fra samme blad: "**22 Terrengmasser og drenering**
I områder hvor terrenget går relativt høyt opp på huset, er det spesielt viktig med masser som drenerer godt.
I området ved inngangspartiet og tilhørende ramper og veier er det viktig med god komprimering av massene for å unngå feil fallforhold senere, se Byggdetaljer .
Takvann bør ledes bort fra huset i renner eller rør, og ikke ut på terreng inntil huset. Takvannet må heller ikke ledes ned i drensledningen under huset."
Hytta har en terrasse som går tilnærmet i flukt med innvendige gulv. Denne terrassen har til alt overmål tett gulv, og fall inn mot yttervegg. Det er påvist fukt i veggkonstruksjonen, også innvendig. Omfanget av fuktproblem er foreløpig usikkert, dette må undersøkes nærmere.
Terrassen ligger også ned i terrenget, uten avstand til organiske materialer. Dette medfører konstant fukt i trekonstruksjonen, med stor fare for fukt og råteskader. Problemene gjelder for både hovedhytte og anneks.

Det er også påvist feil på takrenner. I tillegg til at de er sprekte og lekker, som det riktig nok er opplyst om i tilstandsrapporten, er det konstatert innvendig fuktskade på vindu med omramming inne i stue, på grunn av vann som lekker fra takrenne og inn på tilstøtende vegg rett over stuevindu. Vann og is som samler seg opp i takrenna utenfor blir stående mot endeavslutningen inn mot veggen, renner over og følger vindu ned og inn. Denne overgangen skulle vært godt sikret med beslag. Det er ikke tilfelle her, ny eier har gjort midlertidige tiltak for å tette, men ellers er det kun trevirke og en brett på takfotbeslaget som endeavslutning av takrenne. Det er godt synlige svellingskader innvendig på vindu og forringer på grunn av lekkasjene.
I tilstandsrapporten er det gitt tg2 på grunn av sprekte renner, men ingen bemerkning om at vann har rent inn, og forårsaket skader på vindu.

I luftinntak på takkonstruksjon ved raft, er det ikke utført tiltak for å forhindre fugler, mus o.l. å komme inn. Her skal det være utført tetting med nett for å forhindre skader.

Baderom. Badet er oppført med flatt badegulv, uten fall til sluk. Det er heller ikke våtsone i badet, vegger er av trepanel, og det må benyttes dusjkabinett. I teknisk forskrift, TEK 07 som var gjeldende på oppføringstidspunktet er det under §8-37 punkt 3 Våtrom, angitt at våtrom skal utføres med tilstrekkelig fall til sluk, og våtsoner i områder som jevnlig er utsatt for fukt, dvs. dusj og rundt vask. Veiledningen til TEK 07 angir tilfredstillende fall til sluk, 1:50 80 cm ut fra sluket. Det er ikke påvist noe fall til sluk på dette badet, det framkommer også i tilstandsrapport. Der kommer det også fram rene faktafeil under tilstandsgrad/tilstandsvurdering: "Iht. til byggebransjens våtromsnorm anbefales det å ha et fall til sluk på 1:50 i 80 cm avstand til sluk og fall på resterende gulv. Ved dusjing rett på gulv er det krav om fall til sluk på 1:50 i 80 cm avstand til sluket. Det er krav om flomkant ved døren på våtrom på 2,5 cm fra topp sluk."
Våtromsnormen som det refereres til her er en frivillig ordning, og kan ikke refereres til som krav, om det ikke er spesielt avtalt at våtrom skal utføres etter våtromsnormen. Det er ikke framlagt slike opplysninger i tilstandsrapporten.
Det som er gjeldende krav er angitt i teknisk forskrift, som er referert til over her. Dette er krav som må følges, og er ingen frivillig ordning. Det gis ingen unntak for at bad med dusjkabinett kan utføres uten fall til sluk i teknisk forskrift. Alle bad skal utføres slik at det kan dusjes direkte på gulv. Det har senere også vist seg at det heller ikke er tilfredstillende lufting til avløpet.

Gulv i stue/kjøkken.
Det er betydelig med merker i heltregulv i stue og kjøkken. Det er gitt tg 1 i tilstandsrapport på gulv/overflater. I følge kjøper lå det tepper over de største slitasjemerkene når de var på visning. Forholdet ble først oppdaget senere.

Påregnelig tilstand:

I tilstandsrapporten som følger prospektet står følgende om terrasse: "Ved bruk av laser ble det ikke registrert avvik på overflater. Terrasse i funksjonell stand. Mindre merknad på slitasje gulvbord." Gitt tg 1. Det framstår bortimot utrolig at det ikke ble oppdaget feil fallretning på gulvet om terrassen er undersøkt med laser. At det heller ikke er bemerket at store deler av konstruksjonen står i direkte kontakt med jordbakke/torv, og at det er fylt til med jord og stein helt inn til trekledning, selv om dette er godt synlig er like utrolig. Terrengforhold utendørs, med underpost Bearbeidet terrreng, generelt, er gitt følgende beskrivelse: "Fritidsboligens tomt består av lett skrånende terreng. Gruset biloppstillingsplass." Her er det ikke gjort noen tilstandsvurdering.
Luftespalter i raft er ikke sikret med fugletetting, tilstandsrapport angir at luftespalter er synlige, og gir TG 1.
Når det gjelder våtrom, er det gitt TG 1 for badet sett under ett. Dette er feil, badet skulle hatt TG3 på både gulv og vegger, på grunn av de nevnte forhold. Her er tilstandsrapporten svært misvisende.
Slitasje merker på gulv i stue/kjøkken er svært synlige, og er langt større enn det Tg 1 indikerer. Disse skulle det ha vært opplyst om av selger.

Det er i ettertid kommet flere forhold som kjøper ikke var informert om. Tomteforhold med nedgravde hovedledninger for VA og strøm inne på tomta må tidligere eier ha visst om. Det samme gjelder for pipegjennomføring og vedovn, der tidligere eier må ha visst om lekkasje og at vedovn er gammel. I tilstandsrapport er det også informert om elektrisk vifte i yttervegg på bad. Dette er ikke tilfelle, her er det kun skrueventil. Heller ikke manglende lufting av avløp er det informert om, enten av selger eller takstmann.

Etter undertegnedes mening er fritidsboligen i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å tro på kjøpstidspunktet. De påpekte forhold må utbedres før fritidsboligen er i den stand kjøper kunne forvente ut fra mottatte opplysninger fra selger, og tilstandsrapport som fulgte salget.

Andre forhold

Revidert 29.02.2024.

Etter opprinnelig rapport ble utarbeidet, har det tilkommet flere forhold som det ønskes en vurdering av.
Det gjelder Tomt/stikkrenner, pipe/vedovn og anneks. Disse punktene er vurdert enkeltvis, som følger:

I forbindelse med utbedring av tidligere påpekte feil, med utvendige terrasser og terreng, ble eier oppmerksom på flere forhold som han reklamerer på. Det viser seg at felles vann og avløpsledninger, og strømkabler til feltet, er nedgravd over tomt, og ikke ved vegbane igjennom feltet som eier har forutsatt, basert på opplysninger ved kjøp. Ut fra mottatte kart ser det ut til at fritidsboligen ble bygget på et annet sted av tomta enn først planlagt. Der innkjørsel og anneks ligger i dag, skulle det etter opprinnelig plan, ha vært friareal.
Eier har hele tiden vært klar på at han ønsket å bygge garasje ved hytta. Dette vil være vanskelig å få til, uten å legge om VA og strømkabler i bakken. Da eier satte i gang med gravearbeidene , ble han også oppmerksom på at rør fra el-skap har ligget i retning mot inngangsparti på hytta, og fungert som drenering ned mot denne. Dette har medført ytterligere fuktbelastning på hytta.
I stikkrenne tilhørende Storhaugvegen er det også påvist sviktende dreneringsegenskaper. Det er en større svanke, som samler slam, og reduserer dreneringen. Dette medfører vann ned mot biloppstilling, anneks og hytte.
Det er ikke opplyst i egenerklæring, eller andre dokumenter som fulgte salget, om disse forholdene.
Det må sees som en betydelig heftelse at den delen av tunet som er aktuelt for plassering av garasje, er umulig å utnytte med dagens situasjon. Løsningen må være enten en omlegging av VA og strømkabel, eller at eier skrinlegger planer for garasjetilbygg. Dette må i så fall kompenseres økonomisk.

Pipe/peis. Etter overtakelse har eier også blitt oppmerksom på tettetiltak som er gjort på pipe, se bilder. Det er tegn til at det har vært lekkasjer rundt pipegjennomføring, dette er ikke opplyst i egenerklæring eller tilstandsrapport.
Tidligere eier må opplyse om årsaken til at tetting ble utført, og hvilke produkter som er benyttet.
Vedovn i hytta viser seg å være betydelig eldre enn hytta. Ovnen ble produsert i 2002. Plater i ovnen er alle sprekt, og det er i følge produsent ikke mulig å skaffe nye.

I perioden etter første befaring/utgave av denne rapporten, er det oppdaget flere forhold vedrørende utførelse av veggkonstruksjon. Disse feilene går igjen, både på hytte og anneks. Ved åpning/demontering av ytterkledning for tilstandskontroll, ble det avdekket manglende lufting av kledning. Bindingsverksvegger med trekledning, som er tilfellet her, skal utføres med det som heter to-trinns tetting, for sikring mot slagvær. Byggforskblad 542.003 totrinnstetting mot slagregn på fasader. Luftede kledninger og fuger, forklarer behov for slik tetting: "**11 Problemer**
Slagregn, det vil si den mengden av nedbør som vinden driver inn mot en vertikal flate, er den mest problematiske klimapåkjenningen for yttervegger. Trykkforskjeller, tyngdekraft, bevegelsesenergi og kapillær suging kan få slagregn til å

trenge gjennom kledning og fuger og videre inn i veggen. Oppsprekking på grunn av mekaniske påkjenninger og fukt- og temperaturbevegelser i kledning og fuger kan over tid åpne for økende vanninntrenging." Eiendommen ligger relativt utsatt til med tanke på slagvær. Hytta ligger ca 1000 moh. i et småkupert landskap av spredt bjørkeskog og åpne heiområder. Løsningen på slagregnproblematikk er. fra samme byggforskblad: "**2 Totrinnstetting**
For å gi et effektivt og varig vern mot slagregn, må tetting av fasader og fuger skje i to trinn. I en såkalt totrinnstetning fungerer kledningen som regnskjerm, og vindsperra utgjør luft-/vindtetningen, se og . Totrinnstetning kan man oppnå med luftede kledninger og fuger, se og .
Detaljutformingen må tilpasses den enkelte kledningstypen, den aktuelle bygningen og klimaet på stedet."

Funksjonen til totrinnstetting er som følger, fra samme byggforskblad: "**32 Regnskjerm**
For å oppnå funksjonskravet om effektivt vern mot slagregn må kledningen:
– fungere som regnskjerm slik at minst mulig nedbør kommer inn til vindsperresjiktet
– fungere som mekanisk vern av bakveggen
– tåle de klimatiske og mekaniske påkjenningene den blir utsatt for
Vanninntrenging gjennom regnskjermen kan begrenses ved å utføre kledningen så tett som mulig, samtidig som luftespalten bak den ytre kledningen er ventilert med skjermede åpninger i bunn og topp, se .
33 Vindsperre
331 Funksjonskrav
Vindsperra i en totrinnstetning utgjør:
– vindtetning som hindrer at kald uteluft strømmer inn i varmeisolasjonslaget og forringer isolasjonsevnen
– lufttetning som supplerer innvendig dampsperre og bidrar til å hindre at varm inneluft lekker ut i ytterveggen og gir fuktskader. Samtidig bidrar vindsperra til å hindre sjenerende trekk innvendig, fra lekkasjer av kald uteluft.
– underkledning for vann som trenger inn bak regnskjermen i den ferdige konstruksjonen. Underkledningen må sikre at vann ikke trenger inn i bakveggen, men dreneres nedover i lufte- og dreneringsspalten.
– midlertidig kledning i byggeperioden, det vil si i perioden fram til permanent kledning blir montert

332 Dampåpenhet og vindtetthet
Vindsperra må være så dampåpen som mulig, slik at eventuell fukt ikke stenges inne på baksiden. Dampmotstanden til vindsperra, uttrykt ved ekvivalent luftlagstykkelse, sd-verdi, bør være mindre eller lik 0,5 m (tilsvarer Zp ≤ 2,5·
109 m2sPa/kg), se Byggdetaljer . Samtidig må vindsperra både være vannavvisende og tåle vann, slik at slagregn som eventuelt kommer inn mot bakveggen ikke kan trenge lenger inn i veggkjernen.
34 Lufte- og dreneringsspalte
341 Funksjonskrav
For at en totrinnstetning skal fungere, må det være en lufte- og dreneringsspalte mellom regnskjermen (kledningen eller den ytre fugetetningen, se) og vindsperra. Lufte- og dreneringsspalten må:
– skille regnskjermen fra vindsperra slik at slagregn ikke kan suges kapillært eller renne inn i veggen bak
– drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen
– slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen
– gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen
– bidra til å jevne ut lufttrykket mellom uteluft og lufta i luftespalten, slik at vann på regnskjermen ikke blir presset inn gjennom fuger i regnskjermen.
342 Plassering av lufte- og dreneringsåpninger
Luftveksling mellom utelufta og luftrommet bak regnskjermen skjer på grunn av trykkforskjeller introdusert av vind mot fasaden, og av temperaturforskjeller mellom lufteåpningene. Lufteåpningene må plasseres og utformes slik at vann ikke kommer til; for eksempel nederst i veggen, over vinduer og under takutstikk. Etasjehøye eller enda høyere fasader må ha åpninger i luftespalten i både bunn og topp. Lavere fasader trenger bare lufte- og dreneringsåpning i underkant. På steder med stor slagregnspåkjenning bør fasader med vinduer utformes slik at vann kan ledes ut i hver etasje. Hvis man benytter forholdsvis åpne regnskjermer, som trepanel, bør man på steder med stor slagregnspåkjenning også dele opp vindusløse fasader for hver etasje, se ."

Den løsningen hytteleverandør har gjort i dette tilfellet er at det er lagt en 12 mm. lekte på spikerslag, over Tyvek vindsperreduk. Det er ingen luftgjennomgang i rommene mellom lekter, vindsperre og kledning, og konstruksjonen framstår dermed som en kompakt vegg. Dette medfører redusert levetid på kledning, og fare for fukt inne i veggkonstruksjon. Resultatet er allerede synlig, med kuving av kledningsbord og indikasjoner på fukt.
Befaringer, og eiers tiltak viser at feilen er gjennomgående, på hele hytta, og annekset. Veggkonstruksjoner utvendig må bygges om i sin helhet, fra vindsperre og ut.

Revidert 14.03.2025.

Eier har åpnet opp bord i verandagulv på bygningen utenfor stue på hjørnet mot nord vest. Tidligere eier har sendt over bilder

fra byggeperioden som viser at fundamentering av bygningen ikke er gjort med isolerte elementer, som angitt i tilstandsrapport, men med lettklinkerblokker, et skift med såleblokk, og et skift med u-blokk med kappet innside, isolasjon er lagt ut til kant på u-blokk, over såleblokk, og fundamentering er gjort som en hel støpt betongplate, ca 10 cm tykk, uten kantforsterkning eller armering utover armeringsnett, se bilder.
Fundamenteringen framstår som svært svak, om den er klar for støping, slik det ser ut til på bilder som motparten har lagt fram.
Byggforsk sier følgende i blad 521.111:
"**32 Dimensjonering av fundamentbredde**
321 *Generelt*. Byggegrunnens styrkeegenskaper er avgjørende for om det må benyttes såle/fundament under ringmuren. Ved for svak byggegrunn må det være såle/fundament under ringmuren.
322 *Linjelast*. Den dimensjonerende lasten fra bygningen som påføres grunnen under ringmuren, er summen av snølast på tak, nyttelast på etasjeskillere og laster fra egenvekt av vegger, etasjeskillere og takkonstruksjonen, med lastfaktorer. Lastene skal beregnes i henhold til NS-EN 1991-1. Byggdetaljer 471.041 viser hvordan man bestemmer snølast på tak, og Byggdetaljer 471.031 viser egenlaster for bygningsdelene.
Den dimensjonerende lasten regnes om til en linjelast som benyttes i beregningene.
323 *Den lastoverførende ringmurs- og fundamentbredden, effektiv fundamentbredde, Beff.,* kan være smalere enn bredden på ringmur og fundament på grunn av utformingen.
Ringmurselementer kan være plastisolasjonskassetter utstøpt med betong, og det er betongdelen av elementtverrsnittet som overfører laster til grunnen, se eksempel i fig. 61 a. Plastisolasjonen utvendig og innvendig er isolering av ringmuren og forskaling for betongen.
For lettklinkerblokker med en kjerne av plastisolasjon er det lettklinkervangene til blokkene som kan overføre laster til grunnen."

Det er ikke gjort noen utvendig fuktsikring av lettklinkerblokker i form av puss eller platonplast.
I tilstandsrapport som var vedlegg til salgsprospekt, heter det at: "Ringmur består av prefabrikerte ringmurselementer." Hvordan takstmann har kommet til dette, er ikke kjent, da grunnmur er tildekket rundt hele bygget.
Fundamenteringen er ikke i henhold til Byggforsk sine anvisninger, eller anbefalinger fra produsent. Hvordan tilstanden er på fundamentering er derfor ikke kjent, og vil først bli kjent når platting rundt bygget er fjernet. Byggforsk sier følgende :
" **521.111 Golv på grunnen med ringmur. Utførelse**
45 Murte ringmurer av lettklinkerblokker
Ringmurer kan mures av lettklinkerblokker – helst isolasjonsblokker på grunn av varmeisolasjon og for å begrense kuldebroen. Se fig. 63. Ringmuren må pusses utvendig. Puss som føres under terreng, må ikke være sugende." Leca anbefaler selv platonplast eller lignende der pusset lettklinker er i kontakt med terreng, slik som her.

Her er det ingen sammenhengende betongkjerne, kun 10 cm platetykkelse, uten kamstålarmering. Det er heller ingen utvendig fuktsikring av lettklinkervange, som gjør denne svært sårbar for ytre påvirkning.
Siden motparten har hatt bilder fra grunnarbeidene, bør det også finnes et prosjekteringsgrunnlag for fundamenteringen.
Ut fra bilder som er mottatt, ser det ut til at bærende vegger står på et et svært underdimensjonert fundament. Ut fra mottatte bilder, og observasjoner på stedet, anbefales det å innhente uttalelse fra rådgivende ingeniør for vurdering av konstruksjonen, og eventuelle tiltak.

Konstruksjoner og innvendige forhold

Fritidsbolig fra Moen design, Buen oppført i 2010. Anneks fra samme leverandør og byggeår, like ved inngangsparti på hytta.
Støpt betongplate på grunn.
Vegger av bindingsverk i tre, kledd med stavkledning, sviller og reimer, typisk for produsenten.
Saltak, med luftet torvtakskonstruksjon.
Fritidsbolig med høy standard.

Arealer og anvendelse

BTA 130 Kvm

BRA 118 Kvm*

(* Areal er hentet fra prospekt.)

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig og anneks, oppført i 2010.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp	MVA	SUM
Rivning Riving og demontering av terrasse rundt hytta. 30 t. 'a kr. 600,- = 18 000,- Stedvis demontering/rivning av kledning for prøvetaking og tilstandsanalyse, samt innvendig rivning av forringer og vindu i stue. 20 t. 'a kr. 600,- = 12 000,- Avfallshåndtering, containerleie og deponi = kr. 45 000,-	75 000	25%	93 750
Grunnarbeider Gravearbeider/terrengbearbeiding rundt hytte for å skape fall fra bygning, 8 tonn gravemaskin, lastebil, fjerning av masser og fundamenter, tilkjøring av masser, samt riggkostnad. = 150 000,- Natursteinsmur mot biloppstillingsplass 20 kvm 'a kr 5500,- = kr. 110 000	260 000	25%	325 000
Fundamentering Nye punktfundamenter til veranda, inkludert støping og isolasjon, 'a kr. 7000 x 30 stk = 210 000 Pussing av lettklinkerblokker, og fuktsikring av grunnmur. 4 lm à kr. 460,- = 18 400,- (Denne posten kan bli svært mye høyere, om det trengs refundamentering av bygningen, dette kan ikke utelukkes. Fundamenteringen må dokumenteres, og vurderes av rådgivende ingeniør. Det er stor usikkerhet knyttet til fundamenteringen.)	228 400	25%	285 500
Tømmerarbeider Terrasse av impregnert tre, inkludert gulv, trebjelkelag, rekkverk, innfestninger og materialer. 2450 pr. kvm x 102 kvm = 249 900,- Nytt vindu, med forringer og listverk i stue, kr. 18000,- inkludert arbeid og materialer. Ombygging av utvendige overflater. Inkludert riving, avfallsbehandling, utlekting, kledning, omramming vinduer, beising. totalt 230 Kvm. (Anneks 50 kvm) veggflate à kr. 2313,- = kr. 532 000,- Innvendige gulv, sliping og maling/lakkering, kr 440 pr. kvm x 60 Kvm = Kr. 26 400,-	826 300	25%	1 032 875
Blikkenslagerarbeider Nye endeavslutninger på takrenner, inkludert arbeid med innfelling i vegger, montering og materiell RS	55 000	25%	68 750
Rigg og drift. Inkludert tilkomst, tildekking, prosjektering og byggeledelse, samt tilstandskontroll.	80 000	25%	100 000
Våtrom. Demontering og riving, inkludert avfallsbehandling RS. Kr. 25 000,- Komplett oppussing av baderom, med ny membran, fliser, og opparbeidet våtsoner på vegger, remontering av utstyr. Kr. 190 000,-	215 000	25%	268 750
Tomt. Beregnet pris omlegging VA 6 000 kr. pr. lm. (estimert 60 lm). Inkludert fra og tilkobling nabohytter. el., tilbud fra RK 65 000,-	425 000	25%	531 250
Vedovn Ny vedovn, inkl. montering.	50 000	25%	62 500
Prisjustering Prisoverslag fra Mars 2024, juster etter SB sin byggekostnadsindeks med + 4 %	88 588	25%	110 735
Total			**2 879 110**
Herav mva			**575 822**

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Ingen		Nei
Salgsprospekt			Ingen		Nei

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Undertegnede takstmann har av rekvirent fått i oppdrag å foreta en reklamasjonsrapport av fritidsbolig.
Registreringsnivået er nivå 1 i henhold til NS 3940. Som referansenivå for vurdering av svikt er forskriftskravene fra fritidsboligen ble bygget.
Som referansenivå for utførelse gjelder, tekniskforskrift, , NS 3420 og Byggforskserien.
Forutsetninger for oppdraget er nedfelt i NTFs regelverk for takstmenn sertifisert for boligtaksering og skadetaksering. NS 3424 benyttes som rammeverk for gjennomføring av befaringen og utarbeidelse av rapport.

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Andre bilder



Oppsprekt vindu med foring på grunn av fukt.



Vindu i stue med fuktskade.



Is fra takrenne på befaringsdagen.



Slitasjemerker gulv i stue/kjøkken



Midlertidig tetting utført av ny eier, ellers ingen tilfredstillende endeavslutning på takrenne.



Veggkonstruksjon av tre, i direkte kontakt med terrenget rundt hytta.



Stor veranda, med motfall mot vegger.



Terreng i direkte kontakt med veranda av tre.



Målt betydelig med fukt i yttervegger.





Eier sine bilder fra utbedring rundt hytta: Trekonstruksjoner står i direkte kontakt med bakken.



Eier sine bilder fra utbedring rundt hytta: Eier sine bilder fra utbedring rundt hytta: Trekonstruksjoner står i direkte kontakt med bakken.



Eier sine bilder fra utbedring rundt hytta: Svært grunn drenering, lite effekt av denne.



Eier sine bilder fra utbedring rundt hytta: Drenering ligger tilnærmet i flukt med overkant støpt plate.



Nederste blokk på ringmur/fundamentering.



Ubehandlet lettklinkerblokker, ikke isolerte fundamenter som opplyst i tilstandsrapport.



Åpning i plattinggulv, nord/vestre hjørne.



Bilder mottatt fra tidligere eier

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN



Bilder mottatt fra tidligere eier.



Bilder mottatt fra tidligere eier. Her ser man ingen tegn til kamstål i fundament under vegger, støpt betongplate ut til isolasjon og vange i lettklinker.



Bilder mottatt fra tidligere eier.

FAGNOTAT

Storhaugvegen 14 - Rauland

FUNDAMENTERING



Informasjon

Oppdragsgiver:	Wikborg Rein Advokatfirma AS v/Marie Hellesylt, mbo@wr.no
Objekt/adresse:	Storhaugvegen 14, 3864 Rauland
Byggeår:	2010 - Fritidsbolig
Befaringsdato:	Ikke befart
Deltagere:	
Huseier:	
Rapportdato:	11.01.2026

Innholdsfortegnelse

1. Mottatte dokumenter 3
2. Mandat og avgrensning 3
3. Faktiske forhold – konstruksjon og grunnforhold 3
4. Bygningstype og lastnivå 3
5. Lastoverføring og konstruktiv virkemåte 3
6. Isolasjon og trykkfasthet 4
7. Punktlaster 4
8. Eksentrisitet 6
9. Frost og teleforhold 7
10. Vurdering av Sweco-notatet 7
11. Erfaring fra bruk – empirisk hovedmoment 7
12. Samlet sakkyndig konklusjon 7

Faglig bakgrunn – David Hermann

Byggingeniør / prosjekt- og prosjekteringsleder med over 35 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen – fra håndverksfaget til rådgivning, prosjektering og ledelse av bolig-, nærings- og utviklingsprosjekter.

Har fagbrev som tømrer og bred praktisk erfaring fra utførende virksomhet, kombinert med solid bakgrunn som ingeniør og rådgiver. Inngående kompetanse innen byggteknikk, prosjektering, forskriftsforståelse (TEK, NS), dokumentasjon og tekniske vurderinger i tvistesaker.

Utdanning: Ingeniør bygg/konstruksjon – Høgskolen i Agder, Teknisk Fagskole og Yrkesskole.
Erfaring: Rådgivende ingeniør i Rambøll, samt mangeårig erfaring som prosjekt- og prosjekteringsleder for utbygger, entreprenør, rådgiver, samt tømrer og forskalingsarbeid.

1. Mottatte dokumenter

- Salgsoppgave, DNB Eiendom.
- Selgers egenerklæringsskjema, datert 30.08.2021.
- Tilstandsrapport, Jan T. Eriksrød, datert 09.09.2021.
- Befarings-/takstrapport, IL Takst AS v/ Olav Romtveit, datert 29.04.2025.
- Skaderapport, Inspect AS v/ Kenneth Vedvik, befaring 03.11.2022.
- Skadenotat (tilleggsnotat), Inspect AS v/ Kenneth Vedvik, datert 25.09.2025.
- Notat – fundamentering, Sweco Norge AS, avd. Seljord, datert 21.08.2025.
- Bildedokumentasjon fra byggetid, som viser utførelse av fundamentering, ringmur, plate på grunn og isolasjon.

2. Mandat og avgrensning

Undertegnede er bedt om å gi en sakkyndig vurdering av påståtte mangler ved fundamenteringen av aktuell bygning. Vurderingen omfatter fundamentering, bæreevne, lastoverføring samt eventuelle setninger eller konstruktiv svikt.

Vurderingen er avgrenset til fundamentering. Andre reklamerte forhold er ikke vurdert.

3. Faktiske forhold – konstruksjon og grunnforhold

Bygningen er fundamentert med plate på grunn, med fundament og ringmur utført i murverk (Leca murblokker/såleblokk). Fundamenteringen er etablert på utskiftede masser bestående av sprengstein og avrettende steinlag, med underliggende steinmasser. Basert på tilgjengelig dokumentasjon og fravær av observerte setninger eller deformasjoner fremstår grunnforholdene som stabile.

4. Bygningstype og lastnivå

Bygningen er en fritidsbolig. Lastnivået er begrenset sammenlignet med flerbolig- og næringsbygg.

Vurderingen er derfor basert på realistiske laster for denne bygningstypen, ikke teoretiske maksimalforutsetninger.

5. Lastoverføring og konstruktiv virkemåte

Fundamenteringen er oppbygget som en lagdelt konstruksjon bestående av betongplate, isolasjon, fundament og undergrunn, samt ringmurselement i murverk, hvor last overføres gjennom og mellom de ulike sjiktene ned til grunnen.

Last fra yttervegg overføres både direkte til ringmurselementet i murverk og via betongplaten, som virker lastfordelende og bidrar til at lasten spres flatevis før den videreføres gjennom isolasjon til fundament og grunn. Lastoverføringen skjer dermed ikke konsentrert til ett enkelt konstruksjonselement alene.
(Se skisse under punkt 8 – Eksentrisitet.)

6. Isolasjon og trykkfasthet

Under betongplaten inngår isolasjon som et mellomliggende sjikt som inngår som et mellomliggende sjikt i lastoverføringen fra betongplate til fundament og undergrunn

Av tilgjengelig bildedokumentasjon fremgår det at det under ringmur og under punktlaster er benyttet en isolasjon som fremstår som XPS, basert på farge og utførelse. XPS benyttes normalt der det stilles økte krav til trykkfasthet. Øvrig isolasjon under gulv fremstår som EPS.

Det foreligger ikke dokumentasjon i underlaget som angir konkrete isolasjonskvaliteter eller deklarerte trykkstyrker for verken EPS eller XPS. Samtidig foreligger det ingen observasjoner eller forhold som indikerer at isolasjonen har utilstrekkelig kvalitet eller trykkfasthet for den aktuelle konstruksjonen.

Det er ikke observert sammentrykkinger, setninger eller deformasjoner i betongplate, ringmur eller tilstøtende konstruksjoner som kan knyttes til isolasjonens trykkegenskaper eller langtidsoppførsel.

7. Punktlaster

Punktlaster håndteres i plate på grunn-konstruksjoner ved at betongplaten fordeler lastene over et større areal før de overføres til underliggende sjikt og grunn.

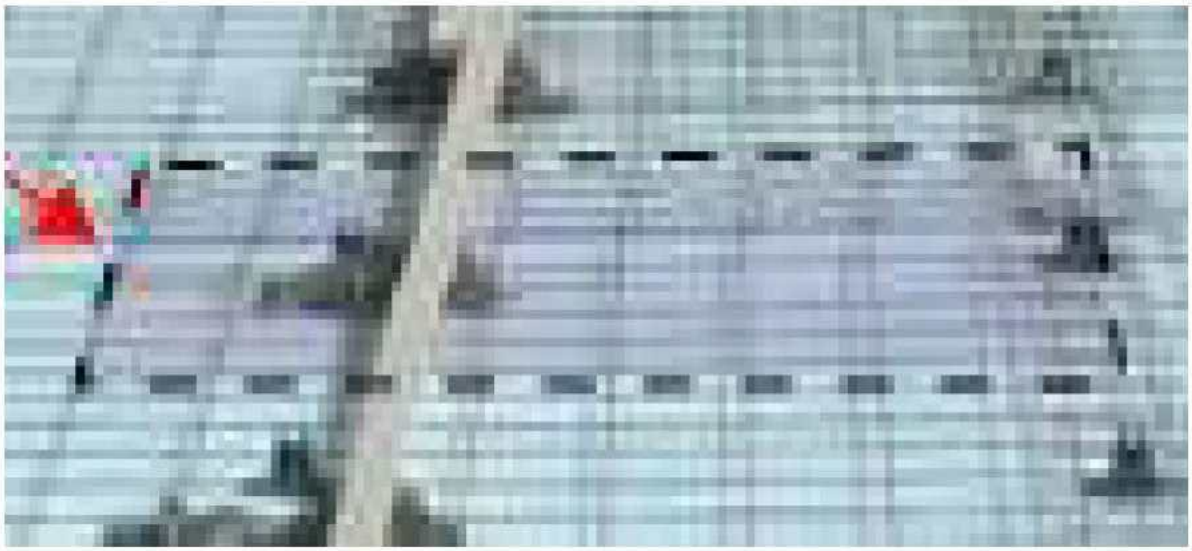
Bildedokumentasjon viser annen farge (lilla) på isolasjon under punktlaster enn øvrig isolasjon (hvit), noe som fremstår som indikasjon på at det er benyttet XPS under punktlaster, der belastningene er størst.

Der søyler ikke er frittstående, men inngår i veggfelt, vil last normalt kunne fordeles videre gjennom tilstøtende konstruksjonsdeler. Avhengig av veggoppbygning, herunder bruk av plater, kledning og innfesting mot topp- og bunnsviller, vil veggfeltet i varierende grad kunne bidra til lastfordeling og avstivning.

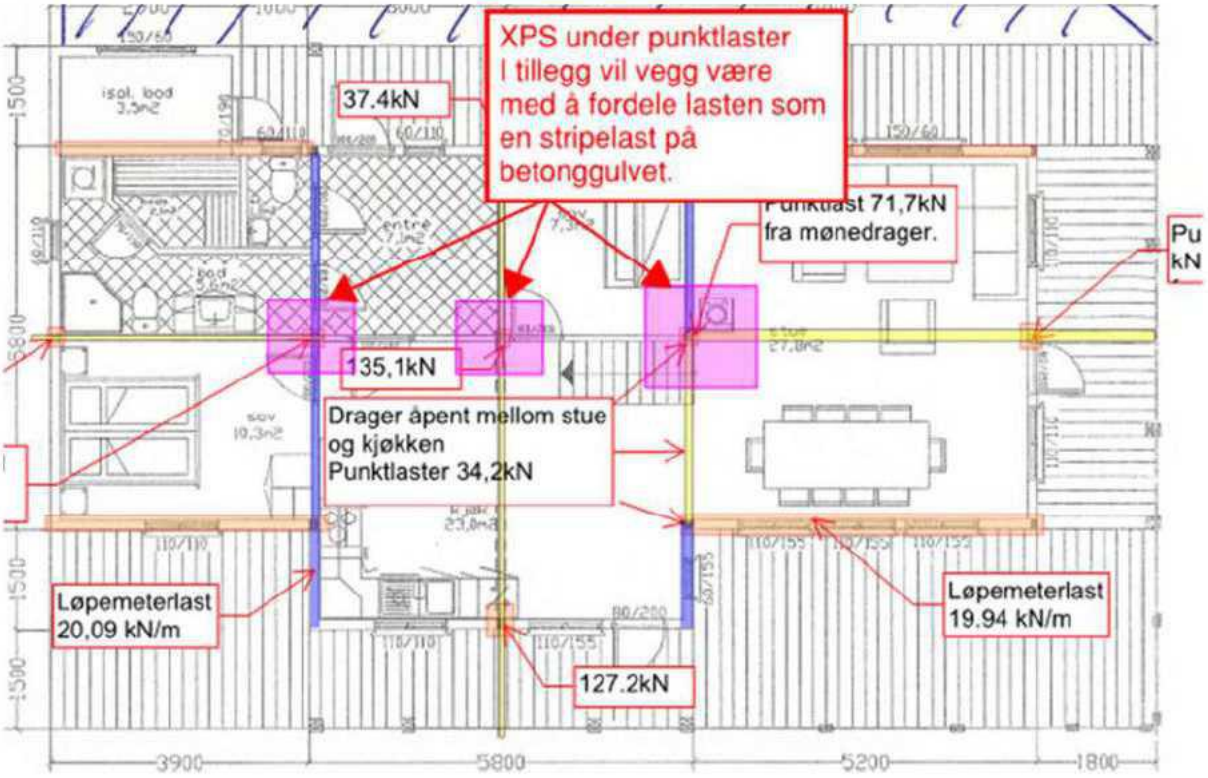
Slike lastfordelende mekanismer inngår i alminnelig konstruktiv virkemåte for veggkonstruksjoner, men er ikke eksplisitt vurdert i Sweco-notatets teoretiske lastmodell.

Det er ikke påvist setninger, riss eller lokale deformasjoner som kan knyttes til punktlaster. Bygningen har vært i bruk i om lag 15 år uten observerbar skadeutvikling.





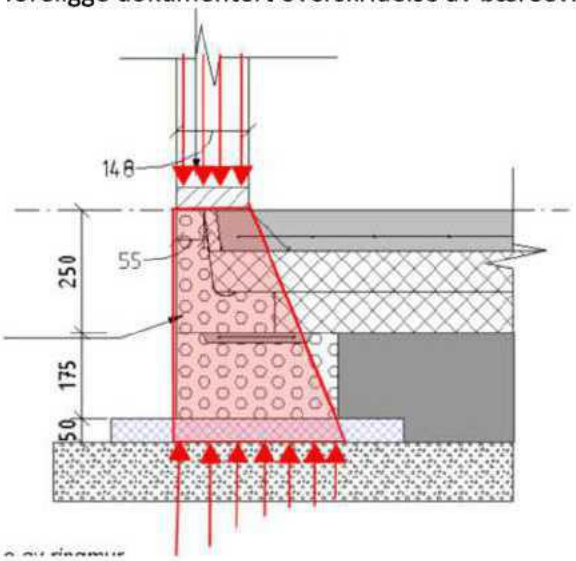
Utsnittet er tatt for å tydeliggjøre forskjell i isolasjonsfarge. Plastfolie over isolasjonen gir et generelt blåskjær i bildet, men det fremgår likevel tydelig forskjell mellom hvit isolasjon (EPS) og lilla isolasjon (XPS).



Markeringene av XPS under punktlaster i skissen samsvarer med faktisk utførelse dokumentert på bilder fra byggetiden, både med hensyn til plassering og utstrekning.

8. Eksentrisitet

Eksentrisitet mellom last og fundamentets geometriske sentrum er et normalt forekommende forhold i fundamenteringer i murverk og betong.
Eksentrisitet i seg selv dokumenterer ikke svikt. For at dette skal være relevant som feil, må det foreligge dokumentert overskridelse av bæreevne eller påvist skadeutvikling. Dette foreligger ikke.



Skissen illustrerer prinsippet om at last fra yttervegg kan overføres via flere konstruksjonsdeler, herunder ringmurselement i murverk og betongplate, og at lastoverføringen ikke nødvendigvis skjer isolert via murverk alene.
Å legge til grunn at last fra yttervegg overføres utelukkende via yttervange i Leca-blokk, uten bidrag fra betongplate og omkringliggende konstruksjon, gir et forenklet og ugunstig bilde av faktisk lastfordeling.

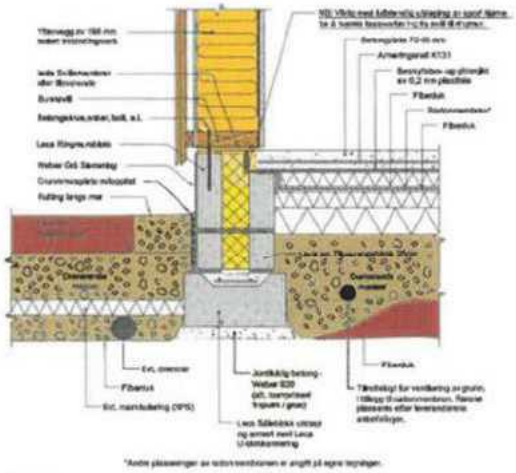


Fig. 1
Leca Ringmur og EPS-gulvisolasjon

Figur 2 Viser løsning hentet fra Leca

Figuren over er en prinsippskisse fra Leca sin håndbok og er ikke direkte sammenlignbar med aktuell konstruksjon. Den er tatt inn for å illustrere at eksentrisitet og reduksjon av effektiv murbredde forekommer også i leverandørens egne løsninger, og at slike forhold i seg selv ikke dokumenterer konstruktiv svikt.

Figuren benyttes ikke til å beskrive konkret lastvei i denne saken, men som illustrasjon av generelle prinsipper for fundamentering i murverk.

9. Frost og teleforhold

Det er ikke påvist telehiv eller frostrelaterte skader.
Bildedokumentasjon viser masseutskifting med sprengstein og avrettende lag under ringmur og gulv. Dybden på masseutskiftingen er ikke dokumentert. Det er imidlertid ikke observert telehiv eller frostrelaterte skader over lang brukstid. Fravær av telehiv eller frostrelaterte skader over lang brukstid indikerer at frostforholdene er ivaretatt i praksis.
Behov for markisolering er avhengig av telefare og frostfri dybde i underliggende masser. Det foreligger ikke observasjoner av telehiv eller frostrelaterte skader som tilsier at manglende markisolering har medført svikt i dette tilfellet

10. Vurdering av Sweco-notatet

Sweco-notatet er gjennomgått som del av vurderingsgrunnlaget.

Notatet er basert på teoretiske forutsetninger og begrenset dokumentasjon, herunder uten befaring og uten verifisering av faktisk oppbygning, materialvalg eller observerte skader.

Vurderingen legger til grunn en ugunstig lastmodell der lastoverføring mellom betongplate, isolasjon, ringmurselement og fundament i stor grad behandles som isolerte mekanismer, uten å ta tilstrekkelig hensyn til parallelle lastveier. Dette avviker fra alminnelig konstruksjonsteori for plate på grunn og fundamentering i murverk og betong, hvor last normalt overføres gjennom flere konstruksjonsdeler og sjikt i parallelle lastveier.

Det er ikke dokumentert setninger, deformasjoner eller andre forhold som underbygger de teoretiske forutsetningene. Sweco-notatet dokumenterer dermed ikke konstruktiv svikt i den aktuelle fundamenteringen.

11. Erfaring fra bruk – empirisk hovedmoment

Bygningen har vært i kontinuerlig bruk i om lag 15 år.

Det er ikke dokumentert setninger, riss, deformasjoner eller skjevheter som kan knyttes til fundamenteringen.

Ved påståtte mangler av denne typen ville typiske skadeindikatorer, som setninger, riss eller deformasjoner, normalt vært observerbare innen relativt kort tid

12. Samlet sakkyndig konklusjon

Fundamenteringsløsningen fremstår som faglig tilfredsstillende og tilstrekkelig robust.

Det foreligger ikke observasjoner eller dokumentasjon som indikerer svikt, utilstrekkelig bæreevne, frostrelaterte skader eller mangelfull lastoverføring.

David Hermann

David Hermann

Elida AS | Hellebergveien 9 | 3960 Stathelle
Mob: +47 992 47 221
dhe.elida@gmail.com

ELIDA

VINJE KOMMUNE
Tenestetorget

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2008/3574

Tiltakshavar (namn og adresse)

Tor Isachsen
Havgløttveien 2

3143-KJØMANNSKJÆR

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Fritidsbustad og anneks
Storhaug, tomt 34

Søknads dato:02.12.2008

3864-RAULAND

Spesifikasjon

Gnr: 151		Bnr: 526	Festenr:	Seksjonsnr:
BYA: 147,8m²		BRA: 153,1m²	Byggnr: 300 049 921	
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
08/3574	20.03.2009	Løyve til tiltak (ramme- og igangsettingsløyve) Rammeløyve Igangsettingsløyve Delegert sak, Gunnar Aabø Kilen		
Sluttkontroll ansvarleg: **Kaasa Maskin AS / Moen Design AS** **Oras Telemark AS**				Sluttkontroll / Dato 04.01.2010 / 13.01.2010 05.01.2010

Merknader

- Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av kontrollerklæring og ut i frå oppfordring fra **Moen Design AS**, datert 13.01.2010.

Vinje - 27.01.2010

Geir Versto
Byggesakshandsamar.

Kopi til

Ansvarlig søkjar	**Moen Design AS**	Gvarvvegen, 3810-GVARV
Annan myndigheit/instans	**Oras Telemark AS**	Grønnlikroken 5, 3735-SKIEN

Føresegner til Kommunedelplan Rukkemo – Torvetjønn **Rev 03.03.23**

Juridisk bindande føresegner har heimel i plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008 nr 71. Utfyllande retningsliner og føringar for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

1. FELLESFØRESEGNER

1.1. Eksisterande reguleringsplanar

Tidlegare godkjente reguleringsplanar med føresegner skal framleis gjelde, inntil dei eventuelt er endra. Kommunedelplanen gjev føringar for endringa. Der tilsvarande tema ikkje er behandla i reguleringsplan, gjeld kommunedelplanens føresegner. Der tilsvarande tema ikkje er behandla i kommunedelplanen gjeld føresegner i kommuneplanens arealdel. Unntak frå dette er føresegn om rekkjefølgje og utbyggingsavtaler kor kommunedelplanens føresegner (punkt 2.2 med underpunkt og 2.3) gjeld føre andre arealplanar vedteke før 16.06.22.

1.2. Byggeskikk

Alle nye bygg skal ha ei arkitektonisk god utforming, slik at dei harmonerer med eksisterande bygg med tanke på material- og fargebruk, stiluttrykk, byggehøgde med meir, og vert tilpassa det landskapet dei inngår i.

Taket skal tekkast med, gras, sedum, eller jord eller anna taktekking som ikkje har ein reflekterande overflate – t.d. tretak. Møneretninga skal som hovudregel følgje lengderetninga på terrenget. Fasadane skal i hovudsak vere av tre, men naturstein kan nyttast i deler av fasade. Det skal nyttast tjære- eller jordfargar. Det skal ikkje nyttast kontrastfargar rundt vindauge og på bygningsdetaljar. Ved behov for støttemur skal dette utførast av naturstein. Det skal ikkje settast opp leveggar, gjerder eller byggast jordvollar for å skjerme private tomtar.

1.2.1. Utandørs belysning

Utandørs belysning skal avgrensast, og reguleringsplanen skal sette eit tal på kor mange lyspunkt som er tillate for ulike område, maksimalt tre pr frittliggande fritidsbustad.

Lys i alpinbakkar og lysløyper skal sløkkast seinast kl. 2300.

Belysninga skal vere montert på vegg, og ha ein slik skjerm at berre bygget og det næraste terrenget lysast opp. Lyskjelder som lyser utover og oppover, samt blender, er ikkje tillate. Gatelys er ikkje tillate.

1.3. Tilkomstvegar

Nye tilkomstvegar skal leggast mest mogleg i terrenget og gi gode tilkomsthøve til tomter/bygg. Dersom nye tilkomstvegar kryssar skiløype vist på plankartet skal det etablerast planfri kryssing som skibru eller kulvert.

Ved planlegging av nye tilkomstvegar skal ein legge Vegklasse 3 – landbruksveg til grunn for standard. Det skal vere minst 1,5 m sideareal utanfor køyrebanen på kvar side.

1.4. Stigar, løyper og alpinanlegg

Ved planlegging og bygging av nye bygg og tiltak skal det takast omsyn til eksisterande stigar, løyper og alpinanlegg, både dei som ligg innafor planområdet og dei som ligg i tilknyting til planområdet.

Der stigar og løyper går i friluftsområde (gjeld også der dei ligg inntil byggeområde) skal dei ha ein korridorbreidde på minimum 30 m slik det er vist på plankartet. Korridorbreidde på stigar og løyper

som går gjennom byggeområde, visast i reguleringsplan. Der utbygging krev tilpassing av eksisterande hovudløypenett, skal dette følgjast opp med rekkjefølgjekrav i reguleringsplan.

Korridorbreidde på stigar og løyper gjennom byggeområde bør vere minimum 10 m, men kan tilpassast situasjon og område.

1.5. Myr og våtmark

Det skal ikkje byggast på intakt myr og våtmark, og drenering/grøfting er ikkje tillate. Det kan leggjast veg, infrastruktur, skiløyper, tursti og liknande over myr under føresetnad at den økologiske funksjonen til myra ikkje vert forringa og ein følgjer desse føresegnene:

- Veg over myr kan berre etablerast ved bruk av armering under fylling (geonett/geoduk). Det er ikkje tillate å etablere veg ved masseutskifting eller fortrenging som metode.
- Vatn- og avlaupstraséar som kryssar myr skal etablerast på ein slik måte at myras eigenskap og vatnbalanse oppretthaldast. Myrmassar som fjernast ved etablering skal leggast tilbake.
- Skiløype over myr kan leggjast til rette med kavledekke.
- Tursti kan leggjast på myra ved klopping eller gangbruer.

Omdisponering av myr og våtmark skal alltid rapporterast i klimarekneskap til kommunen.

1.6. Naturmangfald

I områder det det er påvist lokalitetar av trua naturtypar eller naturtypar av nasjonal forvaltningsinteresse skal omsynet til desse ivaretakast i detaljreguleringa. Det skal leggjast på omsynssone på desse lokalitetane med klare føringar for bruk av arealet. Lokalitetar med moderat eller høgare tilstandsvurdering skal ikkje byggast ut eller forringast slik at dei mister sin økologisk funksjon og kvalitet. Dersom det planleggast inngrep i desse området skal det gjennomførast ein fagkyndig vurdering i forkant.

Områder med utvalde naturtypar skal ikkje byggast ut eller forringast slik at dei mister sin økologiske funksjon og kvalitet.

1.7. Terreng og vegetasjon

Bygg skal plasserast lågast mogleg i terrenget. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i størst mogleg grad.

Alle bygg, anlegg og vegar skal tilpassast eksisterande terreng slik at ein unngår unødige og skjemmande terrenginngrep.

I bratt terreng (bratthet frå ca. 1:5) kan det stillast krav om løysing med underetasje, eventuelt avtrapping i «halvetasjar» eller smalare bygg for å unngå store terrengendringar. Ein bør unngå store planerte fyllingar og ikkje planere meir enn det som er naudsynt for plassering av bygg og parkeringsplassar. Ved behov for terrengendringar og planering skal det gjerast balansert mellom fylling og skjering. Det vil seie at det gjerast ein balansert senking av terrenget i bakkant, og ikkje berre ein fylling i forkant.
Skråning (fylling/skjering) med lausmassar må ikkje vere for bratte.
Terreng som er 1:3 eller brattare er i hovudsak ikkje egna for utbygging.

1.8. Byggegrenser og omsyn til vatn og vassdrag

Nye bygg eller vesentlege terrenginngrep (veg, parkering, masseuttak) er ikkje tillate i 50 – meters beltet utanfor byggeområde langs Oksatjønn, Farhovdtjønn, Uvatn, Kovavatn, Torvetjønni og Sauråi.

Forbodet gjeld også driftsbygg, landbruksvegar og masseuttak knytt til landbruket.

I byggeområde skal det settast av ei grøn sone langs tjern og vassdrag, i ei breidde som er tilpassa situasjonen på staden. Bekkar med vassføring heile året skal berre unntaksvis leggast i røyr, og då berre korte strekningar.

1.9. Setrar

Det skal takast omsyn til setrar, vollar og tufter ved planlegging av nye tiltak.

1.10. Kablar og leidningar

Nye kablar og leidningar innanfor planområdet skal leggast i bakken.

1.11. Eksisterande fritidsbustader i område som ikkje er regulert

For føresegner om maksimal tillate BYA på eksisterande fritidsbustader som ligg i område som ikkje er regulert, gjeld kommuneplanens arealdel.

2. FELLESFØRESEGNER FOR AREALFORMÅL BYGNINGAR OG ANLEGG

2.1. Plankrav og krav til innhald i reguleringsplan

I område avsett til byggeområde (nye og eksisterande) kan det ikkje utførast bygge- og anleggstiltak som nemnt i Pbl § 20-1 første ledd bokstav a), b), d), e), j), k), l) og m) før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Planen skal gjere særskilt greie for:

- Tilpassing til landskap, terreng og eksisterande bygg
- Omsynet til stigar, løyper og alpinanlegg
- Tilkomst og trafikktryggleik for mjuke trafikantar
- Vatn, avlaup og anna infrastruktur

Føresegner om storleik, høgder på bygningar, grad av utnytting m.m. fastsettast i kvar enkelt reguleringsplan med utgangspunkt i retningsliner for ulike område gitt i denne planen.

Planområdet skal avgrensast slik at stigar og løyper vist i kommunedelplanen på eigedomane som regulerast skal inngå i planen. Der ny utbygging rører ved det eksisterande sti- og løypenettet skal det i reguleringsplan regulerast nye løysingar og settast krav i føresegnene om at ny løypetrase og eventuelt skibru/kulvert i samband med tilkomstveg skal byggast ut samstundes med utbygging av området.

Det må gjerast trafikkfaglege vurderingar ved regulering av byggeområde. Dette inneber ei vurdering av tilkomstsituasjonen ved fylkesvegen og av vegsystema i kva enkelt reguleringsplan.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det kartleggast om det finnast private drikkevasskjelder med nedbørsfelt innanfor området som må takast omsyn til og inngå i planen.

Tiltak i alpinområder, skiløyper og turvegar er unntatt frå plankravet under føresetnad at føresegnene i denne planen er oppfylt, ref. punkt 3.6 – 3.11.

Kvart av utbyggingsområda skal som hovudregel planleggjast under eitt i felles plan. Viss ein reguleringsplan berre omfattar eit delområde innafor eit utbyggingsområde, skal planomtala vise korleis veg og skiløype kan førast vidare i heile feltet, og at dette er løyst på ein god måte.

Planen skal vise interne vegar, felles parkeringsplassar og anna fellesareal (for avfallshandtering m.m.), tomtegrenser, grønt- og leikeareal, løyper, stigar og korridorar inn mot løypenett og naturområde.

Som del av plandokumentasjonen skal det følgje/gå fram:

- *Registreringskart for eksisterande vegetasjon, markslag og viktige naturelement*
- *Plan- og profilteikning av tilkomstvegar (ref. punkt 1.3)*
- *Skråningsutslag for vegar*
- *Illustrasjonsplan som viser illustrerande plassering av bygg*

- *Terrengsnitt som viser eigedomsgrenser, planlagde bygg og andre anlegg, vegar, stigar/løyper/alpint, parkering og vegetasjon. Dersom det er naudsynt å gjere vesentlege terrenginngrep skal dette gå fram av terrengsnitt og plankart.*
- *Planløysing vist på hellingskart som viser brattheit i ulike intervall (i krevjande terreng)*
- *Landskapsverknad (3D-modell, fotomontasje eller liknande) (i krevjande terreng)*
- *Stigar og løyper, turdrag og turvegar før og etter regulering innafor reguleringsplanen og eit større område rundt som viser korleis nye trasear/trasear som er lagt om knyter seg til eksisterande løypenett.*
- *Korleis omsynet til alpinnedfartar og heisar er ivareteke, både eksisterande og eventuelt nye der dette er aktuelt innafor reguleringsplanen og eit større område rundt som viser samanhengen i alpinområdet.*
- *Korleis omsynet til setrar, vollar og tufter innanfor eller i nærleiken av planområdet er ivareteke.*

Der det i kommunedelplanen er vist gang-/sykkelveg langs fylkesvegen skal reguleringsplanen ta omsyn til dette ved å sette av areal, eller regulere inn gang-/sykkelveg.

Der det i kommunedelplanen er vist føresegnsområde for skibru over fylkesvegen skal reguleringsplanen ta omsyn til dette ved å sette av areal, eller regulere inn skibru.

2.2. Rekkjefølgjekrav

Rekkefølgjekrava skal sikre at nødvendig teknisk og reiselivsretta infrastruktur blir utvikla eller sikra utvikla. Rekkjefølgjekrava skal i nødvendig grad vidareførast i reguleringsplanar eller avløysast av avtaler som sikrar gjennomføring. Rekkjefølgjekrava skal òg sikre ein tenleg rekkjefølgje på utbygginga.

2.2.1. Generelle rekkjefølgjekrav for heile planområdet

Før det kan gjevast løyve for igangsetting av utbygging av hytter og næring skal fylgjande tiltak vere opparbeidd eller sikra opparbeidd:

- Tilfredsstillande tilkomst og parkering
- Godkjent vass- og avlaupsløysing og andre nødvendige tekniske anlegg
- Opparbeiding av nødvendige stigar, løyper, skibru/kulvert i forbindelse med tilkomstveg, sykkelvegar og andre uteareal i og i tilknyting til utbyggingsområdet. Der ny veg kryssar skiløype som er ein del av nettverket av preparerte skiløyper, skal planfri kryssing vere etablert før skisesongen startar.

Dei generelle rekkjefølgjekrava gjeld og ved bruksendring frå næring til fritid.

2.2.2 Tilpassa utvikling av alpinanlegg

Alpinanlegg er ein del av den reiselivsretta infrastrukturen innafor planområdet. I område for utvikling av sentralområde for fritids- og turistformål og fritidsbustad i tilknyting til alpinanlegg og sentralområder (F5, F8, F8B, F10, F10B, F11, F13, F14, T1, H8, H11, H13, H14, H14B, H20, H33, H34, H35, H35B, H40, H41, H48, H49 og H50) skal ny utbygging tilpassast kapasitet, utvikling og fysisk tilknyting til nye og eksisterande alpinanlegg etter nærare avklaring i reguleringsplan.

Tilpassa utvikling av alpinanlegga kan reknast som sikra gjennomført dersom det føreligg arealavklaring i reguleringsplan og avtale mellom grunneigar og aktørar i område om utvikling.

2.3. Utbyggingsavtaler – forutsigbarhetsvedtak etter §17-2 i plan- og bygningslova

Ved utarbeiding og handsaming av reguleringsplanar innanfor planområdet som omfattast av kommunedelplan Rukkemo-Torvetjønn, vert det føresett at rekkjefølgjekrav og andre føringar i kommunedelplanen og reguleringsplan vert følgd opp gjennom bruk av utbyggingsavtaler mellom grunneigarar/utbyggerar og kommunen.

Utbyggingsavtaler for realisering av tiltak innanfor planområdet vil kunne omfatte:

- Rekkjefølgjekrav i kommunedelplanen
- Teknisk og grøn infrastruktur som følgjer av krav om opparbeiding i Plan- og bygningsloven og reguleringsplan
- Andre forhold som vert avklara å vere nødvendige for å gjennomføre den konkrete reguleringsplanen som:
    - særskilte infrastrukturtiltak som følgjer av den konkrete utbygginga, slik som eksterne veganlegg og vatn- og avlaupsanlegg, ljossetting, skilting, turvegar, skiløyper/skibruer
    - organisatoriske tiltak slik som etablering av velforeining, organisering i høve privat drift og vedlikehald av anlegg
    - utbyggingstakt/rekkjefølgje

For tiltak som omfattar fleire grunneigarar/utbyggjarar skal den einskilde grunneigar/utbyggar bidra med sin høvesvise del.

2.4. Vatn og avlaup

Nye og eksisterande fritidsbustader og bygg for turistformål skal knyte seg til offentleg vass- og avlaupsanlegg.

Det er avstandskrav knytt til bygging i nærleiken til vatn- og avløpsleidningar, drikkevasskjelder (Oksatjønn), avløpspumpestasjonar og reinseanlegg, både offentlege og private, ref. reguleringsplan for hovudleidningar for offentleg vatn og avløp, avløpspumpestasjonar og reinseanlegg (ID 20140010). Desse avstandskrava skal synleggjerast i reguleringsplanar med omsynssoner. Detaljar om avstandskrav må utgreiast gjennom ROS-analyse for:

- Luktulemper ved avløpspumpestasjonar og reinseanlegg
- Omsynssoner ved drikkevasskjelder

For private reguleringsplanforslag skal det utarbeidast ein plan for VA anlegg med tilhøyrande tekniske installasjonar. Desse installasjonane med leidningar, stasjonar mm skal synleggjerast i reguleringsplanen med tilhøyrande omsynssoner.

Mindre endringar av teknisk infrastruktur kan gjennomførast som administrative endringar av planen.

2.5. Parkering

Minstekrav til parkering skal vere det lågaste av: 1 parkeringsplass pr. 45 m^2 BRA, eller 2 parkeringsplassar pr. bueining. Der utnyttingsgrad er gjeve i prosent, inngår parkering i utrekning av utnyttingsgraden. Der utnyttingsgrad er gjeve i kvadratmeter inngår parkering ikkje i utrekning av utnyttingsgrad, jf. gjeldande TEK.

2.6. Anlegg for avfallshandtering

Reguleringsplan skal gjere greie for korleis avfallshandtering frå hyttene skal løysast og vise i plankartet der det er aktuelt med lokalisering av samlepunkt/returpunkt.

Areal for handtering av avfall skal leggast på usjenerte stader, men vere lett tilgjengelege for hytteområdet, gjerne i kombinasjon med felles parkeringsplassar. Det skal veljast løysingar for avfallshandtering som gjev eit mest mogleg tiltalande uttrykk, eksempelvis ved over-/innbygging.

3. FØRESEGNER TIL SÆRSKILTE AREALFORMÅL OG OMRÅDER

3.1. Sentralområde for fritids- og turistformål F5, F7, F8, F8B, F10 – F14

Innafor sentralområda for fritids- og turistformål er det tillate å bygge og gjere tiltak som styrker området som reiselivsdestinasjon. Det tillatast oppføring av bygg og anlegg for service, servering, hotell, camping, utleigeeiningar, trafikkareal, parkering, aktivitetsområde og liknande. Områda skal planleggast slik at det sikrast gode utfartskorridorar og at eksisterande korridorar ikkje innsnevrast eller blokkerast av ny utbygging.

Nye private fritidsbustader er ikkje tillate innafor områda.

Det er ikkje tillate å etablere nye caravanplassar (med caravanplassar meinast både områder og oppstillingsplassar).

I sentralområda bør det planleggast for ein høg arealutnytting med gode, funksjonelle løysingar som tek omsyn både til køyrande, syklande og (ski)gåande. Nye bygg bør ha mellom to og fem etasjar og utformast med tanke på å skape eit triveleg miljø der bygg og uteområde harmonerer innbyrdes og med kvarandre.

Eksisterande caravanplassar kan flyttast for å gi området ein betre funksjon og estetisk tilpassing.

3.2. Fritids- og turistformål, område F8B, F10 – F11

Nye private fritidsbustader er ikkje tillate i områda med eitt unntak: Under føresetnad at det lagast ein felles reguleringsplan for områda kan eksisterande utleigeeiningar i område F11 regulerast til privat fritidsbustad viss eit tilsvarande eller høgare tal utleigesenger regulerast inn i områda F8, F8B, F10 og ved Rauland skisenter. Reguleringsplanen skal ha rekkjefølgjekrav som sikrar realisering av utleigeeiningar i takt med bruksendring av eksisterande utleigeeiningar til privat fritidsbustad.

3.3. Fritidsbustader felles føresegner og retningsliner

Reguleringsplanen skal gi klare og eintydige føresegner om arealbruk og angi maksimal utnytting pr. tomt.

Portalar, gjerde og flaggstenger og parabolantenner knytt til einskilde tomter er ikkje tillate.

Der gjennomsnittleg tomtestorleik er på 600 m^2 eller mindre, skal det vere nærskileikareal/fellesområde/møteplass på minimum 1 daa innanfor ein gangavstand på minimum 600 m.

Reguleringsplanen kan gje føresegner om terrasser (til dømes storleik) og uteareal.

3.3.1. Fritidsbustader i tilknyting til alpinanlegg og sentralområde med konsentrert utbygging, område H8, H11, H13, H14, H14B, H35B, H49 og H50

Innafor områda kan det byggast private fritidsbustader. Det er tillate med tettare utbygging i kjede/rekkje, eventuelt leilegheiter i inntil to etasjar, og underetasje i bratt terreng.

Retningsgjevande utnytting og høgder: Maksimal grad av utnytting 25 - 30 % BYA. Maksimal storleik på kvar eining bør vere 70 – 100 m^2 BRA. Maksimal tillate mønehøgde bør vere 8,5 m målt frå topp grunnmur/sokkel/ 9 m målt frå støypt plate eller gjennomsnittleg terreng. Høgde på grunnmur eller pilarar bør ikkje vere meir enn 0,3 m i flatt terreng. Ved konsentrert utbygging/leilegheiter bør maksimal storleik på kvar eining vere 70 – 100 m^2 BRA.

Ved konsentrert utbygging bør det ikkje etablerast frittliggande garasjar innanfor områda. Garasjar kan byggast som fellesanlegg, eller som del av anna bygning, eksempelvis i kjellar.

3.3.2. Fritidsbustader, tradisjonell utbyggingsstruktur utanfor alpinanlegg og sentralområde, område H3-H5, H15-H18 og H21-H43

Innafor områda kan det byggast private fritidsbustader i enkelthytter tilpassa eksisterande, tradisjonelt utbyggingsmønster innafor området og naturforholda på staden.

3.3.3. Fritidsbustader, tradisjonell utbyggingsstruktur med høgare tettheit, område H18 – H21, H32, H33 og H35

Det skal ikkje plasserast bygg i terreng som er brattare enn 1:3.

Områda bør planleggast for tomter på inntil 1 daa med grøne strukturar som korridorar ut til friluftsområde.

3.3.4. Fritidsbustad, tradisjonell utbyggingsstruktur med lågare tettheit, område H3– H5B, H15 – H17, H23 – H31, H34, H36 – H43 og H47

Det skal ikkje plasserast bygg i terreng som er brattare enn 1:4.

Områda bør planleggast for tomter på 800 – 1200 m^2 med gode grøne strukturar mellom delområde og som korridorar ut til friluftsområde. Alle tomter bør med få unntak grense til farbar utmark som fører ut til løypenett.

3.4. Område for utleige i gjeldande reguleringsplanar

I ein del av utbyggingsområda som er lagt ut til private fritidsbustader i ny kommunedelplan ligg det einskilde tomter som er regulert til utleige/turistanlegg i gjeldande reguleringsplanar. I desse områda gjeld eksisterande plan. Dersom ein ønsker å gjere om på formålet i gjeldande plan, sett kommunedelplanen følgjande krav:

- Innafor område H3, H8, H11, H20, H25, H28, H29, H37, H39, H40, H41 og H43 kan eksisterande tomter for turistanlegg med bueiningar for utleige endrast til tomter for private fritidsbustader under føresetnad at det vert utarbeidd ny reguleringsplan/reguleringsendring der tomtene regulerast om til fritidsbusetnad. Rekkjefølgjekrava i kommunedelplanen gjeld også for desse tomtene, slik det går fram av føresegnene om rekkjefølgjekrav i punkt 2.2 med underpunkt.
- Tomter innafor område H3, H14, H14B, H20, H21, H23, H27 H29 og H40 som er regulert til turistanlegg med bueiningar for utleige kan endrast til område for private fritidsbustader under føresetnad at dette gjerast gjennom ny reguleringsplan/reguleringsendring. Vedtak om ny reguleringsplan/reguleringsendring som inneheldt slik endring kan ikkje gjerast før det er gjeve bruksendring frå utleige til fritidsbustad i eige vedtak. Reguleringsplanen skal innehalde rekkjefølgjekrav til utbygging av tomter som ikkje er bygd ut, slik det går fram av føresegnene om rekkjefølgjekrav i 2.2 med underpunkt.

3.5. Næringsområde

3.5.1. Næringsområde NÆ1

Det tillatast oppføring av lager for drift av destinasjonens hyttefelt, alpinanlegg med meir på ein mindre del av området. Før det vert etablert lagerbygg, eller området vert teke i bruk til lagerverksemd skal det etablerast ein skjerm/vegetert buffer mot fylkesvegen og eksisterande fritidsbustader i sørvest.

3.5.2. Næringsområde NÆ2

Området tillatast brukt til lagerlokale.

Retningsgjevande utnytting og høgder: *Maksimal tillate mønehøgde bør vere 12 m. Maksimal tillate utnyttingsgrad bør vere BYA = 60 %.*

3.6. Alpinanlegg

For alpinområde som er unnateke frå plankravet, skal det ligge føre godkjent opparbeidingsplan som viser detaljert arealbruk med plassering av tekniske installasjonar, bygningar, terrenginngrep og eventuelle stigar og langrennsløyper som kryssar området.

Heisar og nedfartar skal leggast mest mogleg skånsamt i terrenget. Det skal ikkje etablerast vegar innafor områda, heller ikkje anleggsvegar. Opparbeidingsplanen skal vise eventuelle turvegar som gjev køyretilkomst til heisanlegga. Det skal takast omsyn til stigar og langrennsløyper som går gjennom alpinområda.

Som del av dokumentasjonen skal det følgje/gå fram:

- *Landskapsverknad (3D-modell, fotomontasje eller liknande)*
- *Profilteikning som viser eventuelle kryssingspunkt for langrennsløyper. Kryssingspunkt bør leggast i parti med låg helling.*

3.7. Skiløyper

I område for skiløype kan det gjerast tiltak som sikrar gode løypetrasear. Tiltaka skal utførast skånsamt og settast i stand slik at områda blir tiltalande også i barmarkssesongen.

Aktuelle tiltak kan vere bruer, skilting og liknande. I område utanfor myr kan det gjerast mindre terrengjusteringar. Sjå punkt 1.5 med særskilte føresegner om myr.

3.8. Turdrag

I turdraga er det tillate å gjere mindre tilretteleggingstiltak for å gjere stigane attraktive å bruke.

Aktuelle tiltak kan vere klopper, bruer, steintrapper, skilting. Sjå punkt 1.5 med særskilte føresegner om myr.

3.9. Landbruks-, natur- og friluftsformål

Det er ikkje tillate å sette opp andre bygningar og anlegg i LNF-områda enn nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytta næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag og for friluftsføremål.

Omsyn til landskapsverknad, naturkvalitetar og om tiltaket fremmer ønsket kanalisering av ferdsel skal vektleggast i vurderinga.

3.10. LNF område for spreidde fritidsbustader LSF1 – LSF4

Det er ikkje tillate å oppføre nye einingar for fritidsbustad innanfor områda.

4. OMSYNSSONER

4.1. Fareområde for skred (H310)

Innanfor omsynssone ras/ skredfare, er det ikkje tillate med bygging av ny busetnad før det ligg føre godkjent reguleringsplan, med tilhøyrande fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tryggleik, jf. Teknisk forskrift (TEK 17).

Dersom det er nødvendig med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan starte.

4.2. Fareområde for flaum (H320)

Før det vert gjeve løyve til tiltak innafor fareområde for flaum, skal det dokumenterast og sikrast at omsynet til flaum er ivareteke.

4.3. Sikringssone for vatn- og avløpsleidningar (H190)

Det lagt ei omsynssone 4 m på kvar side av hovudanlegg for vatn- og avløpsleidningar. Ved bygging i denne sona må kommunen bli varsla og det må gis særskilt løyve.

Sikringssona inngår i reguleringsplan for Vatn og avløpsanlegg på Rauland, PlanID 20140010

4.4. Bandleggingssone drikkevatn (H110)

Området er bandlagt som drikkevasskjelde og føresegnene i reguleringsplan for området gjeld.

4.5. Omsyn friluftsliv (H530)

Innafor områda skal det takast særskilt omsyn til friluftsliv.

4.6. Omsyn landskap (H550)

Innafor områda skal det takast særskilt omsyn til landskap.

4.7. Bevaring naturmiljø (H560)

Nye tiltak innanfor omsynssona skal ikkje kome i konflikt med naturmangfaldsverdiane. Det er ikkje tillate med bygge- og anleggstiltak innanfor omsynssona.

4.7.1. Vilttrekk (H560_1)

Nye tiltak innanfor omsynsona må ikkje koma i konflikt med vilttrekket.

5. FØRESEGNSOMRÅDE (#1, #2, #3 OG #4)

Innafor føresegnsområde #1, #2, #3 og #4 skal det settast av plass til planfri kryssing i reguleringsplanar som omfattar desse områda.

6. TILTAKSPLAN FOR BRATTEFJELL – VINDEGGEN VILLREINOMRÅDE

Tiltaksplanen som er under utarbeiding for Brattefjell – Vindeggen villreinområde vil legge føringar for vidare utvikling av området, og skal takast omsyn til i detaljplanarbeid. Kommunedelplanen skal ajourførast med eventuelle ferdselsregulerande tiltak i samsvar med tiltaksplanen.

Reguleringsplan Farhovd, Livoll, Flotebu

PlanID 20060009, vedteken 07.09.06

FØRESEGNER

§ 1

Desse føresegnene gjeld for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2
Området er regulert til fylgjande føremål:
Byggeområde
Landbruksområde
Offentlege trafikkområde
Fareområde
Spesialområde

§ 3 BYGGEOMRÅDE

3.1 HYTTER
a) Hytter skal plasserast som vist i plankartet og i samsvar med innmålt pel i terrenget. Pelen skal ligge innom hytteveggane. I samband med byggesøknad skal det utarbeidast situasjonsplan i målestokk 1:500 som syner
- inngrepsfrie areal
- plassering av bygg og anlegg
- intern veg og parkeringsareal

Mindre justering av hytteplasseringa kan gjerast av Vinje kommune.
b) For frittliggande hytte skal bygd areal ikkje vera større enn 100 m2 BYA. Bygget skal ha saltak med gesimshøgde på maksimalt 3.5 meter og maksimal mønehøgd på 5.5 meter.
Maksimal breidde på gavlvegg skal vera 7 meter.
c) På kvar hyttetomt kan det oppførast uthus/bod/anneks inntil 30 m2 BYA knytt til hovudbusetnaden slik at bygga dannar eit tun. Uthuset skal byggast med saltak, største gesimshøgde på 3.0 meter og mønehøgde på maksimalt 5.0 meter.
d) Bygg skal setjast opp på ringmur. I hellande terreng kan det tillatast synleg mur på inntil 0.8 meter.
e) Totalt bygd areal skal ikkje vera større enn 130 m2 BYA på kvar tomt.
Dersom tomta er særleg godt egna til oppføring av større bygg eller fleire einingar, kan ein søkje kommunen om dette.
Søkjaren skal i slike høve legge fram profilteikningar, illustrasjonar, perspektivskisser og situasjonsplan som syner alle bygg på tomta saman med planlagde og evt. omkringliggande bygg, inngrepsfrie areal, intern veg og parkering.
Kommunen kan fastsetje kva for dokumentasjon som er turvande for handsaming av byggesøknaden.
f) Bygg skal best mogeleg underleggast naturpreget i området og ha ei enkel og god utforming. Det skal leggast avgjerande vekt på arkitektur, fargar og tilpassing i terrenget. Hytter skal leggast lågt i terrenget og skal tilpassast eksisterande hytter i form og utsjånad. Møneretninga skal fylgje terrenget.
Utvendes skal det nyttast trematerialar, lafta tømmer, stav eller kraftig, ståande kledning i mørke, miljøvenlege fargar.
Innramming av vindauge og dørar skal ha mørke og miljøvenlege fargar.
g) I hytter og eventuelle uthus/anneks skal det nyttast rektangulære vindauge med småruta glas.
h) Taket skal utførast som saltak med takvinkel på 24 - 32 grader. Taket skal ha utspring på minimum 40 cm og tekkast med torv.
i) Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogeleg grad takast vare på. Felling av tre skal skje i samråd med grunneigar.
j) Det skal ikkje setjast opp gjerde eller flaggstenger i området, heller ikkje private parabolantenner. Dersom det ikkje vert bygd felles kabelanlegg, kan det setjast opp parabolantenner med same fargeval som hyttene.
k) Mellom eventuelle verandapillararar må det gjerdast på grunn av sau m.v.
l) Uteareal skal vera pussa og sådd til innan eit år etter at byggearbeidet er avslutta.

3.2 EKSISTERANDE HYTTER
Føresegnene pkt. 3.1 gjeld og for eksisterande hytter i heile planområdet.

3.3 FORRETNINGSOMRÅDE
I forretningsområda gjeld føresegnene § 3.1 sett bort frå bokstavpunkt b, c, d og e.

Område regulert til forretningsområde skal nyttast til utleigeeiningar og mindre serviceanlegg plassert fritt, i rekkje eller i tun med vekt på tilpassing til terreng og kulturlandskap.
Tiltak i forretningsområda kan berre realiserast i samsvar med godkjend utbyggingsplan der lokalisering av bygg, interne vegar m.m. er vist.
Bygg i forretningsområda skal best mogeleg underleggast naturpreget i området og ha ei enkel og god utforming. Det skal leggast avgjerande vekt på arkitektur, fargar og tilpassing i terrenget.
Utvendes skal det nyttast trematerialar, lafta tømmer, stav eller kraftig, ståande kledning i mørke, miljøvenlege fargar.
I F3A skal utbygginga formast som eit tradisjonelt gardstun, evt. sætermiljø. Dette skal prege form, storleik, materialbruk og plassering av bygg.
I F3A og F3B gjeld at bygg kan setjast opp i 2 høgder med inntil 4 utleigeeiningar. Kvart bygg skal ikkje vera større enn 180 m2 BYA.
Gesimshøgda skal ikkje vera høgare enn 6,5 m, mønehøgd høgst 8,5 m.
Synleg del av grunnmur skal ikkje vera høgare 0.3 m.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDE
Området skal nyttast til tradisjonell landbruksdrift. Bygg knytt til slik drift kan oppførast i området etter godkjenning frå Vinje kommune.

§ 5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE
Regulert område til offentleg trafikk gjeld RV37 med køyrebane, skuldrar, grøfter, skjeringar, fyllingar og dagparkering. Vegstellet disponerar dette arealet.
Avkøyringar frå RV37 av type LL skal etablerast i samsvar med Statens Vegvesen si typeteikning E1.

§ 6 FAREOMRÅDE
Det er ikkje høve til å setje opp bygg innom regulert fareområde.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

7.1 PRIVAT VEG OG PARKERINGSPLASS
Regulert privat veg skal nyttast som tilkomstveg til hytter og parkeringsplassar, til landbruks/skogsdrift og til kommunale oppgåver.
Private vegar skal opparbeidast med breidde 3.5 m.
Ved framføring av vegar, skal ein ta særlege omsyn til vegetasjon og terreng. Ein skal unngå inngrep i terrenget utanfor vegskulder/grøfter.
Eksisterande og nye parkeringsplassar skal nyttast av dei som ikkje ynskjer veg fram til hytta si og til gjesteparkering.
Noverande tilkomst til planområdet med avkøyring frå RV 37, skal stengast så snart ny avkøyring i medhald av planen er etablert.

PARKERING
Område avsett til parkering skal delast opp i fleire mindre parkeringsareal slik at inngrepet vert tilpassa landskapet.
Parkeringsarealet på Flotebu skal opparbeidast slik at fyllingar/skjeringar ikkje vert høgare enn 1.5 meter og med helling på 1 : 2.
I fyllingsskråningar mellom ulike planerte nivå, skal det plantast til med bjørk og såast til innan 1 år etter at anleggsarbeidet er avslutta.
I ytterkantane av parkeringsområdet, dvs. mot hytteområde, forretnings- og landbruksområde, skal det stå att ei sone med vegetasjon for å skjerme inngrepet.
I forretningsområde F3B vert det opparbeidd parkering til 1 bil pr leilighet. I tillegg er 36 plassar på parkeringsareal P1 øyremerkt til bruk for leilighetane i F3B.

7.2 FRISIKTSONER
Område regulert til frisiktsoner skal om turvande opparbeidast og haldast frie for lekamar som på nokon måte kan hindre fri sikt til 0.5 m over tilstøytande køyrebane.

7.3 FRILUFTSOMRÅDE
Friluftsområde er fritt tilgjengelege for ålmenta. Stiar og skiløyper kan opparbeidast og vedlikehaldast. Friluftsområda kan og nyttast til landbruksdrift.

7.4 KOMMUNALTEKNISK VERKSEMD
Område regulert til anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd, skal nyttast til oppsetjing av renovasjonskonteinerar, andre turvande innretnader og aktivitetar knytt til kommunal renovasjonsordning og innretnader knytt til vass- og avlaupsanlegg.
Områda skal opparbeidast og vedlikehaldast av utbyggar og stillast til disposisjon for kommunen/avfallselskap

7.5 BEVARING AV BYGG OG ANLEGG
Regulert bevaringsområde femner og blestertuft som er verna av kulturminnelova og eit område rundt denne. Det er ikkje høve til å setja i verk tiltak av noko slag innom bevaringsområdet utan særleg løyve.

§ 8 ÅLMENNE FØRESEGNER

8.1 VATN OG AVLAUP
All vassforsyning i regulert område skal vera frå godkjend vassverk.
All bygningsmasse med innlagd vatn skal knytast til offentleg og godkjend avlaupsanlegg.
Alle nye fritidsbustader skal koplast til offentleg anlegg for vatn og avlaup. Eksisterande fritidsbusetnad får høve til å kople seg til offentleg vass- og avlaupsnett.
Eksisterande hytter med låg sanitærteknisk standard som ikkje er kopla til offentleg VA-nett, har ikkje høve til å legge vatn inn i hyttene. Desse må nytte biologisk do og hente vatn frå oppsette vasspostar i området.
Bygging skal ikkje skje før tilknytingsklare hovudanlegg for vatn og avlaup er etablert.
Alle tekniske anlegg knytt til framføring av vatn og avlaup skal opparbeidast i samsvar med godkjend VA-plan for området.

8.2 RENOVASJON
Hushaldsavfall vert tekje hand om av kommunen gjennom tvungen kommunal renovasjonsordning.
Hytteeigarar pliktar å levere avfall etter nærare tilvising frå kommunen.

8.3 STRAUMFORSYNING, FIBEROPTIKK O.L
Alle typer kablar skal leggast i grøfter i samsvar med leidningsplan for området.

§ 9 UTBYGGINGAVTALE
Før planen kan gjennomførast, bør det ligge føre utbyggingsavtale mellom utbyggar og Vinje kommune

§ 10 DISPENSASJON
Planutvalet kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege unnatak frå desse føresegnene innom ramma av Plan- og bygningslova.

§ 11 PRIVATRETTSLEGE AVTALER
Etter at planen med tilhøyrande føresegner er vedtekjen, kan det ikkje opprettast privatrettslege avtaler som er i strid med planen eller føresegnene.

Føresegner til Kommunedelplan Rukkemo – Torvetjønn **Rev 03.03.23**

Juridisk bindande føresegner har heimel i plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008 nr 71. Utfyllande retningsliner og føringar for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

1. FELLESFØRESEGNER

1.1. Eksisterande reguleringsplanar

Tidlegare godkjente reguleringsplanar med føresegner skal framleis gjelde, inntil dei eventuelt er endra. Kommunedelplanen gjev føringar for endringa. Der tilsvarande tema ikkje er behandla i reguleringsplan, gjeld kommunedelplanens føresegner. Der tilsvarande tema ikkje er behandla i kommunedelplanen gjeld føresegner i kommuneplanens arealdel. Unntak frå dette er føresegn om rekkjefølgje og utbyggingsavtaler kor kommunedelplanens føresegner (punkt 2.2 med underpunkt og 2.3) gjeld føre andre arealplanar vedteke før 16.06.22.

1.2. Byggeskikk

Alle nye bygg skal ha ei arkitektonisk god utforming, slik at dei harmonerer med eksisterande bygg med tanke på material- og fargebruk, stiluttrykk, byggehøgde med meir, og vert tilpassa det landskapet dei inngår i.

Taket skal tekkast med, gras, sedum, eller jord eller anna taktekking som ikkje har ein reflekterande overflate – t.d. tretak. Møneretninga skal som hovudregel følgje lengderetninga på terrenget. Fasadane skal i hovudsak vere av tre, men naturstein kan nyttast i deler av fasade. Det skal nyttast tjære- eller jordfargar. Det skal ikkje nyttast kontrastfargar rundt vindauge og på bygningsdetaljar. Ved behov for støttemur skal dette utførast av naturstein. Det skal ikkje settast opp leveggar, gjerder eller byggast jordvollar for å skjerme private tomtar.

1.2.1. Utandørs belysning

Utandørs belysning skal avgrensast, og reguleringsplanen skal sette eit tal på kor mange lyspunkt som er tillate for ulike område, maksimalt tre pr frittliggande fritidsbustad.

Lys i alpinbakkar og lysløyper skal sløkkast seinast kl. 2300.

Belysninga skal vere montert på vegg, og ha ein slik skjerm at berre bygget og det næraste terrenget lysast opp. Lyskjelder som lyser utover og oppover, samt blender, er ikkje tillate. Gatelys er ikkje tillate.

1.3. Tilkomstvegar

Nye tilkomstvegar skal leggast mest mogleg i terrenget og gi gode tilkomsthøve til tomter/bygg. Dersom nye tilkomstvegar kryssar skiløype vist på plankartet skal det etablerast planfri kryssing som skibru eller kulvert.

Ved planlegging av nye tilkomstvegar skal ein legge Vegklasse 3 – landbruksveg til grunn for standard. Det skal vere minst 1,5 m sideareal utanfor køyrebanen på kvar side.

1.4. Stigar, løyper og alpinanlegg

Ved planlegging og bygging av nye bygg og tiltak skal det takast omsyn til eksisterande stigar, løyper og alpinanlegg, både dei som ligg innafor planområdet og dei som ligg i tilknyting til planområdet.

Der stigar og løyper går i friluftsområde (gjeld også der dei ligg inntil byggeområde) skal dei ha ein korridorbreidde på minimum 30 m slik det er vist på plankartet. Korridorbreidde på stigar og løyper

som går gjennom byggeområde, visast i reguleringsplan. Der utbygging krev tilpassing av eksisterande hovudløypenett, skal dette følgjast opp med rekkjefølgjekrav i reguleringsplan.

Korridorbreidde på stigar og løyper gjennom byggeområde bør vere minimum 10 m, men kan tilpassast situasjon og område.

1.5. Myr og våtmark

Det skal ikkje byggast på intakt myr og våtmark, og drenering/grøfting er ikkje tillate. Det kan leggjast veg, infrastruktur, skiløyper, tursti og liknande over myr under føresetnad at den økologiske funksjonen til myra ikkje vert forringa og ein følgjer desse føresegnene:

- Veg over myr kan berre etablerast ved bruk av armering under fylling (geonett/geoduk). Det er ikkje tillate å etablere veg ved masseutskifting eller fortrenging som metode.
- Vatn- og avlaupstraséar som kryssar myr skal etablerast på ein slik måte at myras eigenskap og vatnbalanse oppretthaldast. Myrmassar som fjernast ved etablering skal leggast tilbake.
- Skiløype over myr kan leggjast til rette med kavledekke.
- Tursti kan leggjast på myra ved klopping eller gangbruer.

Omdisponering av myr og våtmark skal alltid rapporterast i klimarekneskap til kommunen.

1.6. Naturmangfald

I områder det det er påvist lokalitetar av trua naturtypar eller naturtypar av nasjonal forvaltningsinteresse skal omsynet til desse ivaretakast i detaljreguleringa. Det skal leggjast på omsynssone på desse lokalitetane med klare føringar for bruk av arealet. Lokalitetar med moderat eller høgare tilstandsvurdering skal ikkje byggast ut eller forringast slik at dei mister sin økologisk funksjon og kvalitet. Dersom det planleggast inngrep i desse området skal det gjennomførast ein fagkyndig vurdering i forkant.

Områder med utvalde naturtypar skal ikkje byggast ut eller forringast slik at dei mister sin økologiske funksjon og kvalitet.

1.7. Terreng og vegetasjon

Bygg skal plasserast lågast mogleg i terrenget. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i størst mogleg grad.

Alle bygg, anlegg og vegar skal tilpassast eksisterande terreng slik at ein unngår unødige og skjemmande terrenginngrep.

I bratt terreng (bratthet frå ca. 1:5) kan det stillast krav om løysing med underetasje, eventuelt avtrapping i «halvetasjar» eller smalare bygg for å unngå store terrengendringar. Ein bør unngå store planerte fyllingar og ikkje planere meir enn det som er naudsynt for plassering av bygg og parkeringsplassar. Ved behov for terrengendringar og planering skal det gjerast balansert mellom fylling og skjering. Det vil seie at det gjerast ein balansert senking av terrenget i bakkant, og ikkje berre ein fylling i forkant.
Skråning (fylling/skjering) med lausmassar må ikkje vere for bratte.
Terreng som er 1:3 eller brattare er i hovudsak ikkje egna for utbygging.

1.8. Byggegrenser og omsyn til vatn og vassdrag

Nye bygg eller vesentlege terrenginngrep (veg, parkering, masseuttak) er ikkje tillate i 50 – meters beltet utanfor byggeområde langs Oksatjønn, Farhovdtjønn, Uvatn, Kovavatn, Torvetjønni og Sauråi.

Forbodet gjeld også driftsbygg, landbruksvegar og masseuttak knytt til landbruket.

I byggeområde skal det settast av ei grøn sone langs tjern og vassdrag, i ei breidde som er tilpassa situasjonen på staden. Bekkar med vassføring heile året skal berre unntaksvis leggast i røyr, og då berre korte strekningar.

1.9. Setrar

Det skal takast omsyn til setrar, vollar og tufter ved planlegging av nye tiltak.

1.10. Kablar og leidningar

Nye kablar og leidningar innanfor planområdet skal leggast i bakken.

1.11. Eksisterande fritidsbustader i område som ikkje er regulert

For føresegner om maksimal tillate BYA på eksisterande fritidsbustader som ligg i område som ikkje er regulert, gjeld kommuneplanens arealdel.

2. FELLESFØRESEGNER FOR AREALFORMÅL BYGNINGAR OG ANLEGG

2.1. Plankrav og krav til innhald i reguleringsplan

I område avsett til byggeområde (nye og eksisterande) kan det ikkje utførast bygge- og anleggstiltak som nemnt i Pbl § 20-1 første ledd bokstav a), b), d), e), j), k), l) og m) før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Planen skal gjere særskilt greie for:

- Tilpassing til landskap, terreng og eksisterande bygg
- Omsynet til stigar, løyper og alpinanlegg
- Tilkomst og trafikktryggleik for mjuke trafikantar
- Vatn, avlaup og anna infrastruktur

Føresegner om storleik, høgder på bygningar, grad av utnytting m.m. fastsettast i kvar enkelt reguleringsplan med utgangspunkt i retningsliner for ulike område gitt i denne planen.

Planområdet skal avgrensast slik at stigar og løyper vist i kommunedelplanen på eigedomane som regulerast skal inngå i planen. Der ny utbygging rører ved det eksisterande sti- og løypenettet skal det i reguleringsplan regulerast nye løysingar og settast krav i føresegnene om at ny løypetrase og eventuelt skibru/kulvert i samband med tilkomstveg skal byggast ut samstundes med utbygging av området.

Det må gjerast trafikkfaglege vurderingar ved regulering av byggeområde. Dette inneber ei vurdering av tilkomstsituasjonen ved fylkesvegen og av vegsystema i kva enkelt reguleringsplan.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det kartleggast om det finnast private drikkevasskjelder med nedbørsfelt innanfor området som må takast omsyn til og inngå i planen.

Tiltak i alpinområder, skiløyper og turvegar er unntatt frå plankravet under føresetnad at føresegnene i denne planen er oppfylt, ref. punkt 3.6 – 3.11.

Kvart av utbyggingsområda skal som hovudregel planleggjast under eitt i felles plan. Viss ein reguleringsplan berre omfattar eit delområde innafor eit utbyggingsområde, skal planomtala vise korleis veg og skiløype kan førast vidare i heile feltet, og at dette er løyst på ein god måte.

Planen skal vise interne vegar, felles parkeringsplassar og anna fellesareal (for avfallshandtering m.m.), tomtegrenser, grønt- og leikeareal, løyper, stigar og korridorar inn mot løypenett og naturområde.

Som del av plandokumentasjonen skal det følgje/gå fram:

- *Registreringskart for eksisterande vegetasjon, markslag og viktige naturelement*
- *Plan- og profilteikning av tilkomstvegar (ref. punkt 1.3)*
- *Skråningsutslag for vegar*
- *Illustrasjonsplan som viser illustrerande plassering av bygg*

- *Terrengsnitt som viser eigedomsgrenser, planlagde bygg og andre anlegg, vegar, stigar/løyper/alpint, parkering og vegetasjon. Dersom det er naudsynt å gjere vesentlege terrenginngrep skal dette gå fram av terrengsnitt og plankart.*
- *Planløysing vist på hellingskart som viser brattheit i ulike intervall (i krevjande terreng)*
- *Landskapsverknad (3D-modell, fotomontasje eller liknande) (i krevjande terreng)*
- *Stigar og løyper, turdrag og turvegar før og etter regulering innafor reguleringsplanen og eit større område rundt som viser korleis nye trasear/trasear som er lagt om knyter seg til eksisterande løypenett.*
- *Korleis omsynet til alpinnedfartar og heisar er ivareteke, både eksisterande og eventuelt nye der dette er aktuelt innafor reguleringsplanen og eit større område rundt som viser samanhengen i alpinområdet.*
- *Korleis omsynet til setrar, vollar og tufter innanfor eller i nærleiken av planområdet er ivareteke.*

Der det i kommunedelplanen er vist gang-/sykkelveg langs fylkesvegen skal reguleringsplanen ta omsyn til dette ved å sette av areal, eller regulere inn gang-/sykkelveg.

Der det i kommunedelplanen er vist føresegnsområde for skibru over fylkesvegen skal reguleringsplanen ta omsyn til dette ved å sette av areal, eller regulere inn skibru.

2.2. Rekkjefølgjekrav

Rekkefølgjekrava skal sikre at nødvendig teknisk og reiselivsretta infrastruktur blir utvikla eller sikra utvikla. Rekkjefølgjekrava skal i nødvendig grad vidareførast i reguleringsplanar eller avløysast av avtaler som sikrar gjennomføring. Rekkjefølgjekrava skal òg sikre ein tenleg rekkjefølgje på utbygginga.

2.2.1. Generelle rekkjefølgjekrav for heile planområdet

Før det kan gjevast løyve for igangsetting av utbygging av hytter og næring skal fylgjande tiltak vere opparbeidd eller sikra opparbeidd:

- Tilfredsstillande tilkomst og parkering
- Godkjent vass- og avlaupsløysing og andre nødvendige tekniske anlegg
- Opparbeiding av nødvendige stigar, løyper, skibru/kulvert i forbindelse med tilkomstveg, sykkelvegar og andre uteareal i og i tilknyting til utbyggingsområdet. Der ny veg kryssar skiløype som er ein del av nettverket av preparerte skiløyper, skal planfri kryssing vere etablert før skisesongen startar.

Dei generelle rekkjefølgjekrava gjeld og ved bruksendring frå næring til fritid.

2.2.2 Tilpassa utvikling av alpinanlegg

Alpinanlegg er ein del av den reiselivsretta infrastrukturen innafor planområdet. I område for utvikling av sentralområde for fritids- og turistformål og fritidsbustad i tilknyting til alpinanlegg og sentralområder (F5, F8, F8B, F10, F10B, F11, F13, F14, T1, H8, H11, H13, H14, H14B, H20, H33, H34, H35, H35B, H40, H41, H48, H49 og H50) skal ny utbygging tilpassast kapasitet, utvikling og fysisk tilknyting til nye og eksisterande alpinanlegg etter nærare avklaring i reguleringsplan.

Tilpassa utvikling av alpinanlegga kan reknast som sikra gjennomført dersom det føreligg arealavklaring i reguleringsplan og avtale mellom grunneigar og aktørar i område om utvikling.

2.3. Utbyggingsavtaler – forutsigbarhetsvedtak etter §17-2 i plan- og bygningslova

Ved utarbeiding og handsaming av reguleringsplanar innanfor planområdet som omfattast av kommunedelplan Rukkemo-Torvetjønn, vert det føresett at rekkjefølgjekrav og andre føringar i kommunedelplanen og reguleringsplan vert følgd opp gjennom bruk av utbyggingsavtaler mellom grunneigarar/utbyggerar og kommunen.

Utbyggingsavtaler for realisering av tiltak innanfor planområdet vil kunne omfatte:

- Rekkjefølgjekrav i kommunedelplanen
- Teknisk og grøn infrastruktur som følgjer av krav om opparbeiding i Plan- og bygningsloven og reguleringsplan
- Andre forhold som vert avklara å vere nødvendige for å gjennomføre den konkrete reguleringsplanen som:
    - særskilte infrastrukturtiltak som følgjer av den konkrete utbygginga, slik som eksterne veganlegg og vatn- og avlaupsanlegg, ljossetting, skilting, turvegar, skiløyper/skibruer
    - organisatoriske tiltak slik som etablering av velforeining, organisering i høve privat drift og vedlikehald av anlegg
    - utbyggingstakt/rekkjefølgje

For tiltak som omfattar fleire grunneigarar/utbyggjarar skal den einskilde grunneigar/utbyggar bidra med sin høvesvise del.

2.4. Vatn og avlaup

Nye og eksisterande fritidsbustader og bygg for turistformål skal knyte seg til offentleg vass- og avlaupsanlegg.

Det er avstandskrav knytt til bygging i nærleiken til vatn- og avløpsleidningar, drikkevasskjelder (Oksatjønn), avløpspumpestasjonar og reinseanlegg, både offentlege og private, ref. reguleringsplan for hovudleidningar for offentleg vatn og avløp, avløpspumpestasjonar og reinseanlegg (ID 20140010). Desse avstandskrava skal synleggjerast i reguleringsplanar med omsynssoner. Detaljar om avstandskrav må utgreiast gjennom ROS-analyse for:

- Luktulemper ved avløpspumpestasjonar og reinseanlegg
- Omsynssoner ved drikkevasskjelder

For private reguleringsplanforslag skal det utarbeidast ein plan for VA anlegg med tilhøyrande tekniske installasjonar. Desse installasjonane med leidningar, stasjonar mm skal synleggjerast i reguleringsplanen med tilhøyrande omsynssoner.

Mindre endringar av teknisk infrastruktur kan gjennomførast som administrative endringar av planen.

2.5. Parkering

Minstekrav til parkering skal vere det lågaste av: 1 parkeringsplass pr. 45 m^2 BRA, eller 2 parkeringsplassar pr. bueining. Der utnyttingsgrad er gjeve i prosent, inngår parkering i utrekning av utnyttingsgraden. Der utnyttingsgrad er gjeve i kvadratmeter inngår parkering ikkje i utrekning av utnyttingsgrad, jf. gjeldande TEK.

2.6. Anlegg for avfallshandtering

Reguleringsplan skal gjere greie for korleis avfallshandtering frå hyttene skal løysast og vise i plankartet der det er aktuelt med lokalisering av samlepunkt/returpunkt.

Areal for handtering av avfall skal leggast på usjenerte stader, men vere lett tilgjengelege for hytteområdet, gjerne i kombinasjon med felles parkeringsplassar. Det skal veljast løysingar for avfallshandtering som gjev eit mest mogleg tiltalande uttrykk, eksempelvis ved over-/innbygging.

3. FØRESEGNER TIL SÆRSKILTE AREALFORMÅL OG OMRÅDER

3.1. Sentralområde for fritids- og turistformål F5, F7, F8, F8B, F10 – F14

Innafor sentralområda for fritids- og turistformål er det tillate å bygge og gjere tiltak som styrker området som reiselivsdestinasjon. Det tillatast oppføring av bygg og anlegg for service, servering, hotell, camping, utleigeeiningar, trafikkareal, parkering, aktivitetsområde og liknande. Områda skal planleggast slik at det sikrast gode utfartskorridorar og at eksisterande korridorar ikkje innsnevrast eller blokkerast av ny utbygging.

Nye private fritidsbustader er ikkje tillate innafor områda.

Det er ikkje tillate å etablere nye caravanplassar (med caravanplassar meinast både områder og oppstillingsplassar).

I sentralområda bør det planleggast for ein høg arealutnytting med gode, funksjonelle løysingar som tek omsyn både til køyrande, syklande og (ski)gåande. Nye bygg bør ha mellom to og fem etasjar og utformast med tanke på å skape eit triveleg miljø der bygg og uteområde harmonerer innbyrdes og med kvarandre.

Eksisterande caravanplassar kan flyttast for å gi området ein betre funksjon og estetisk tilpassing.

3.2. Fritids- og turistformål, område F8B, F10 – F11

Nye private fritidsbustader er ikkje tillate i områda med eitt unntak: Under føresetnad at det lagast ein felles reguleringsplan for områda kan eksisterande utleigeeiningar i område F11 regulerast til privat fritidsbustad viss eit tilsvarande eller høgare tal utleigesenger regulerast inn i områda F8, F8B, F10 og ved Rauland skisenter. Reguleringsplanen skal ha rekkjefølgjekrav som sikrar realisering av utleigeeiningar i takt med bruksendring av eksisterande utleigeeiningar til privat fritidsbustad.

3.3. Fritidsbustader felles føresegner og retningsliner

Reguleringsplanen skal gi klare og eintydige føresegner om arealbruk og angi maksimal utnytting pr. tomt.

Portalar, gjerde og flaggstenger og parabolantenner knytt til einskilde tomter er ikkje tillate.

Der gjennomsnittleg tomtestorleik er på 600 m^2 eller mindre, skal det vere nærskileikareal/fellesområde/møteplass på minimum 1 daa innanfor ein gangavstand på minimum 600 m.

Reguleringsplanen kan gje føresegner om terrasser (til dømes storleik) og uteareal.

3.3.1. Fritidsbustader i tilknyting til alpinanlegg og sentralområde med konsentrert utbygging, område H8, H11, H13, H14, H14B, H35B, H49 og H50

Innafor områda kan det byggast private fritidsbustader. Det er tillate med tettare utbygging i kjede/rekkje, eventuelt leilegheiter i inntil to etasjar, og underetasje i bratt terreng.

Retningsgjevande utnytting og høgder: Maksimal grad av utnytting 25 - 30 % BYA. Maksimal storleik på kvar eining bør vere 70 – 100 m^2 BRA. Maksimal tillate mønehøgde bør vere 8,5 m målt frå topp grunnmur/sokkel/ 9 m målt frå støypt plate eller gjennomsnittleg terreng. Høgde på grunnmur eller pilarar bør ikkje vere meir enn 0,3 m i flatt terreng. Ved konsentrert utbygging/leilegheiter bør maksimal storleik på kvar eining vere 70 – 100 m^2 BRA.

Ved konsentrert utbygging bør det ikkje etablerast frittliggande garasjar innanfor områda. Garasjar kan byggast som fellesanlegg, eller som del av anna bygning, eksempelvis i kjellar.

3.3.2. Fritidsbustader, tradisjonell utbyggingsstruktur utanfor alpinanlegg og sentralområde, område H3-H5, H15-H18 og H21-H43

Innafor områda kan det byggast private fritidsbustader i enkelthytter tilpassa eksisterande, tradisjonelt utbyggingsmønster innafor området og naturforholda på staden.

3.3.3. Fritidsbustader, tradisjonell utbyggingsstruktur med høgare tettheit, område H18 – H21, H32, H33 og H35

Det skal ikkje plasserast bygg i terreng som er brattare enn 1:3.

Områda bør planleggast for tomter på inntil 1 daa med grøne strukturar som korridorar ut til friluftsområde.

3.3.4. Fritidsbustad, tradisjonell utbyggingsstruktur med lågare tettheit, område H3– H5B, H15 – H17, H23 – H31, H34, H36 – H43 og H47

Det skal ikkje plasserast bygg i terreng som er brattare enn 1:4.

Områda bør planleggast for tomter på 800 – 1200 m^2 med gode grøne strukturar mellom delområde og som korridorar ut til friluftsområde. Alle tomter bør med få unntak grense til farbar utmark som fører ut til løypenett.

3.4. Område for utleige i gjeldande reguleringsplanar

I ein del av utbyggingsområda som er lagt ut til private fritidsbustader i ny kommunedelplan ligg det einskilde tomter som er regulert til utleige/turistanlegg i gjeldande reguleringsplanar. I desse områda gjeld eksisterande plan. Dersom ein ønsker å gjere om på formålet i gjeldande plan, sett kommunedelplanen følgjande krav:

- Innafor område H3, H8, H11, H20, H25, H28, H29, H37, H39, H40, H41 og H43 kan eksisterande tomter for turistanlegg med bueiningar for utleige endrast til tomter for private fritidsbustader under føresetnad at det vert utarbeidd ny reguleringsplan/reguleringsendring der tomtene regulerast om til fritidsbusetnad. Rekkjefølgjekrava i kommunedelplanen gjeld også for desse tomtene, slik det går fram av føresegnene om rekkjefølgjekrav i punkt 2.2 med underpunkt.
- Tomter innafor område H3, H14, H14B, H20, H21, H23, H27 H29 og H40 som er regulert til turistanlegg med bueiningar for utleige kan endrast til område for private fritidsbustader under føresetnad at dette gjerast gjennom ny reguleringsplan/reguleringsendring. Vedtak om ny reguleringsplan/reguleringsendring som inneheldt slik endring kan ikkje gjerast før det er gjeve bruksendring frå utleige til fritidsbustad i eige vedtak. Reguleringsplanen skal innehalde rekkjefølgjekrav til utbygging av tomter som ikkje er bygd ut, slik det går fram av føresegnene om rekkjefølgjekrav i 2.2 med underpunkt.

3.5. Næringsområde

3.5.1. Næringsområde NÆ1

Det tillatast oppføring av lager for drift av destinasjonens hyttefelt, alpinanlegg med meir på ein mindre del av området. Før det vert etablert lagerbygg, eller området vert teke i bruk til lagerverksemd skal det etablerast ein skjerm/vegetert buffer mot fylkesvegen og eksisterande fritidsbustader i sørvest.

3.5.2. Næringsområde NÆ2

Området tillatast brukt til lagerlokale.

Retningsgjevande utnytting og høgder: *Maksimal tillate mønehøgde bør vere 12 m. Maksimal tillate utnyttingsgrad bør vere BYA = 60 %.*

3.6. Alpinanlegg

For alpinområde som er unnateke frå plankravet, skal det ligge føre godkjent opparbeidingsplan som viser detaljert arealbruk med plassering av tekniske installasjonar, bygningar, terrenginngrep og eventuelle stigar og langrennsløyper som kryssar området.

Heisar og nedfartar skal leggast mest mogleg skånsamt i terrenget. Det skal ikkje etablerast vegar innafor områda, heller ikkje anleggsvegar. Opparbeidingsplanen skal vise eventuelle turvegar som gjev køyretilkomst til heisanlegga. Det skal takast omsyn til stigar og langrennsløyper som går gjennom alpinområda.

Som del av dokumentasjonen skal det følgje/gå fram:

- *Landskapsverknad (3D-modell, fotomontasje eller liknande)*
- *Profilteikning som viser eventuelle kryssingspunkt for langrennsløyper. Kryssingspunkt bør leggast i parti med låg helling.*

3.7. Skiløyper

I område for skiløype kan det gjerast tiltak som sikrar gode løypetrasear. Tiltaka skal utførast skånsamt og settast i stand slik at områda blir tiltalande også i barmarkssesongen.

Aktuelle tiltak kan vere bruer, skilting og liknande. I område utanfor myr kan det gjerast mindre terrengjusteringar. Sjå punkt 1.5 med særskilte føresegner om myr.

3.8. Turdrag

I turdraga er det tillate å gjere mindre tilretteleggingstiltak for å gjere stigane attraktive å bruke.

Aktuelle tiltak kan vere klopper, bruer, steintrapper, skilting. Sjå punkt 1.5 med særskilte føresegner om myr.

3.9. Landbruks-, natur- og friluftsformål

Det er ikkje tillate å sette opp andre bygningar og anlegg i LNF-områda enn nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytta næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag og for friluftsføremål.

Omsyn til landskapsverknad, naturkvalitetar og om tiltaket fremmer ønsket kanalisering av ferdsel skal vektleggast i vurderinga.

3.10. LNF område for spreidde fritidsbustader LSF1 – LSF4

Det er ikkje tillate å oppføre nye einingar for fritidsbustad innanfor områda.

4. OMSYNSSONER

4.1. Fareområde for skred (H310)

Innanfor omsynssone ras/ skredfare, er det ikkje tillate med bygging av ny busetnad før det ligg føre godkjent reguleringsplan, med tilhøyrande fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tryggleik, jf. Teknisk forskrift (TEK 17).

Dersom det er nødvendig med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan starte.

4.2. Fareområde for flaum (H320)

Før det vert gjeve løyve til tiltak innafor fareområde for flaum, skal det dokumenterast og sikrast at omsynet til flaum er ivareteke.

4.3. Sikringssone for vatn- og avløpsleidningar (H190)

Det lagt ei omsynssone 4 m på kvar side av hovudanlegg for vatn- og avløpsleidningar. Ved bygging i denne sona må kommunen bli varsla og det må gis særskilt løyve.

Sikringssona inngår i reguleringsplan for Vatn og avløpsanlegg på Rauland, PlanID 20140010

4.4. Bandleggingssone drikkevatn (H110)

Området er bandlagt som drikkevasskjelde og føresegnene i reguleringsplan for området gjeld.

4.5. Omsyn friluftsliv (H530)

Innafor områda skal det takast særskilt omsyn til friluftsliv.

4.6. Omsyn landskap (H550)

Innafor områda skal det takast særskilt omsyn til landskap.

4.7. Bevaring naturmiljø (H560)

Nye tiltak innanfor omsynssona skal ikkje kome i konflikt med naturmangfaldsverdiane. Det er ikkje tillate med bygge- og anleggstiltak innanfor omsynssona.

4.7.1. Vilttrekk (H560_1)

Nye tiltak innanfor omsynsona må ikkje koma i konflikt med vilttrekket.

5. FØRESEGNSOMRÅDE (#1, #2, #3 OG #4)

Innafor føresegnsområde #1, #2, #3 og #4 skal det settast av plass til planfri kryssing i reguleringsplanar som omfattar desse områda.

6. TILTAKSPLAN FOR BRATTEFJELL – VINDEGGEN VILLREINOMRÅDE

Tiltaksplanen som er under utarbeiding for Brattefjell – Vindeggen villreinområde vil legge føringar for vidare utvikling av området, og skal takast omsyn til i detaljplanarbeid. Kommunedelplanen skal ajourførast med eventuelle ferdselsregulerande tiltak i samsvar med tiltaksplanen.

Reguleringsplan Farhovd, Livoll, Flotebu

PlanID 20060009, vedteken 07.09.06

FØRESEGNER

§ 1

Desse føresegnene gjeld for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2
Området er regulert til fylgjande føremål:
Byggeområde
Landbruksområde
Offentlege trafikkområde
Fareområde
Spesialområde

§ 3 BYGGEOMRÅDE

3.1 HYTTER
a) Hytter skal plasserast som vist i plankartet og i samsvar med innmålt pel i terrenget. Pelen skal ligge innom hytteveggane. I samband med byggesøknad skal det utarbeidast situasjonsplan i målestokk 1:500 som syner
- inngrepsfrie areal
- plassering av bygg og anlegg
- intern veg og parkeringsareal

Mindre justering av hytteplasseringa kan gjerast av Vinje kommune.
b) For frittliggande hytte skal bygd areal ikkje vera større enn 100 m2 BYA. Bygget skal ha saltak med gesimshøgde på maksimalt 3.5 meter og maksimal mønehøgd på 5.5 meter.
Maksimal breidde på gavlvegg skal vera 7 meter.
c) På kvar hyttetomt kan det oppførast uthus/bod/anneks inntil 30 m2 BYA knytt til hovudbusetnaden slik at bygga dannar eit tun. Uthuset skal byggast med saltak, største gesimshøgde på 3.0 meter og mønehøgde på maksimalt 5.0 meter.
d) Bygg skal setjast opp på ringmur. I hellande terreng kan det tillatast synleg mur på inntil 0.8 meter.
e) Totalt bygd areal skal ikkje vera større enn 130 m2 BYA på kvar tomt.
Dersom tomta er særleg godt egna til oppføring av større bygg eller fleire einingar, kan ein søkje kommunen om dette.
Søkjaren skal i slike høve legge fram profilteikningar, illustrasjonar, perspektivskisser og situasjonsplan som syner alle bygg på tomta saman med planlagde og evt. omkringliggande bygg, inngrepsfrie areal, intern veg og parkering.
Kommunen kan fastsetje kva for dokumentasjon som er turvande for handsaming av byggesøknaden.
f) Bygg skal best mogeleg underleggast naturpreget i området og ha ei enkel og god utforming. Det skal leggast avgjerande vekt på arkitektur, fargar og tilpassing i terrenget. Hytter skal leggast lågt i terrenget og skal tilpassast eksisterande hytter i form og utsjånad. Møneretninga skal fylgje terrenget.
Utvendes skal det nyttast trematerialar, lafta tømmer, stav eller kraftig, ståande kledning i mørke, miljøvenlege fargar.
Innramming av vindauge og dørar skal ha mørke og miljøvenlege fargar.
g) I hytter og eventuelle uthus/anneks skal det nyttast rektangulære vindauge med småruta glas.
h) Taket skal utførast som saltak med takvinkel på 24 - 32 grader. Taket skal ha utspring på minimum 40 cm og tekkast med torv.
i) Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogeleg grad takast vare på. Felling av tre skal skje i samråd med grunneigar.
j) Det skal ikkje setjast opp gjerde eller flaggstenger i området, heller ikkje private parabolantenner. Dersom det ikkje vert bygd felles kabelanlegg, kan det setjast opp parabolantenner med same fargeval som hyttene.
k) Mellom eventuelle verandapillararar må det gjerdast på grunn av sau m.v.
l) Uteareal skal vera pussa og sådd til innan eit år etter at byggearbeidet er avslutta.

3.2 EKSISTERANDE HYTTER
Føresegnene pkt. 3.1 gjeld og for eksisterande hytter i heile planområdet.

3.3 FORRETNINGSOMRÅDE
I forretningsområda gjeld føresegnene § 3.1 sett bort frå bokstavpunkt b, c, d og e.

Område regulert til forretningsområde skal nyttast til utleigeeiningar og mindre serviceanlegg plassert fritt, i rekkje eller i tun med vekt på tilpassing til terreng og kulturlandskap.
Tiltak i forretningsområda kan berre realiserast i samsvar med godkjend utbyggingsplan der lokalisering av bygg, interne vegar m.m. er vist.
Bygg i forretningsområda skal best mogeleg underleggast naturpreget i området og ha ei enkel og god utforming. Det skal leggast avgjerande vekt på arkitektur, fargar og tilpassing i terrenget.
Utvendes skal det nyttast trematerialar, lafta tømmer, stav eller kraftig, ståande kledning i mørke, miljøvenlege fargar.
I F3A skal utbygginga formast som eit tradisjonelt gardstun, evt. sætermiljø. Dette skal prege form, storleik, materialbruk og plassering av bygg.
I F3A og F3B gjeld at bygg kan setjast opp i 2 høgder med inntil 4 utleigeeiningar. Kvart bygg skal ikkje vera større enn 180 m2 BYA.
Gesimshøgda skal ikkje vera høgare enn 6,5 m, mønehøgd høgst 8,5 m.
Synleg del av grunnmur skal ikkje vera høgare 0.3 m.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDE
Området skal nyttast til tradisjonell landbruksdrift. Bygg knytt til slik drift kan oppførast i området etter godkjenning frå Vinje kommune.

§ 5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE
Regulert område til offentleg trafikk gjeld RV37 med køyrebane, skuldrar, grøfter, skjeringar, fyllingar og dagparkering. Vegstellet disponerar dette arealet.
Avkøyringar frå RV37 av type LL skal etablerast i samsvar med Statens Vegvesen si typeteikning E1.

§ 6 FAREOMRÅDE
Det er ikkje høve til å setje opp bygg innom regulert fareområde.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

7.1 PRIVAT VEG OG PARKERINGSPLASS
Regulert privat veg skal nyttast som tilkomstveg til hytter og parkeringsplassar, til landbruks/skogsdrift og til kommunale oppgåver.
Private vegar skal opparbeidast med breidde 3.5 m.
Ved framføring av vegar, skal ein ta særlege omsyn til vegetasjon og terreng. Ein skal unngå inngrep i terrenget utanfor vegskulder/grøfter.
Eksisterande og nye parkeringsplassar skal nyttast av dei som ikkje ynskjer veg fram til hytta si og til gjesteparkering.
Noverande tilkomst til planområdet med avkøyring frå RV 37, skal stengast så snart ny avkøyring i medhald av planen er etablert.

PARKERING
Område avsett til parkering skal delast opp i fleire mindre parkeringsareal slik at inngrepet vert tilpassa landskapet.
Parkeringsarealet på Flotebu skal opparbeidast slik at fyllingar/skjeringar ikkje vert høgare enn 1.5 meter og med helling på 1 : 2.
I fyllingsskråningar mellom ulike planerte nivå, skal det plantast til med bjørk og såast til innan 1 år etter at anleggsarbeidet er avslutta.
I ytterkantane av parkeringsområdet, dvs. mot hytteområde, forretnings- og landbruksområde, skal det stå att ei sone med vegetasjon for å skjerme inngrepet.
I forretningsområde F3B vert det opparbeidd parkering til 1 bil pr leilighet. I tillegg er 36 plassar på parkeringsareal P1 øyremerkt til bruk for leilighetane i F3B.

7.2 FRISIKTSONER
Område regulert til frisiktsoner skal om turvande opparbeidast og haldast frie for lekamar som på nokon måte kan hindre fri sikt til 0.5 m over tilstøytande køyrebane.

7.3 FRILUFTSOMRÅDE
Friluftsområde er fritt tilgjengelege for ålmenta. Stiar og skiløyper kan opparbeidast og vedlikehaldast. Friluftsområda kan og nyttast til landbruksdrift.

7.4 KOMMUNALTEKNISK VERKSEMD
Område regulert til anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd, skal nyttast til oppsetjing av renovasjonskonteinerar, andre turvande innretnader og aktivitetar knytt til kommunal renovasjonsordning og innretnader knytt til vass- og avlaupsanlegg.
Områda skal opparbeidast og vedlikehaldast av utbyggar og stillast til disposisjon for kommunen/avfallselskap

7.5 BEVARING AV BYGG OG ANLEGG
Regulert bevaringsområde femner og blestertuft som er verna av kulturminnelova og eit område rundt denne. Det er ikkje høve til å setja i verk tiltak av noko slag innom bevaringsområdet utan særleg løyve.

§ 8 ÅLMENNE FØRESEGNER

8.1 VATN OG AVLAUP
All vassforsyning i regulert område skal vera frå godkjend vassverk.
All bygningsmasse med innlagd vatn skal knytast til offentleg og godkjend avlaupsanlegg.
Alle nye fritidsbustader skal koplast til offentleg anlegg for vatn og avlaup. Eksisterande fritidsbusetnad får høve til å kople seg til offentleg vass- og avlaupsnett.
Eksisterande hytter med låg sanitærteknisk standard som ikkje er kopla til offentleg VA-nett, har ikkje høve til å legge vatn inn i hyttene. Desse må nytte biologisk do og hente vatn frå oppsette vasspostar i området.
Bygging skal ikkje skje før tilknytingsklare hovudanlegg for vatn og avlaup er etablert.
Alle tekniske anlegg knytt til framføring av vatn og avlaup skal opparbeidast i samsvar med godkjend VA-plan for området.

8.2 RENOVASJON
Hushaldsavfall vert tekje hand om av kommunen gjennom tvungen kommunal renovasjonsordning.
Hytteeigarar pliktar å levere avfall etter nærare tilvising frå kommunen.

8.3 STRAUMFORSYNING, FIBEROPTIKK O.L
Alle typer kablar skal leggast i grøfter i samsvar med leidningsplan for området.

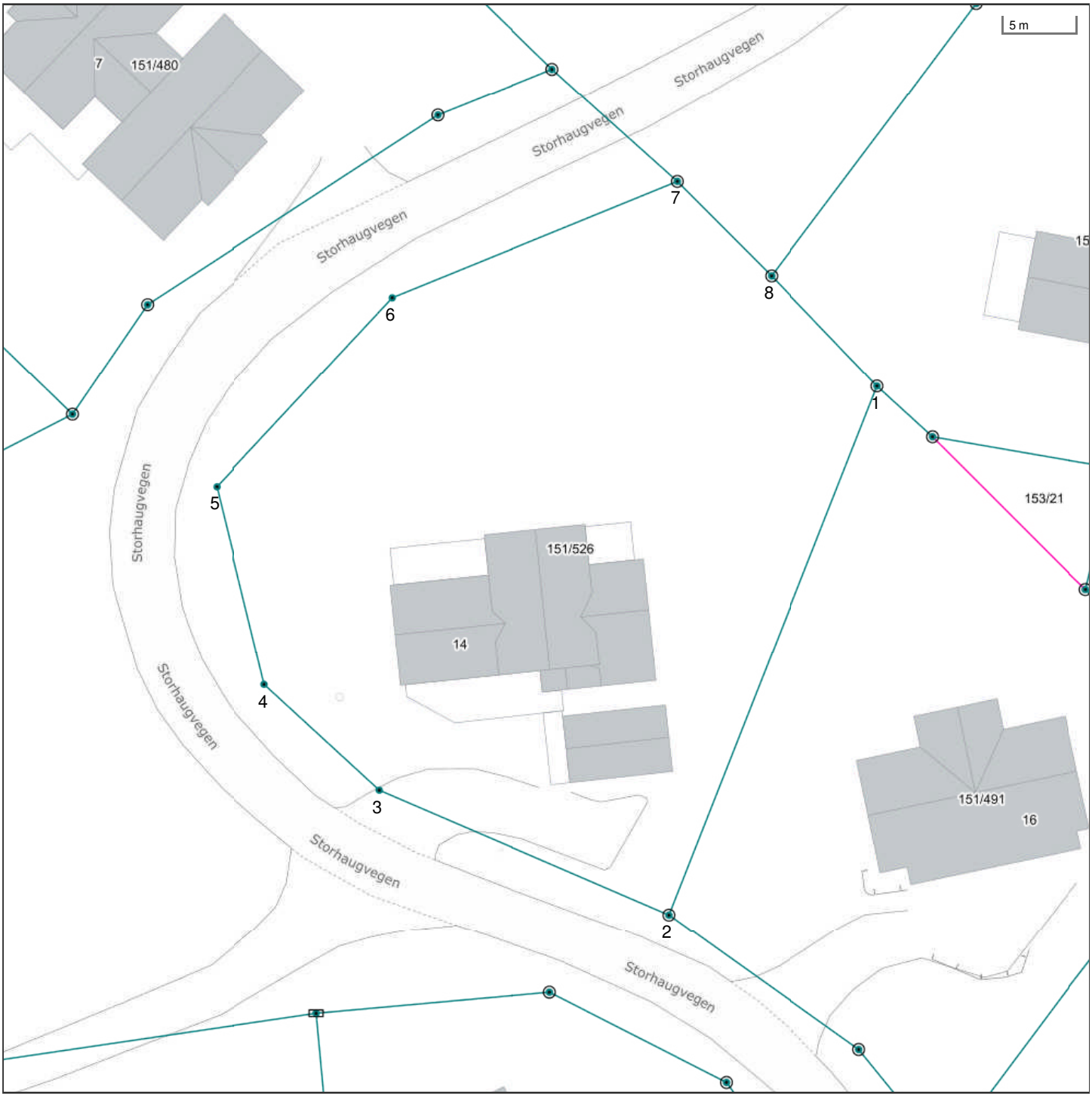
§ 9 UTBYGGINGAVTALE
Før planen kan gjennomførast, bør det ligge føre utbyggingsavtale mellom utbyggar og Vinje kommune

§ 10 DISPENSASJON
Planutvalet kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege unnatak frå desse føresegnene innom ramma av Plan- og bygningslova.

§ 11 PRIVATRETTSLEGE AVTALER
Etter at planen med tilhøyrande føresegner er vedtekjen, kan det ikkje opprettast privatrettslege avtaler som er i strid med planen eller føresegnene.

Utskriftsdato: 25.06.2026

Eiendomskart for eiendom 4036 - 151/526//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 439,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6623940,65	**Øst**	452262,84	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6623950,92	452285,94	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,56	
2	6623914,63	452271,05	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,23	
3	6623923,49	452251,12	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,81	
4	6623930,88	452243,27	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,78	
5	6623944,56	452240,11	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,04	
6	6623957,46	452252,45	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,85	
7	6623965,22	452272,28	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,29	
8	6623958,63	452278,72	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,21	

Vinje kommune

Grunnkart

Eiendom: 151/526
Adresse: Storhaugvegen 14
Dato: 25.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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.

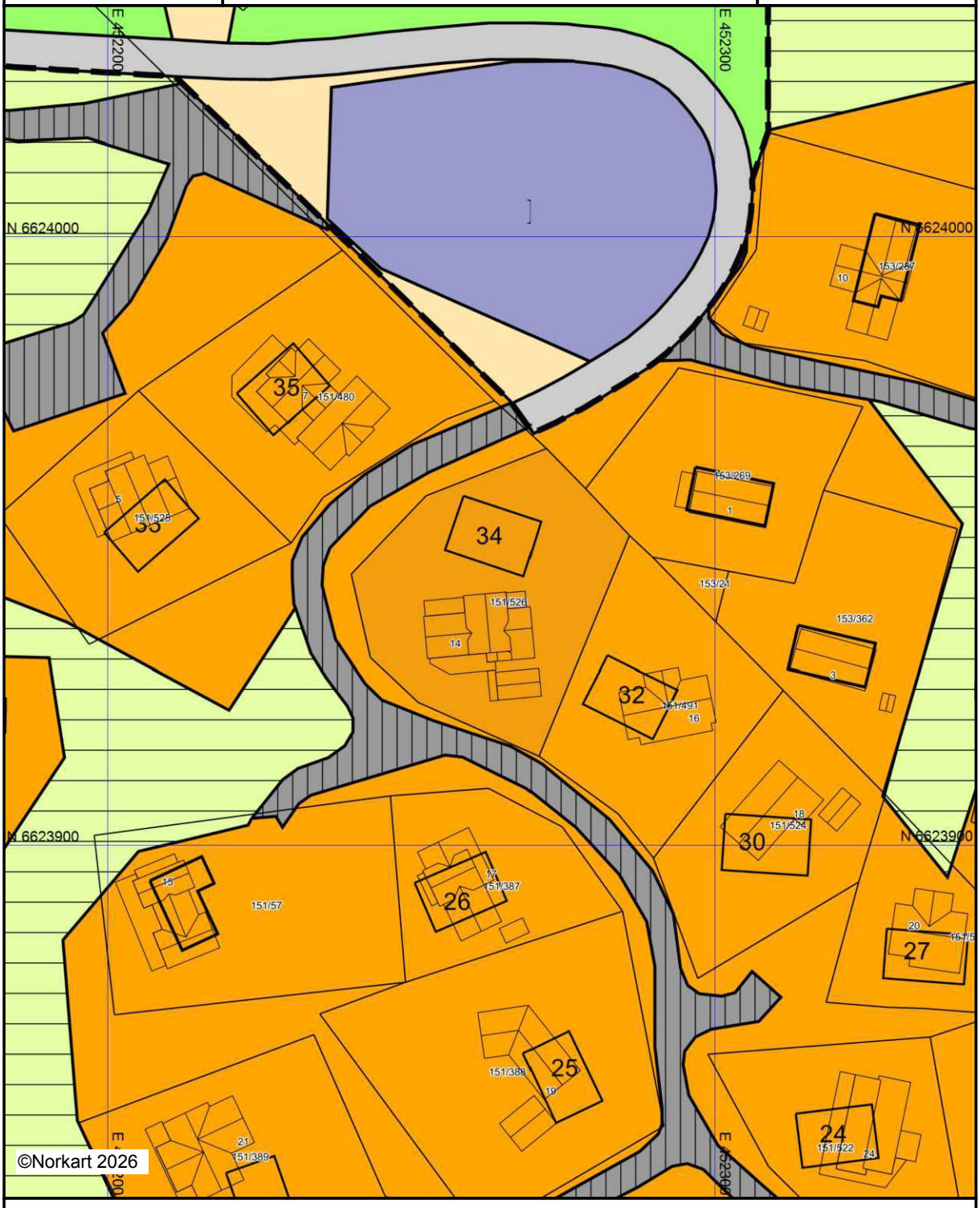
Vinje kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 151/526
Adresse: Storhaugvegen 14
Utskriftsdato: 25.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1439.6
Etablert dato	30.12.2008	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	151/526
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	151/526
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	03.07.2015 06.07.2015	14/2321		151/2, 151/526, 153/21
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.12.2008 30.12.2008	2008/2001		151/2 (-1446,3), 151/526 (1439,6) 151/160, 153/21, 153/269
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kart- og delingsforretning	04.07.2008 25.01.2010	2007/3000		151/2 (-1070,8), 151/491 (1070,8) 151/524, 151/526, 153/21, 153/269, 153/362

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6623940.65	452262.84		Ja	1439.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKJELLAUG KJELL F271151*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKJELLAUGVEGEN 22 3825 LUNDE	Bosatt (B)
HAUGEN AUD IRENE F300763*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKJELLAUGVEGEN 22 3825 LUNDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Storhaugvegen 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3864 RAULAND	Kirkesogn	05141404 Rauland
Grunnkrets	203 Austbø	Tettsted	
Valgkrets	6 RAULAND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300049921		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	27.01.2010

1: Bygning 300049921: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 27.01.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	153
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	153
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	160
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	20.03.2009	26.03.2009	
Ferdigattest	27.01.2010	27.01.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Storhaugvegen 14	H0101	151/526	153	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	19	19	0	0	0
H01	1	0	134	134	0	0	0



-----opprinnelig terreng

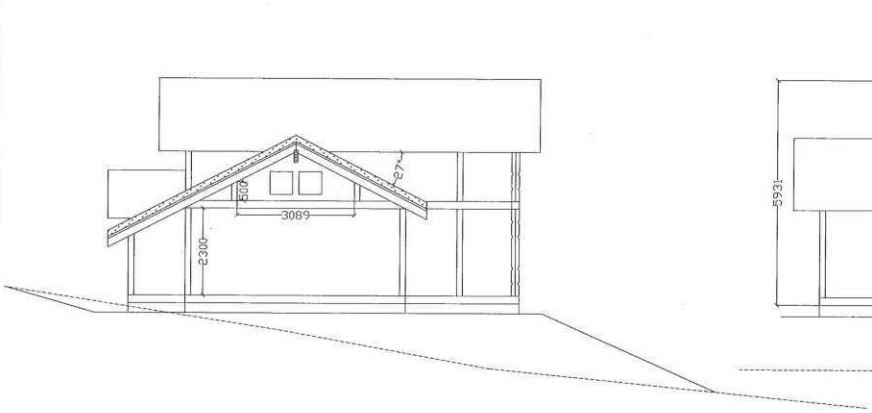
——planert terreng

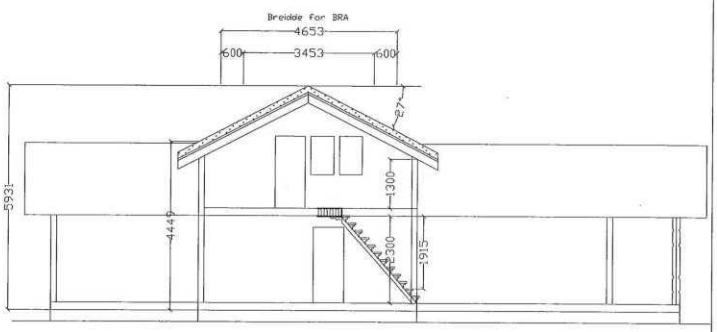
Revisjon:	Endring:	Dato:	Signatur:	Underskrift:
E	Støttemur	27.02.09	Anita M Skogen	
D	Senko hytta 1m i terr., nønekryss, senko etgskillet 30cm, støpt plate m/ tilfarer	04.02.09	Anita M Skogen	
C	ekstra vindu i oppstue, forsterra vindu i sov. oppstue	05.12.08	Anita M Skogen	
B	Senka knevegger 20cm, støpt plate	05.12.08	Anita M Skogen	
A	Vindu hems og vindu gavel stue	18.11.08	Anita M Skogen	

BYA:	BRA:		Målestokk:	Tegn. dato:	Tegn. nr:	Ark
125m2	134m2		1:100	14.11.08	00	1/1
Brutto areal 1etg.:	Brutto areal 2 etg.:	Terrasse areal:	Tegnet av:			
99m2	42,3m2	81m2	Anita M Skogen			
Modell:			Tiltakshaver:			
Hovden 3			Tor Isachsen			
FASADER			Byggeplass: 151/2, Storhaug T-34, Vinje kommune			

Moen Design
3810 GVARV
TLF.: 35 95 66 90

Vedlegg: E-3

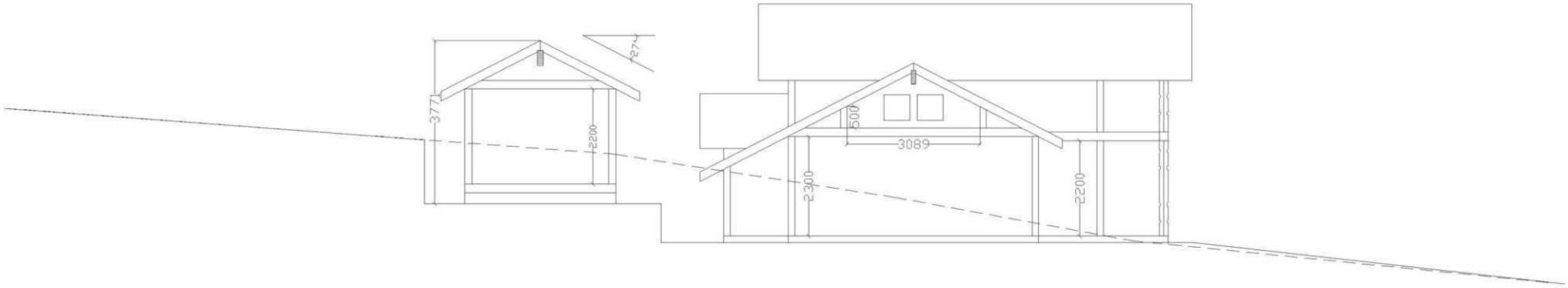




Revisjon	Endring	Dato	Signatur	Undersøkt
C				
B				
A	Vindu hems og vindu gavel stue	18.11.08	Anita M Skogen	

BYA:	BRA:		Målestokk:	Tegn. dato:	Tegn. nr	Ark
125m2	141m2		1:100	14.11.08	00	1/1
Brutto areal leilg.:	Brutto areal 2 etg.:	Terrasse areal:	Tegnet av:			
99m2	42,3m2	81m2	Anita M Skogen			
Modell:			Tiltakshaver:			
Hovden 3			Tor Isachsen			
SNITT			Byggeplass: 151/2, Storhaug T-34, Vinje kommune			

Moen Design
3810 GVARV
TLF.: 35 95 66 90

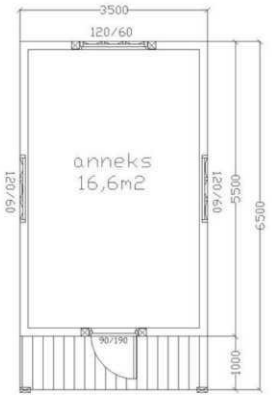


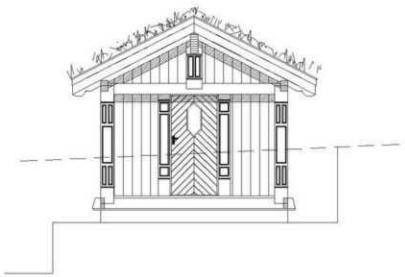


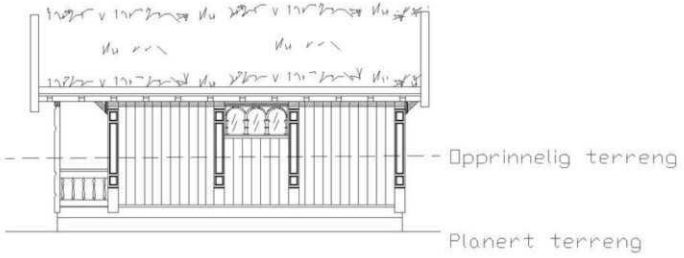
E	Støttemur	27.02.09	Anita M Skogen
D	Senko hytta 1m i terr., nønekryss, senko etg.skillet 10cm, støpt plate m/ tilfarer	04.02.09	Anita M Skogen
C	ekstra vindu i oppstue, forstørra vindu i sov. oppstue	05.12.08	Anita M Skogen
B	Senka knevegger 20cm, støpt plate	05.12.08	Anita M Skogen
A	Vindu hems og vindu gavel stue	18.11.08	Anita M Skogen
Revisjon:	Endring:	Dato:	Signatur: Undersøkt:

BYA: 125m2	BRA: 134m2		Målestokk: 1:100	Tegn. dato: 14.11.08	Tegn. nr 00	Ark 1/1
Brutto areal 1etg.: 99m2	Brutto areal 2 etg.: 42,3m2	Terrasse areal: 81m2	Tegnet av: Anita M Skogen			
Modell: Hovden 3			Tiltakshaver: Tor Isachsen			
SNITT			Byggeplass: 151/2, Storhaug T-34, Vinje kommune			

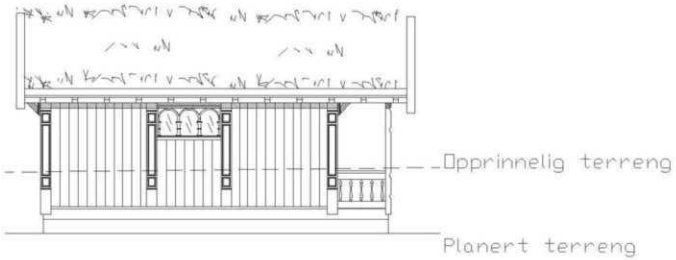
Moen Design
3810 GVARV
Tlf.: 35 95 66 90

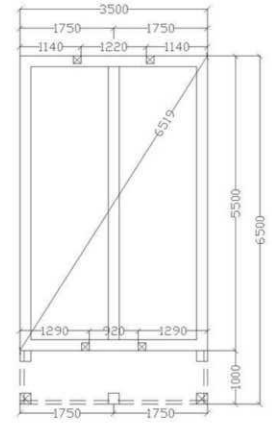


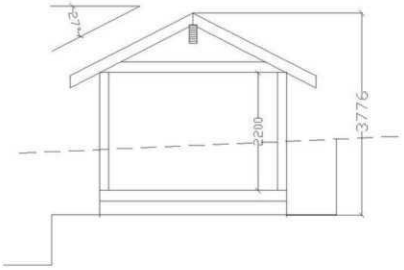








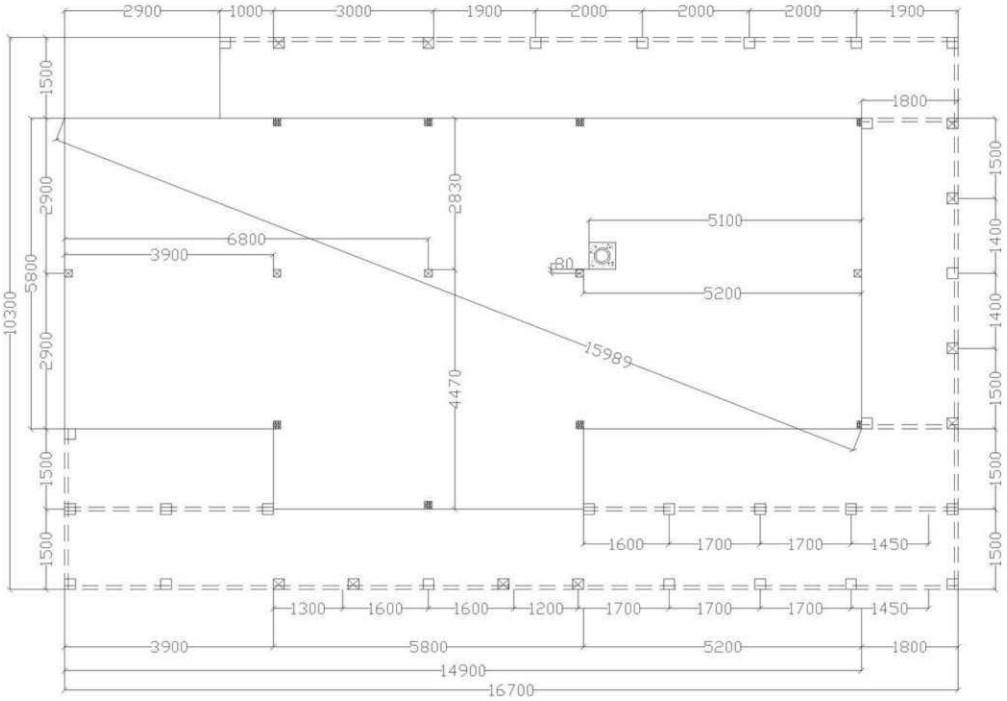




Stipla linje=bunnsvill terr.
Ringmur og pilar lik høyde
Støpt plate og pilar-høyde pilar 21,5cm UTP
Støpt plate m/tilfarer og pilar-høyde pilar 17cm UTP
⊠-Bæring
Ansvarlig for ringmur/plate må dimensjonere
breflate og armering under bærepunkt.

C								
B	Senka annekset 1m i terrenget					27.02.09	Anita M Skogen	
A	Fjerna vindskiknotter, stående panel og rekkverksbord					18.11.08	Anita M Skogen	
Revisjon:	Endring:					Dato:	Signatur:	Undersøket:
BYA: 22,8m2	BRA: 19,1m2	T-BRA: 000	Målestokk: 1:100	Tegn. dato: 14.11.08	Tegn. nr 00	Ark: 1/1		
Brutto areal 1etg.: 19,3m2	Brutto areal 2 etg.:	Terrasse areal: 3,5m2	Tiltakshaver: Tor Isachsen					
Modell: Populær BUR			Byggeplass: 151/2, Storhaug T-34, Vinje kommune					

Moen Design
3810 GVARV
Tlf.: 35 95 66 90

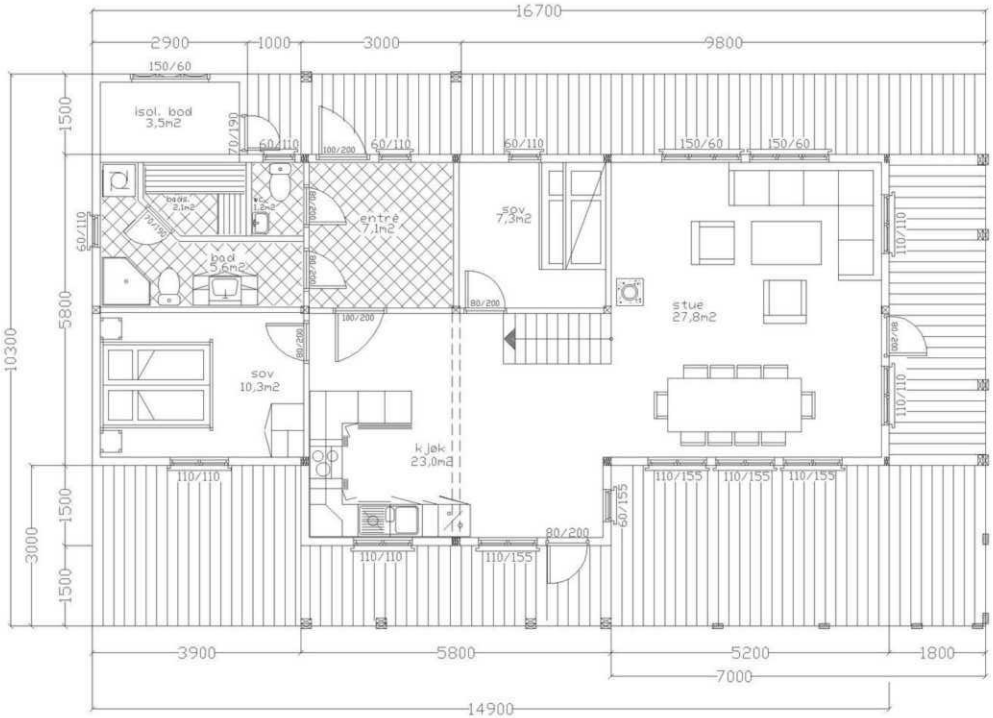


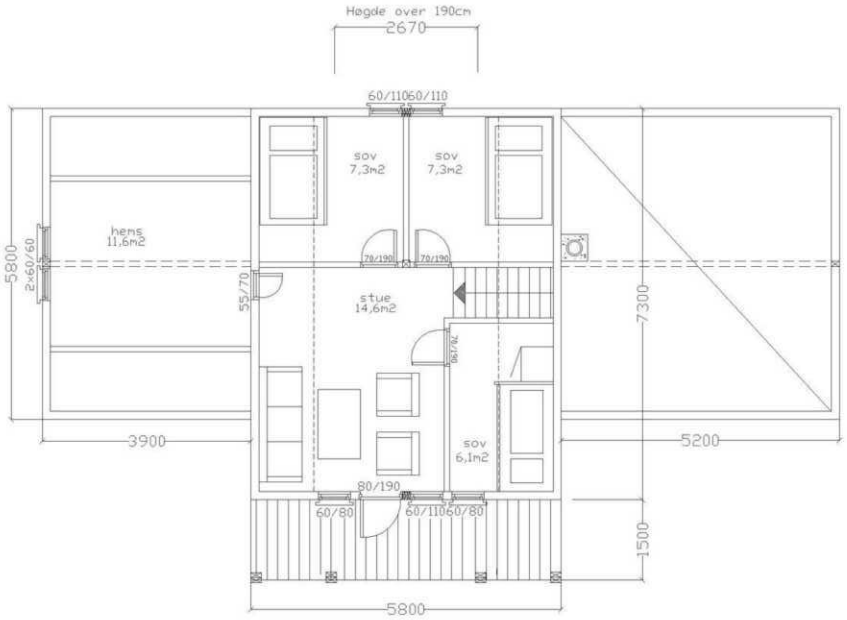
Stipla linje=bunnsvill terr.
Støpt plate m/tilfarergulv og pilar: topp pilar er 17,0cm lavere enn topp plate.
⊠ -Bæring
Ansvarlig for ringmur/plate må dimensjonere breflate og armering under bærepunkt.

Revisjon:	Endring:	Dato:	Signatur:	Undersøket:
E	Støttemur	27.02.09	Anita M Skogen	
D	Senka hytta 1m i terr., nønekryss, senka etg.skillet 10cm, støpt plate m/ tilfarer	04.02.09	Anita M Skogen	
C	ekstra vindu i oppstue, forstørra vindu i sov. oppstue	05.12.08	Anita M Skogen	
B	Senka knevegger 20cm, støpt plate	05.12.08	Anita M Skogen	
A	Vindu hems og vindu gavel stue	18.11.08	Anita M Skogen	

BYA:	BRA:		Målestokk:	Tegn. dato:	Tegn. nr	Ark
125m2	134m2		1:100	14.11.08	00	1/1
Brutto areal 1etg.:	Brutto areal 2 etg.:	Terrasse areal:	Tegnet av:			
99m2	42,3m2	81m2	Anita M Skogen			
Modell:			Tiltakshaver:			
Hovden 3			Tor Isachsen			
FUNDAMENT			Byggeplass: 151/2, Storhaug T-34, Vinje kommune			

Moen Design
3810 GVARV
Tlf.: 35 95 66 90



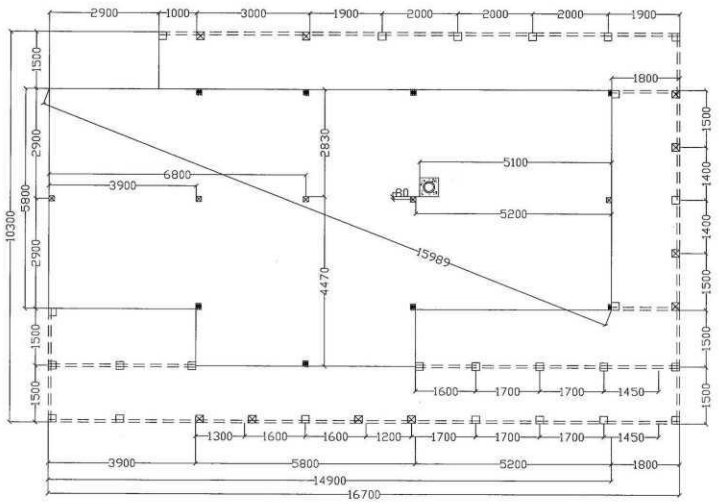


E	Støttemur					27.02.09	Anita M Skogen	
D	Senke hytta 1m i terr., nønekryss, senke etg.skillet 10cm, støpt plate m/ tilfarer					04.02.09	Anita M Skogen	
C	ekstra vindu i oppstue, forstørra vindu i sov. oppstue					05.12.08	Anita M Skogen	
B	Senka knevegger 20cm, støpt plate					05.12.08	Anita M Skogen	
A	Vindu hems og vindu gavel stue					18.11.08	Anita M Skogen	
Revisjon:	Endring:					Dato:	Signatur:	Undersøkt:

BYA:	BRA:		Målestokk:	Tegn. dato:	Tegn. nr	Ark
125m2	134m2		1:100	14.11.08	00	1/1
Brutto areal 1etg.:	Brutto areal 2 etg.:	Terrasse areal:	Tegnet av:			
99m2	42,3m2	81m2	Anita M Skogen			
Modell:			Tiltakshaver:			
Hovden 3			Tor Isachsen			
PLAN			Byggeplass: 151/2, Storhaug T-34, Vinje kommune			

Moen Design
3810 GVARV
Tlf.: 35 95 66 90

Vedlegg: E-5



Stipla linje=bunnsvill terr.

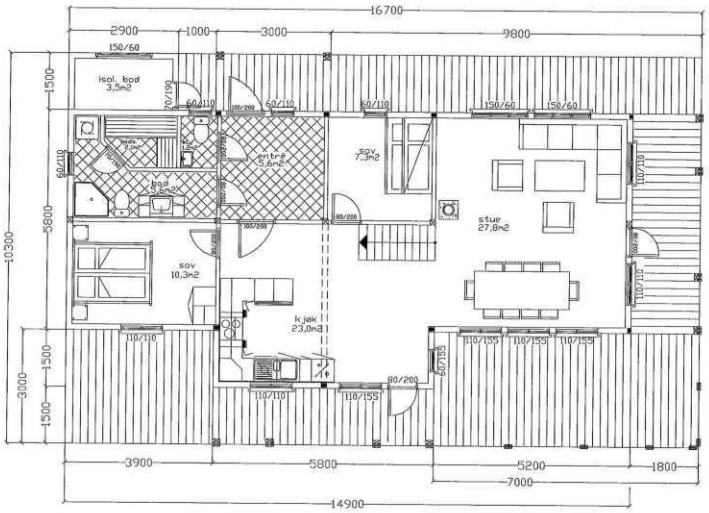
Støpt plate og pilar-høyde pilar 21,5cm UTP
⊠-Bæring
Ansvarlig for ringmur/plate må dimensjonere
breflate og armering under bærepunkt.

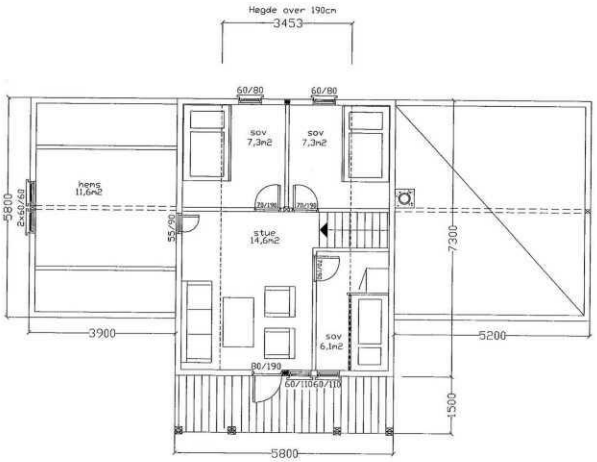
C	ekstra vindu i oppstue, forsterra vindu i sov. oppstue			05.12.08	Anita M Skogen
B	Senka knevegger 20cm, støpt plate			05.12.08	Anita M Skogen
A	Vindu hems og vindu gavel stue			18.11.08	Anita M Skogen
Revisjon:	Endring:			Dato:	Signatur: Undersøkelt:

BYA: 125m2	BRA: 134m2		Målestokk: 1:50	Tegn. dato: 14.11.08	Tegn. nr: 00 / Ark: 1/1
Brutto areal 1etg.: 99m2	Brutto areal 2 etg.: 42,3m2	Terrasse areal: 81m2	Tegnet av: Anita M Skogen		
Modell: Hovden 3			Tiltakshaver: Tor Isachsen		
FUNDAMENT			Byggeplass: 151/2, Storhaug T-34, Vinje kommune		

Aloen Design
3810 GVARV
Tlf.: 35 95 66 90

Vedlegg: E-4

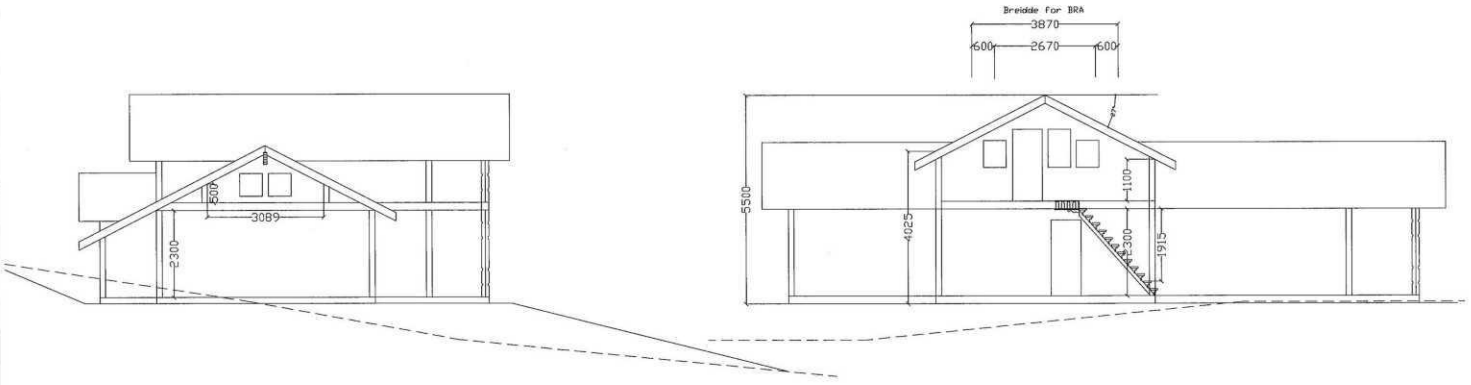




C							
B							
A	Vindu hems og vindu gavel stue				18.11.08	Anita M Skogen	
Revisjon:	Endring:				Dato:	Signatur:	Undersøkel
BYA: 125m2	BRA: 141m2		Målestokk: 1:100	Tegn. dato: 14.11.08	Tegn. nr: 00	Ark: 1/1	
Brutto areal 1etg.: 99m2	Brutto areal 2 etg.: 42,3m2	Terrasse areal: 81m2	Tegnet av: Anita M Skogen				
Modell: Hovden 3			Tiltakshaver: Tor Isachsen				
PLAN			Byggeplass: 151/2, Storhaug T-34, Vinje kommune				

Morn Design
3810 GVARV
TLF.: 35 95 66 90

Vedlegg: E-3



C	ekstra vindu i oppstue, forstørra vindu i sov. oppstue	05.12.08	Anita M Skogen
B	Senka knevegger 20cm, stapt plate	05.12.08	Anita M Skogen
A	Vindu hems og vindu gavel stue	18.11.08	Anita M Skogen
Revisjon:	Endring:	Dato:	Signatur: Undersøkelse:

BYA: 125m2	BRA: 134m2		Målestokk: 1:50	Tegn. dato: 14.11.08	Tegn. nr 00	Ark 1/1
Brutto areal 1etg.: 99m2	Brutto areal 2 etg.: 42,3m2	Terrasse areal: 81m2	Tegnet av: Anita M Skogen			
Modell: Hovden 3			Tiltakshaver: Tor Isachsen			
SNITT			Byggeplass: 151/2, Storhaug T-34, Vinje kommune			

Moen Design
3810 GVARV
TLF.: 35 95 66 90

Doknr: 1511 Tinglyst: 20.04.2006 Emb. 034
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
20 APR. 2006
VEST-TELEMARK TINGRETT
DAGBOKNR.: 1511

5. *Byggeforbud/begrensninger*

5.1 I den del av utbyggingsområdet som omfattes av denne avtale, samtykker Selger i et selvpålagt byggeforbud for ytterligere hyttetomter. Dersom samtlige direkte berørte naboer samt kommunen ikke har innvendinger mot en fortetting, kan byggeforbudet fravikes.

5.2 Denne avtale kan ikke sies opp av partene uten ved vesentlig mislighold. Manglende salg av tomter defineres ikke som vesentlig mislighold dersom det er den generelle markedssituasjon som er årsak til manglende salg.

Dersom salg av enkelte tomter ikke er gjennomført i løpet av 2 -to- år etter at opparbeidelse og klargjøring for salg av tomter har funnet sted, kan Selger kreve salgssummen jf. pkt. 3.2 reforhandlet dersom daværende markedssituasjon tilsier det.

TINGLYST
20 APR. 2006
VEST-TELEMARK TINGRETT
DAGBOKNR.: 1511

6. *Tidligere avtale/endringer*

6.1 For øvrig vises til tidligere inngått avtale av 15.09.2002 samt etterfølgende tilleggsavtaler med andre utbyggere i tilknytning til felles grunnlagsinvesteringer.

6.2 Kjøper aksepterer at tomt betegnet som nr. 84, jf. reguleringsplan for Storhaug (avtale av 15.09.2002), går ut av planen pga. tidligere inngått byggeforbud for eksisterende hytteeier. Kjøpesummen blir likevel ikke å redusere.

Denne avtale foreligger i 2 -to- eksemplarer. Partene godtar eiendommens verneting som rette verneting.

Rauland, den 26.03 2004

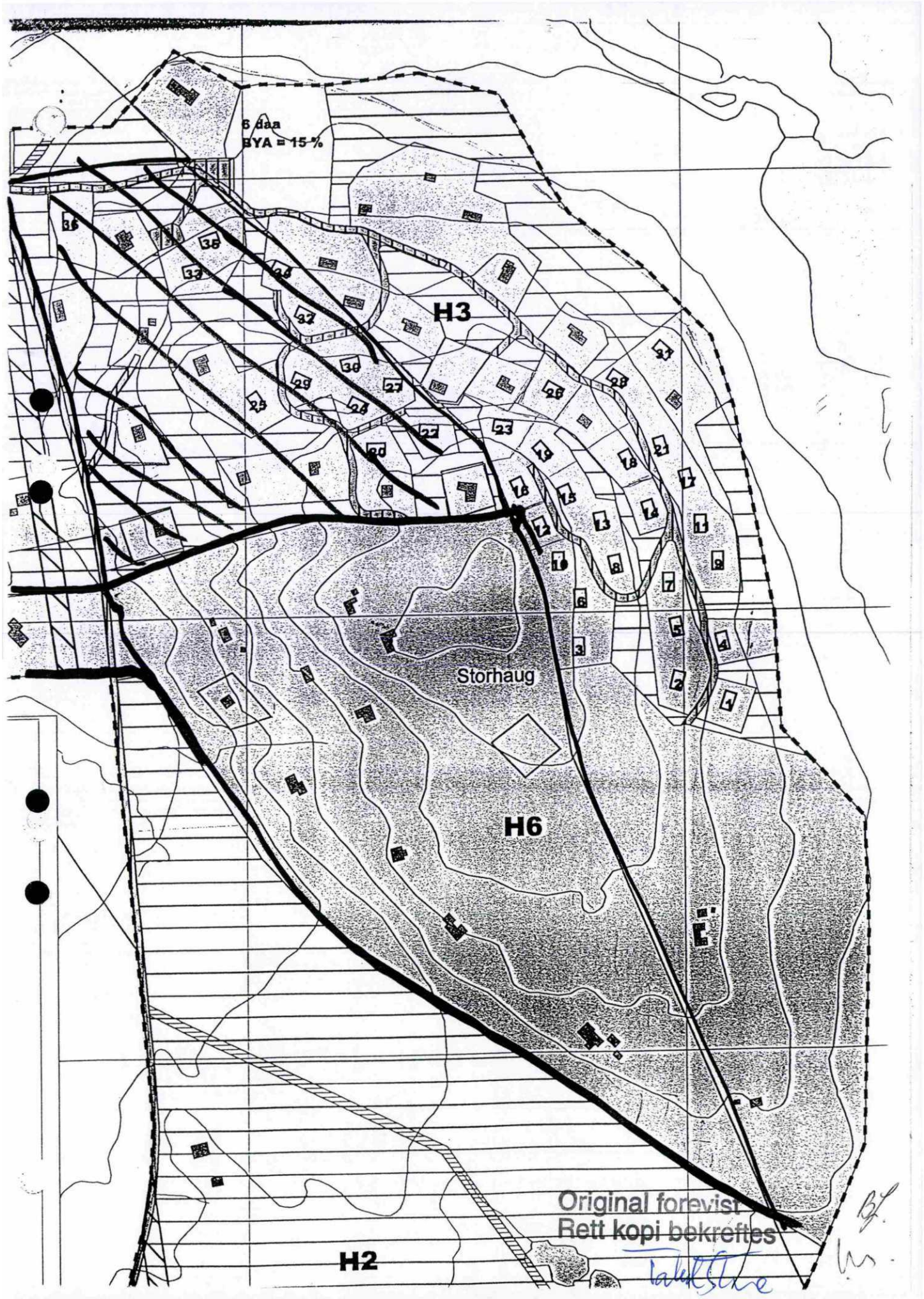
Bernt Johannessen

Rauland, den 1.3 2004

Kirsten Gundersen

Ragnar Gundersen

Original forevist
Rett kopi bekreftes
side 3 av 3 sider


6 daa
BYA = 15 %
H3
Storhaug
H6
H2
Original forevist
Rett kopi bekreftes

Sak 3670/02

Tillegg til

KJØPS- OG OVERTAGELSESAVTALE
datert 15.09.2002

mellom

Kirsten Gundersen
Ragnar Gundersen
begge Rauland
(heretter kalt Selger)

og

Storhaug DA (under stiftelse)
v/Ivar Nilsen
Bernt Johannessen
begge Skien
(heretter kalt Kjøper)

vedrørende del av den faste eiendom "Farhovd" gnr. 151 bnr. 2, Rauland i Vinje kommune

1. *Bakgrunn for tilleggsavtalen*

1.1 Siden kjøps- og overtagelsesavtalen ble inngått pr. 15.09.2002 har partene arbeidet med gjennomføring av planarbeidet i samråd med Vinje kommune og øvrige berørte grunneiere.

1.2 Ved den opprinnelige avtale hadde Selger beholdt deler av feltet med sikte på egen utbygging/salg (12 innregulerte tomter i felt H6). Partene er blitt enige om at Kjøper skal overta 10 av disse tomtene for salg etter nærmere vilkår.

1.3 Videre er enkelte punkter i tidligere avtale revidert (jf. pkt. 6)

2. *Området*

2.1 Den nye avtale omfatter 10 -ti- av 12 -tolv- innregulerte hyttetomter på området nordvest i del av "Storhaug" (felt 28 i kommunedelplan og del av felt H6 i reguleringsplan for eiendommene Farhovd - gnr. 151 bnr. 2, Livoll gnr. 153 bnr. 20 - udatert). Det vises til vedlagt kartutsnitt hvor det nye området er skravert. ***Bilag 1.***

PKT. 5 I KONTRAKTEN SLETTES TINGLYST.
Porsgrunn 6/4-06
Takstein

TRYGG EIENDOMSMEGLING
TORKEL STENE
Advokat MNA
Faglig leder

Original forevist
Rett kopi bekreftes
Takstein

2.2 Hver enkelt tomts areal er omtrentlig angitt på reguleringsplan, jf. Bilag 1.

2.3 Gjenværende areal i området forblir Selgers, men med et selvpålagt byggeforbud, jf. nedenfor under pkt. 5.1

3. *Overtagelse for salg*

3.1 Kjøper overtar med denne avtale retten til å inngå avtaler om salg av 10 -ti- hyttetomter.

3.2 Selger forplikter seg til å utstede heftelsesfritt skjøte på den enkelte tomt mot innbetaling av kr 300 000,- pr. tomt. Beløpet forfaller til betaling samtidig med tinglysing av skjøte.

3.3 Selger stiller fri grunn for alle nødvendige tilførsler i feltet, jf. pkt. 4.1.

3.4 Betalingen for den enkelte tomt til Selger er uavhengig av den betaling og avtale som gjøres mellom hyttetomtkjøper og Kjøper (Storhaug DA) angående dekning av grunnlagsinvesteringer i området.

4. *Fordeling av utgifter til adkomstveg, vann, avløp, kabler mv.*

4.1 Kjøper overtar og utfører arbeidet med nødvendige grunnlagsinvesteringer herunder til utbygging av

tilkomstveger i feltet
vann
avløp
kabler mv.

iht. siste vedtatte reguleringsplan.

4.2 Kjøper står for forhandlinger overfor de øvrig berørte grunneiere og utbyggingen skjer i samarbeid med bl.a. eier av østre del av Storhaug - Gunn Brårmo Oterkil, 3864 Rauland.

4.3 Kjøper står for videre forhandlinger og avtaleinngåelse med tidligere hytteeiere i områdene nordvest og sydvest av Storhaug (utskilt fra Selgers eiendom), dekker alle kostnader og mottar oppgjør for de nye grunnlagsinvesteringer.

4.4 For de eiendommer Selger beholder (2 stk.) betaler han sin forholdsmessige del av grunnlagsinvesteringene, jf. tidligere avtale.

Original forevist
Rett kopi bekreftes

Returneres til :
Eiendomsmegler1 TRYGG
P.b. 48
3901 PORSGRUNN
Org. nr.: **971 225 793** Ref. nr.: **3568**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr. ~~25213~~ 25215

1. Eiendommen(e) 2) Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
834	VINJE	151	526			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis. Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 800.000,- ***ÅtteHundreTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 7 Opphør av samboerskap [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr

Doknr: 113191 Tinglyst: 16.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
200430 [redacted]	Kirsten Gundersen	1/2
031027 [redacted]	Ragnar Sten Gundersen	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
301263 [redacted]	Sissel B. Isachsen	[X] Ja [ ] Nei	1/2
270660 [redacted]	Tor Isachsen	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eier av denne eiendom har rett til å benytte fellesveg fram til Storhaug og vegnettet inne på Storhaug. Likeledes har eier rett å knytte seg til, på anvist sted, til vann- og avløpsnettet på Storhaug.

Kjøpekontrakt av 30.5.2008 har bestemmelser om opprettelse og deltagelse i et VVA-lag. Partene forplikter seg til å følge retningslinjene for dette laget. Tinglyses som hefte på gnr. 151 bnr. 2.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Porsgrunn, 19/11-09

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
IVAR NILSEN i h.h.t. fullmakt

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Hanne R. Davik
Hanne Eriksen Davik
Eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 2

Vi samtykker i tinglysningen
Hanne R. Davik
Hanne Eriksen Davik
Eiendomsmegler MNEF

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storhaugvegen 14, 3864 Rauland
Gnr. 151, Bnr. 526, Vinje kommune.

Oppdragsnummer:
201260087

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Robin Stenbro

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 917 02 335

E-post: robin.stenbro@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.

GJENNOMFØRING 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 annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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.
