PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

FLOTUBUVEGEN 322

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Ferdigattest og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Flotubuvegen 322 , 3864 RAULAND
VINJE kommune
gnr. 153, bnr. 334

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3325 **Eiendomsverdi ref nr:** LO2820

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 som minimum 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

Fritidsboligen på Flotubuvegen 322, 3864 Rauland er oppført i 2008 og fremstår gjennomgående som godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Hovedbygningen inneholder entré, 2 soverom, 2 bad, badstue, vaskerom, teknisk rom, stue, kjøkken, spisestue og bod, samt utvendig bod. I tillegg er det oppført et anneks med stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Bygningen er fundamentert på støpt plate på mark. Ytterveggene er utført i stavlaft-/bindingsverkslignende konstruksjon med mørk trekledning og partier med lys Oppdal tørrmur. Taket er torvtekket med banemembran som undertak. Loft/takkonstruksjon er ikke undersøkt innvendig på grunn av manglende tilgang.

Vinduer er trevinduer med 2-lags isolerglass, og ytterdører er malte tredører. Innvendige overflater består i hovedsak av skifer på gulv og trepanel på vegger og himlinger. Det er vannbåren gulvvarme/jordvarme i alle rom, tilknyttet NIBE-anlegg. Jordvarmesystemet er opplyst fornyet i 2023.

Våtrommene er fra byggeåret og er utført etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeidene. Badene og vaskerommet fremstår visuelt uten tegn til akutt funksjonssvikt, men enkelte forhold er satt til TG2, blant annet manglende synlig drenering/lekkasjevarsling fra innebygde WC-sisterner og lokal ujevn/tagget flisoverflate i dusjsonen på bad 2. Hulltaking for fuktmåling er ikke utført enkelte steder på grunn av utilgjengelighet, skjulte rørføringer, yttervegger eller fast/tung innredning.

Kjøkkenet har profilerte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer. Tekniske installasjoner omfatter rør-i-rør-system, plastavløp, naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer, vannbåren varme, NIBE varmepumpe/jordvarmeanlegg, elbillader og elektrisk anlegg med automatsikringer og AMS-måler.

Eiendommen ligger i skrånende fjellterreng. Det er opplyst at det ved oppføringen ble etablert en større dreneringsgrøft på oversiden av hytta for å lede bort overflatevann. Drenering og opparbeidelse rundt bygningen er fra 2008 og består av drenerende grus-/pukkmasser.

Vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger. Avløpet går til septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Septiktank og utvendige VA-ledninger er fra 2008.

Samlet vurderes fritidsboligen å være i normal til god teknisk stand for alder, med hovedsakelig TG1, enkelte TG2-forhold og noen punkter som er satt til TGIU på grunn av manglende tilgjengelighet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taktekking: Taket er tekket med torv med undertak av banemembran fra byggeåret 2008. Takflaten er besiktiget fra bakkenivå. Det ble ikke registrert større forskyvninger, utglidninger eller andre synlige skader. Banemembranen ligger skjult og er ikke kontrollert.
Nedløp, beslag og detaljer over tak: Takrenner og nedløp er av metall. Det er torvholdsstokk, vindskier og toppbord i tre. Skorstein over tak er forblendet med naturstein. Det er registrert værslitasje og begynnende overflatenedbrytning på enkelte utvendige tredetaljer. Disse bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling, og svekkede partier skiftes ved behov. TG2.
Takkonstruksjon/loft: Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og lukket/tett kaldtloft. Det var ikke etablert tilgang til loftet, og takkonstruksjon, undertak, isolasjon og lufting er derfor ikke kontrollert innvendig. TGIU.
Yttervegger: Ytterveggene er utført i stavlaft-/bindingsverkslignende konstruksjon med kraftige trestolper, stående trekledning og partier med lys Oppdal tørrmur. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige deformasjoner, setningsskader eller konstruksjonssvikt.
Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene fremstår generelt i normalt god stand for alder, uten registrerte tydelige tegn til punkterte glass eller større råteskader.
Ytterdører: Malte tredører med profilerte fyllinger, herunder både enkel ytterdør og tofløyet hovedinngangsdør. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik.
Terrasser/plattinger: Utenfor terrassedør er det etablert platting/gangareal med bruddskiferheller lagt direkte på terreng. Skiferhellene fremstår i hovedsak stabile. Mindre bevegelser kan over tid oppstå som følge av tele og setninger.
Anneks: På eiendommen er det oppført et frittstående anneks i tilsvarende stil som hovedbygningen. Annekset inneholder stue/kjøkken, bad og 2 soverom. Bygningen har torvtekket saltak, mørk trekledning og partier med natursteinsforblending. Synlige og tilgjengelige deler fremstår uten registrerte tegn til vesentlig konstruksjonssvikt. Innvendige overflater består hovedsakelig av trepanel og fyllingsdører i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater: Gulvene er belagt med skifer i fallende lengder. Det er opplyst at det er jordvarme/vannbåren gulvvarme i alle rom. Gulvflatene fremstår med normal bruksslitasje, uten registrerte vesentlige skader eller funksjonsavvik.
Vegger og himlinger: Vegger og himlinger er hovedsakelig kledd med trepanel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte vesentlige skader eller deformasjoner.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Konstruksjonene er utført i betong. Det er målt 0 mm høydeavvik på kontrollerte gulvflater. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige setninger eller deformasjoner.
Radon: Det foreligger ikke opplysninger om utført radonmåling eller dokumentasjon på radonsperre. Radonnivået er derfor ukjent. TG2 på grunn av manglende dokumentasjon og ukjent radonnivå.
Pipe og ildsted: Fritidsboligen har elementpipe og åpen peis utført i naturstein. Det ble ikke registrert synlige sprekker, skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt.
Innvendige dører: Innvendige dører er heltre fyllingsdører i furu. Dørene fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte vesentlige funksjonsavvik.
Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det ikke er kjennskap til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble heller ikke observert synlige tegn til aktivitet ved befaringen.
Teknisk rom: Fritidsboligen har eget teknisk rom med jordvarme -/gulvvarmeanlegg. Jordvarmesystemet er opplyst fornyet i 2023.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt. Teknisk funksjonskontroll inngår ikke i tilstandsanalysen.
Utvendig vedbod: Det er etablert en enkel utvendig bod for ved på utsiden av kjøkkenets verandadør. Boden fremstår egnet til sitt formål.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er opplyst å være fra byggeåret 2008 og er utført etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010.

Rommet er innredet med badekar, servant med innredning og toalett. Gulvet er flislagt, mens vegger og himling hovedsakelig har panelte overflater med flislagt område ved badekar.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeidene, herunder oppbygning av gulv og vegger, membran/tettesjikt, sluktilslutning eller øvrige skjulte konstruksjoner.

Synlige og tilgjengelige overflater og installasjoner er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Manglende dokumentasjon på skjulte våtromskonstruksjoner må tas i betraktning ved videre vurdering av de enkelte delpunktene.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Det foreligger dermed ikke dokumentasjon på blant annet membran/tettesjikt, sluktilslutning, oppbygning av gulv og vegger eller øvrige skjulte våtromskonstruksjoner.

Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av skjulte løsninger ikke kan verifiseres ved befaringen.
Veggene er hovedsakelig utført med panel/tømmer. I området ved badekaret er veggene flislagt. Himlingen er kledd med trepanel.

Synlige og tilgjengelige overflater ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til fuktskader, misfarging, løse fliser eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.
Våtrommet har flislagt gulv med oppvarming via jordvarmeanlegg.
Det er målt ca. 50 mm fall mot sluk.

Gulvoverflaten ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til skader, løse fliser eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Fallet mot sluk vurderes som tilfredsstillende ut fra målte forhold.
Våtrommet er opplyst utført med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger. På deler av veggene er baderomspanel benyttet som synlig vanntett sjikt. I dusjsonen er det etablert slukrenne langs vegg.

Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 70 mm.

Synlige og tilgjengelige deler av slukrenne, gulv, veggoverganger og tettesjikt ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på membranarbeider og tilslutning mellom membran og sluk er ikke fremlagt, og skjulte deler av tettesjiktet er derfor ikke verifisert.
Våtrommet er innredet med badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant.

Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, innredning, armaturer og tilkoblinger ble visuelt kontrollert.
Våtrommet har naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk ventilasjon.

Det ble ikke registrert mekanisk avtrekk i rommet. Naturlig ventilasjon kan ha varierende kapasitet avhengig av temperatur- og trykkforhold, men det ble ikke registrert synlige tegn til utilstrekkelig ventilasjon eller fuktskader ved befaringstidspunktet.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Aktuelt område for hulltaking ville vært i vegg mot teknisk rom. Det er imidlertid registrert omfattende rørføringer/installasjoner i denne veggen, og hulltaking ble derfor ikke utført av hensyn til risiko for skade på skjulte rør og tekniske installasjoner.

Det er dermed ikke foretatt kontroll av fuktforhold i den skjulte veggkonstruksjonen på dette stedet.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Vaskerommet er opplyst å være fra byggeåret 2008 og er utført etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010.

Rommet er innredet med vaskemaskin, tørketrommel, kjøl -/fryseskap og skap-/benkeinnredning. Gulvet er flislagt og har gulvsluk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeidene, herunder oppbygning av gulv og vegger, membran/tettesjikt, sluktilslutning eller øvrige skjulte konstruksjoner.

Synlige og tilgjengelige overflater og installasjoner er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Manglende dokumentasjon må tas i betraktning ved vurdering av de enkelte delpunktene for våtrommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av vaskerommet.

Det foreligger dermed ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, oppbygning av gulv og vegger eller øvrige skjulte våtromskonstruksjoner.

Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av skjulte løsninger ikke kan verifiseres ved befaringen.
Vaskerommet har panel/tømmer på veggene og trepanel i himlingen.

Synlige og tilgjengelige overflater ble visuelt kontrollert. Det ble ikke

Beskrivelse av eiendommen

registrert tydelige tegn til fuktskader, misfarging, deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.
Vaskerommet har flislagt gulv med oppvarming via annen varmekilde, opplyst som jordvarme. Det er målt ca. 20 mm fall mot sluk.

Synlige og tilgjengelige gulvflater ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til skader, løse fliser eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Fallet mot sluk vurderes som tilfredsstillende ut fra målte forhold.
Våtrommet er opplyst utført med påstrykningsmembran/smøremembran på gulvet. Det er plastsluk med klemring.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 50 mm.

Synlige og tilgjengelige deler av sluk og gulvoverflate ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på membranarbeider og sluktilslutning er ikke fremlagt, og skjulte deler av tettesjiktet er derfor ikke verifisert.
Vaskerommet er innredet med skap-/benkeinnredning og har opplegg for vaskemaskin.

Synlige og tilgjengelige deler av vann- og avløpstilkoblinger ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Aktuell vegg for hulltaking ligger mot bad med badekar på den ene siden og stue på den andre siden. I stuen er veggen dekket av bokhyller, og det var derfor ikke mulig å etablere egnet og forsvarlig tilgang for hulltaking uten inngrep i innredning/konstruksjon.

Skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

Våtrom › Etasje › Bad 2
Våtrommet er opplyst å være fra byggeåret 2008 og er utført etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010.

Rommet er innredet med dusjsone, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant. Vegger og gulv er flislagte, mens himlingen er kledd med trepanel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeidene, herunder oppbygning av gulv og vegger, membran/tettesjikt, sluktilslutning eller øvrige skjulte konstruksjoner.

Synlige og tilgjengelige overflater og installasjoner ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Manglende dokumentasjon må tas i betraktning ved vurdering av de enkelte delpunktene for våtrommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av bad 2.

Det foreligger dermed ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, oppbygning av gulv og vegger eller øvrige skjulte våtromskonstruksjoner.

Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av skjulte løsninger ikke kan verifiseres ved befaringen.
Veggene er flislagte, mens himlingen er kledd med trepanel.

Synlige og tilgjengelige overflater ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til fuktskader, misfarging, løse fliser, sprekker eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.
Våtrommet har flislagt gulv med oppvarming via jordvarme. Det er målt ca. 60 mm høydeforskjell/fall fra gulvnivå og ned mot sluk i dusjsonen, inkludert nedsenkingen ved slukristen.

I dusjsonen er flisene tilpasset det lokale fallet ned mot slukrennen. Dette har medført en noe ujevn/tagget flisoverflate i området mot sluket.
Våtrommet er opplyst utført med påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og gulv. I dusjsonen er det etablert slukrenne langs vegg.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 85 mm.

Synlige og tilgjengelige deler av slukrenne, gulv, veggoverganger og tettesjikt ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på membranarbeider og tilslutning mellom membran og sluk er ikke fremlagt, og skjulte deler av tettesjiktet er derfor ikke verifisert.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/dusjhjørne.

Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, innredning, armaturer og tilkoblinger ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Flere aktuelle vegger mot våtsoner ligger mot yttervegg. På den siste aktuelle innerveggen står det en stor dobbeltseng tett inntil veggen, og det var derfor ikke mulig å etablere egnet tilgang for hulltaking uten flytting av tungt inventar og risiko for skade.

Skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonene er derfor ikke kontrollert.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller andre forhold

Beskrivelse av eiendommen

som indikerer lekkasje ved befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskkum av stål.

Synlige og tilgjengelige deler av innredning, benkeplate, fronter og tilkoblinger ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige skader, synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Fritidsboligen har badstue med vegger og himling kledd med trepanel og benker i tre. Gulvet er flislagt.

Badstuen er utstyrt med elektrisk badstueovn med steinmagasin. Synlige og tilgjengelige deler av overflater, benker og ovn ble visuelt kontrollert.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlige skader, fuktskader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Badstuen er utstyrt med elektrisk badstueovn med steinmagasin og tilhørende styring.

Synlige og tilgjengelige deler av ovn, betjening og installasjon ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Elektrisk funksjonskontroll og kontroll av skjulte elektriske installasjoner inngår ikke i denne undersøkelsen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger: Vanninstallasjonen er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system med plastrør. Fordelerskap og synlige komponenter er plassert i teknisk rom. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller fuktmerker ved befaringen.
Innvendige avløpsrør: Avløpsledningene er hovedsakelig utført i plast. Synlige og tilgjengelige deler fremstår uten registrerte lekkasjer eller andre tegn til funksjonssvikt. Skjulte rørføringer og skjøter er ikke kontrollert.
Ventilasjon: Fritidsboligen har naturlig ventilasjon med luftespalter/ventiler i vinduene for tilførsel av friskluft. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt.
Varmesentral: Fritidsboligen har NIBE væske-til-vann varmepumpe/jordvarmeanlegg plassert i teknisk rom. Anlegget forsyner den vannbårne gulvvarmen. Det er opplyst at jordvarmeanlegget ble fornyet i 2023. Synlige komponenter fremstår uten registrerte lekkasjer eller tydelige funksjonsavvik.
Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannsbereder/tank er integrert i eller tilknyttet NIBE-anlegget. Synlige rørtilkoblinger og komponenter fremstår uten registrerte lekkasjer eller korrosjon.
Vannbåren varme: Det er opplyst at det er vannbåren gulvvarme i alle rom. Anlegget er tilknyttet jordvarmeanlegget/NIBE varmepumpe. Synlige fordelere og rørføringer i teknisk rom fremstår uten registrerte lekkasjer. Skjulte rørsløyfer og teknisk funksjon er ikke kontrollert.
Elektrisk anlegg: Sikringsskapet har automatsikringer, AMS-måler og kursfortegnelse. Det foreligger synlig dokumentasjon knyttet til installasjon av AMS-måler fra OneCo. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader. Kontrollpunktet innebærer ikke elektrofaglig kontroll av anlegget.
Branntekniske forhold: Det er etablert røyk-/brannvarslere og slokkeutstyr i fritidsboligen. Det ble ikke registrert åpenbare avvik ved visuell kontroll. Utstyret er ikke funksjonstestet som del av tilstandsanalysen.
Andre installasjoner: Det er etablert elbillader ved fritidsboligen. Synlige og tilgjengelige deler fremstår uten registrerte skader eller åpenbare funksjonsavvik. Elektrisk funksjonskontroll er ikke utført.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn: Byggegrunnen vurderes hovedsakelig å bestå av fjell og stedlige masser, med synlig fjell i dagen flere steder. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver grunnens oppbygning, oppfylling eller bæreevne. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader eller større terrengbevegelser.
Drenering og fuktsikring: Drenering og opparbeidelse rundt fritidsboligen er opplyst å være fra byggeåret 2008. Rundt bygningen er det etablert drenerende grus-/pukkmasser. Det ble ikke registrert tydelige tegn til stående vann eller vesentlig fuktbelastning ved befaringen. Skjulte drensledninger og øvrige deler av fuktsikringen er ikke kontrollert.
Grunnmur og fundamenter: Fritidsboligen er fundamentert med støpt betongplate på mark. Det ble ikke registrert tydelige tegn til setningsskader, større riss eller deformasjoner i tilgjengelige områder. Oppbygning, armering og underliggende masser er skjult og ikke kontrollert.
Terrengforhold: Eiendommen ligger i skrånende fjellterreng med synlig fjell, naturmark, gressarealer og gangarealer med steinheller. Terrenget faller i hovedsak bort fra bygningene. På oversiden av fritidsboligen er det opplyst at det i forbindelse med byggingen ble etablert en større dreneringsgrøft for å fange opp og lede bort overflatevann og vann fra terrenget. Det ble ikke registrert tydelige tegn til erosjon, stående vann eller større terrengbevegelser.
Utvendige vann- og avløpsledninger: Vannledningene er opplyst utført i PEL/PE-plast og avløpsledningene i PVC-plast, begge fra 2008. Eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Skjulte ledninger og tilkoblingspunkter i grunnen er ikke kontrollert.
Septiktank: Septiktanken er fra byggeåret 2008. Synlig kumlokk og tilgjengelige deler ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, overløp eller setninger rundt tanken. Tankens innvendige tilstand, tetthet og slamavskilling er ikke kontrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

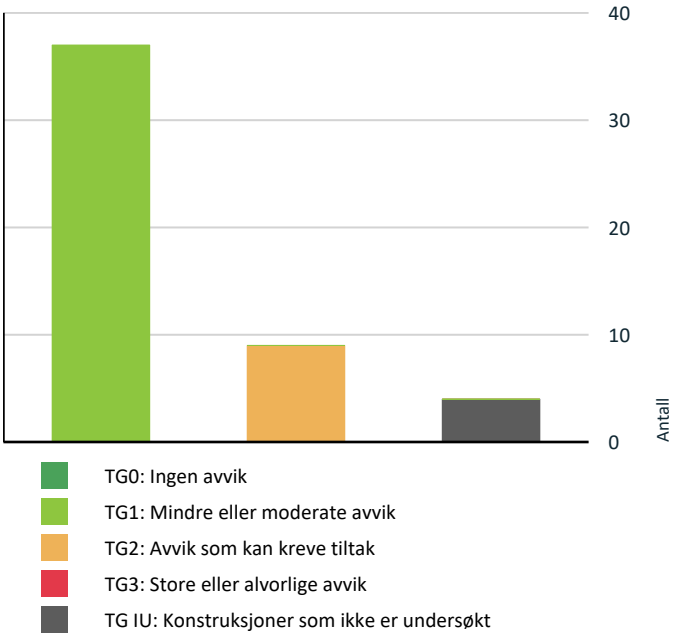
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Anneks

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling, og radonnivået i bygningen er derfor ukjent. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar

Anvendelse

Standard
Gjennomgående normalt god standard.

Vedlikehold
Gjennomgående godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med torv, med undertak av banemembran. Taket er opplyst å være fra byggeåret 2008.

Takflaten er besiktiget fra bakkenivå. Torvtekkingen fremstår jevnt etablert, og det ble fra tilgjengelige observasjonspunkter ikke registrert tydelige tegn til større forskyvninger, utglidninger eller andre synlige skader på taktekkingen.

Banemembranen ligger skjult under torvlaget og har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll. Taktekkingen rundt gjennomføringer, overganger og øvrige detaljer kan derfor ikke vurderes fullt ut ved denne typen befaring.

Det ble ikke registrert synlige forhold fra bakkenivå som tilsier vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er torvholdsstokk i tre langs takfoten. Vindskier, toppbord og øvrige avslutninger er utført i treverk. Skorstein over tak er forblendet med naturstein.

Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Takrenner og nedløp fremstår uten synlige større deformasjoner eller skader. Det er registrert værslitasje og begynnende overflatenedbrytning på enkelte vindskier, toppbord og andre utvendige tredetaljer.

Beslag, innfestinger og tilslutninger mot taktekking og gjennomføringer er ikke kontrollert på nært hold.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert værslitasje på vindskier, toppbord og enkelte øvrige tredetaljer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tredetaljer bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling. Skadde eller svekkede partier bør skiftes ved behov.

TG2 er satt på grunn av registrert værslitasje og vedlikeholdsbehov på utvendige tredetaljer. Det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar funksjonssvikt.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon. Det er lukket/tett kaldtloft over deler av bygningen.

Det var ikke etablert inspeksjonsmulighet eller annen tilgang til loftet ved befaringen. Takkonstruksjon, undertak, isolasjon, lufting og eventuelle skjulte forhold på loftet er derfor ikke kontrollert.

Utvendige synlige deler av takkonstruksjonen ble visuelt vurdert fra bakkenivå. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlige deformasjoner eller andre forhold som indikerer konstruksjonssvikt fra tilgjengelige observasjonspunkter.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i en stavlaft-/bindingsverkslignende konstruksjon med kraftige utvendige trestolper og profilerte tredetaljer. Fasader er kledd med stående trekledning i mørk utførelse.

Deler av ytterveggene er utvendig forblendet med naturstein, opplyst som lys Oppdal tørrmur. Steinforblendingen er benyttet på flere fasadepartier og rundt inngangspartier.

Synlige og tilgjengelige deler av veggkonstruksjon, trekledning, stolper og steinforblending er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større deformasjoner, setningsskader eller andre forhold som indikerer konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Treverket har normal værpåvirkning sett i forhold til alder og eksponering. Skjulte deler av veggkonstruksjonen, innfesting av steinforblending, vindsperre, isolasjon og øvrige oppbygninger er ikke kontrollert.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er utført som malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Synlige og tilgjengelige deler av vinduer, karmer, rammer, glass og beslag er visuelt kontrollert. Vinduene fremstår generelt i normalt god stand sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til punkterte glass, større råteskader eller andre vesentlige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Det må påregnes normalt løpende vedlikehold av malte trevinduer, særlig på utvendige overflater som er utsatt for vær og vind.

Tilstandsrapport








TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført som malte tredører med profilerte fyllinger. Det er både enkel ytterdør og tofløyet hovedinngangsdør.

Synlige og tilgjengelige deler av dørblad, karmer, terskler, beslag og overflatebehandling er visuelt kontrollert. Dørene fremstår generelt i normalt god stand sett i forhold til alder.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlige skader, deformasjoner eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Det må påregnes normalt løpende vedlikehold av malte overflater og terskler, særlig på værutsatte partier.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utenfor terrassedør er det etablert en platting/gangareal med bruddskiferheller lagt direkte på terreng.

Synlige og tilgjengelige deler ble visuelt kontrollert. Skiferhellene fremstår i hovedsak stabile og brukbare ved befaringstidspunktet. Det kan over tid oppstå mindre bevegelser og nivåforskjeller som følge av tele, setninger og bevegelser i underliggende masser.

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold som medfører behov for umiddelbare tiltak.





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

På eiendommen er det oppført et frittstående anneks i tilsvarende stil som hovedbygningen.

Annekset inneholder stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Bygningen har torvtekket saltak, mørk trekledning og partier med natursteinsforblending. Synlige og tilgjengelige utvendige overflater ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større deformasjoner, setningsskader eller andre forhold som indikerer vesentlig konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Innvendige overflater fremstår hovedsakelig med trepanel og heltre -/fyllingsdører. Synlige og tilgjengelige deler fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med skifer i fallende lengder. Det er opplyst at det er jordvarme/gulvvarme i alle rom.

Synlige og tilgjengelige gulvflater ble visuelt kontrollert. Skiferflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, og det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner under gulvoverflatene og selve varmeanleggets oppbygning er ikke kontrollert.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger og himlinger er kledd med trepanel.

Synlige og tilgjengelige overflater ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.









TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i betong.

Det er foretatt kontroll av høydeavvik på tilgjengelige gulvflater. Det ble målt 0 mm høydeavvik, og gulvflatene fremstår uten registrerte skjevheter av betydning.

Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlige setninger, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svekkelse av de bærende konstruksjonene ved befaringstidspunktet.

Skjulte deler av konstruksjonene er ikke kontrollert.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført radonmåling i fritidsboligen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

Radon kan ikke vurderes ved visuell befaring. For å fastslå radonnivået må det gjennomføres måling over anbefalt måleperiode.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling, og radonnivået i bygningen er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom dette ikke tidligere er utført.

TG2 – settes på grunn av manglende dokumentasjon og ukjent radonnivå.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og åpen peis utført i naturstein.

Synlige og tilgjengelige deler av pipe og ildsted ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige sprekker, skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Skjulte deler av skorsteinen og innvendig røykløp er ikke kontrollert.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som heltre fyllingsdører i furu.

Synlige og tilgjengelige dører, karmer, hengsler og beslag ble visuelt kontrollert. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er opplyst av eier at det ikke er kjennskap til skadedyr eller fuktkrevende insekter i bygningen.

Ved befaringen ble det heller ikke observert synlige tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som indikerer aktivitet i tilgjengelige og kontrollerbare områder.

Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Fritidsboligen har eget teknisk rom hvor anlegg for jordvarme/gulvvarme er plassert. Det er opplyst at jordvarmesystemet ble fornyet i 2023.

Synlige og tilgjengelige deler av installasjonen i teknisk rom ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Teknisk funksjonskontroll av anlegget inngår ikke i denne undersøkelsen.

Det er også etablert en utvendig bod for ved på utsiden av kjøkkenets verandadør. Boden er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder og fremstår som en enkel lagringsbod.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra byggeåret 2008 og er utført etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010.

Rommet er innredet med badekar, servant med innredning og toalett. Gulvet er flislagt, mens vegger og himling hovedsakelig har panelte overflater med flislagt område ved badekar.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeidene, herunder oppbygning av gulv og vegger, membran/tettesjikt, sluktilslutning eller øvrige skjulte konstruksjoner.

Synlige og tilgjengelige overflater og installasjoner er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Manglende dokumentasjon på skjulte våtromskonstruksjoner må tas i betraktning ved videre vurdering av de enkelte delpunktene.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Det foreligger dermed ikke dokumentasjon på blant annet membran/tettesjikt, sluktilslutning, oppbygning av gulv og vegger eller øvrige skjulte våtromskonstruksjoner.

Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av skjulte løsninger ikke kan verifiseres ved befaringen.

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 våtromsarbeidene er ikke fremlagt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

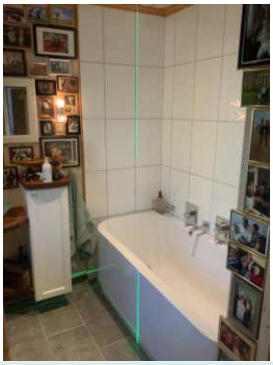
Beskrivelse

Veggene er hovedsakelig utført med panel/tømmer. I området ved badekaret er veggene flislagt. Himlingen er kledd med trepanel.

Synlige og tilgjengelige overflater ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til fuktskader, misfarging, løse fliser eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med oppvarming via jordvarmeanlegg. Det er målt ca. 50 mm fall mot sluk.

Gulvoverflaten ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til skader, løse fliser eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Fallet mot sluk vurderes som tilfredsstillende ut fra målte forhold.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er opplyst utført med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger. På deler av veggene er baderomspanel benyttet som synlig vanntett sjikt. I dusjsonen er det etablert slukrenne langs vegg.

Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 70 mm.

Synlige og tilgjengelige deler av slukrenne, gulv, veggoverganger og tettesjikt ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på membranarbeider og tilslutning mellom membran og sluk er ikke fremlagt, og skjulte deler av tettesjiktet er derfor ikke verifisert.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant.

Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, innredning, armaturer og tilkoblinger ble visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TG2 – på grunn av manglende synlig drenering/lekkasjevarsling fra innebygget sisterne.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk ventilasjon.

Det ble ikke registrert mekanisk avtrekk i rommet. Naturlig ventilasjon kan ha varierende kapasitet avhengig av temperatur- og trykkforhold, men det ble ikke registrert synlige tegn til utilstrekkelig ventilasjon eller fuktskader ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Aktuelt område for hulltaking ville vært i vegg mot teknisk rom. Det er imidlertid registrert omfattende rørføringer/installasjoner i denne veggen, og hulltaking ble derfor ikke utført av hensyn til risiko for skade på skjulte rør og tekniske installasjoner.

Det er dermed ikke foretatt kontroll av fuktforhold i den skjulte veggkonstruksjonen på dette stedet.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er opplyst å være fra byggeåret 2008 og er utført etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010.

Rommet er innredet med vaskemaskin, tørketrommel, kjøl-/fryseskap og skap-/benkeinnredning. Gulvet er flislagt og har gulvsluk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeidene, herunder oppbygning av gulv og vegger, membran/tettesjikt, sluktilslutning eller øvrige skjulte konstruksjoner.

Synlige og tilgjengelige overflater og installasjoner er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Manglende dokumentasjon må tas i betraktning ved vurdering av de enkelte delpunktene for våtrommet.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av vaskerommet.

Det foreligger dermed ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, oppbygning av gulv og vegger eller øvrige skjulte våtromskonstruksjoner.

Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av skjulte løsninger ikke kan verifiseres ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

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 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vaskerommet har panel/tømmer på veggene og trepanel i himlingen.

Synlige og tilgjengelige overflater ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til fuktskader, misfarging, deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.





ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Vaskerommet har flislagt gulv med oppvarming via annen varmekilde, opplyst som jordvarme. Det er målt ca. 20 mm fall mot sluk.

Synlige og tilgjengelige gulvflater ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til skader, løse fliser eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Fallet mot sluk vurderes som tilfredsstillende ut fra målte forhold.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet er opplyst utført med påstrykningsmembran/smøremembran på gulvet. Det er plastsluk med klemring.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 50 mm.

Synlige og tilgjengelige deler av sluk og gulvoverflate ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på membranarbeider og sluktilslutning er ikke fremlagt, og skjulte deler av tettesjiktet er derfor ikke verifisert.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vaskerommet er innredet med skap-/benkeinnredning og har opplegg for vaskemaskin.

Synlige og tilgjengelige deler av vann- og avløpstilkoblinger ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Aktuell vegg for hulltaking ligger mot bad med badekar på den ene siden og stue på den andre siden. I stuen er veggen dekket av bokhyller, og det var derfor ikke mulig å etablere egnet og forsvarlig tilgang for hulltaking uten inngrep i innredning/konstruksjon.

Skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra byggeåret 2008 og er utført etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010.

Rommet er innredet med dusjsone, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant. Vegger og gulv er flislagte, mens himlingen er kledd med trepanel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeidene, herunder oppbygning av gulv og vegger, membran/tettesjikt, sluktilslutning eller øvrige skjulte konstruksjoner.

Synlige og tilgjengelige overflater og installasjoner ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Manglende dokumentasjon må tas i betraktning ved vurdering av de enkelte delpunktene for våtrommet.







ETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av bad 2.

Det foreligger dermed ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, oppbygning av gulv og vegger eller øvrige skjulte våtromskonstruksjoner.

Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av skjulte løsninger ikke kan verifiseres ved befaringen.

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 våtromsarbeidene er ikke fremlagt.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er flislagte, mens himlingen er kledd med trepanel.

Synlige og tilgjengelige overflater ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til fuktskader, misfarging, løse fliser, sprekker eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.





ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med oppvarming via jordvarme. Det er målt ca. 60 mm høydeforskjell/fall fra gulvnivå og ned mot sluk i dusjsonen, inkludert nedsenkingen ved slukristen.

I dusjsonen er flisene tilpasset det lokale fallet ned mot slukrennen. Dette har medført en noe ujevn/tagget flisoverflate i området mot sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokal ujevn/tagget flisoverflate i dusjsonen som følge av oppbyggingen av fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet vurderes hovedsakelig som et utførelsesmessig/estetisk avvik. Tiltak vurderes ikke som nødvendig så lenge overflaten fungerer tilfredsstillende og ikke medfører snublefare eller vannansamling.

TG2 – på grunn av lokal ujevnhet i flisoverflaten ved dusjsonen. Fallet mot sluk fremstår for øvrig funksjonelt.









ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er opplyst utført med påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og gulv. I dusjsonen er det etablert slukrenne langs vegg.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 85 mm.

Synlige og tilgjengelige deler av slukrenne, gulv, veggoverganger og tettesjikt ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på membranarbeider og tilslutning mellom membran og sluk er ikke fremlagt, og skjulte deler av tettesjiktet er derfor ikke verifisert.



ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/dusjhjørne.

Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, innredning, armaturer og tilkoblinger ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

TG2 – på grunn av manglende synlig drenering/lekkasjevarsling fra innebygget sisterne.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Flere aktuelle vegger mot våtsoner ligger mot yttervegg. På den siste aktuelle innerveggen står det en stor dobbeltseng tett inntil veggen, og det var derfor ikke mulig å etablere egnet tilgang for hulltaking uten flytting av tungt inventar og risiko for skade.

Skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonene er derfor ikke kontrollert.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller andre forhold som indikerer lekkasje ved befaringstidspunktet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

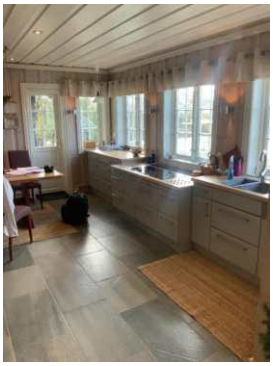
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskkum av stål.

Synlige og tilgjengelige deler av innredning, benkeplate, fronter og tilkoblinger ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige skader, synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har badstue med vegger og himling kledd med trepanel og benker i tre. Gulvet er flislagt.

Badstuen er utstyrt med elektrisk badstueovn med steinmagasin. Synlige og tilgjengelige deler av overflater, benker og ovn ble visuelt kontrollert.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlige skader, fuktskader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.





ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuen er utstyrt med elektrisk badstueovn med steinmagasin og tilhørende styring.

Synlige og tilgjengelige deler av ovn, betjening og installasjon ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Elektrisk funksjonskontroll og kontroll av skjulte elektriske installasjoner inngår ikke i denne undersøkelsen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

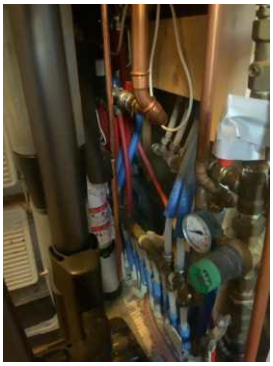
Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system med plastrør. Fordelerskap/rørfordeling og øvrige synlige komponenter er plassert i teknisk rom.

Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer i konstruksjonene er ikke kontrollert.







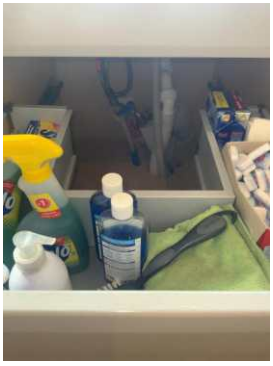
TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene ble visuelt kontrollert, blant annet ved servantinnredning. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Skjulte avløpsføringer, skjøter og gjennomføringer i konstruksjonene er ikke kontrollert.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert luftespalter/ventiler i alle vinduer for tilførsel av friskluft.

Synlige og tilgjengelige ventilasjonsåpninger ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Fritidsboligen har NIBE væske-til-vann varmepumpe/jordvarmeanlegg plassert i teknisk rom. Anlegget forsyner boligens vannbårne gulvvarme og er tilknyttet ekspansjonskar, sirkulasjonspumper og øvrige synlige rørinstallasjoner.

Det er tidligere opplyst at jordvarmeanlegget ble fornyet i 2023.

Synlige og tilgjengelige deler av varmepumpe, rørføringer, koblinger, ekspansjonskar og øvrige komponenter ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Teknisk funksjonskontroll, kapasitetsmåling og kontroll av skjulte deler av anlegget inngår ikke i denne undersøkelsen.

Tilstandsrapport









TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder/tank er integrert i eller tilknyttet NIBE-anlegget i teknisk rom.

Synlige og tilgjengelige deler av bereder/tank, rørtilkoblinger og ventiler ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, korrosjon eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Teknisk funksjonskontroll, kapasitet og innvendig tilstand inngår ikke i denne undersøkelsen.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Fritidsboligen har vannbåren gulvvarme tilknyttet jordvarmeanlegg/NIBE varmepumpe. Det er opplyst at gulvvarme er etablert i alle rom.

Fordelere, rørføringer og øvrige synlige deler av varmeanlegget er plassert i teknisk rom. Synlige og tilgjengelige komponenter ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Teknisk funksjonskontroll, innregulering, effektmåling og kontroll av skjulte rørsløyfer inngår ikke i denne undersøkelsen.

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

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler. Kursfortegnelse er montert i skapet.

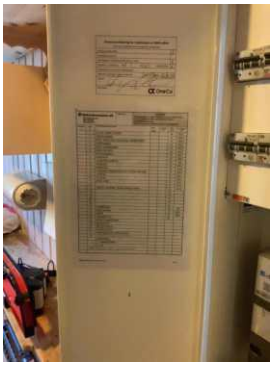
Det er synlig dokumentasjon/samsvarserklæring knyttet til installasjon av AMS-måler fra OneCo. Øvrig dokumentasjon for det elektriske anlegget er ikke vurdert utover det som var tilgjengelig ved befaringen.

Synlige og tilgjengelige deler av sikringsskap og installasjoner ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til varmgang, skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Tilstandsanalysen omfatter ikke elektrofaglig kontroll av anlegget. Ved behov for full kontroll må dette utføres av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er etablert røykvarslere/brannvarslere i fritidsboligen, samt slokkeutstyr.

Synlige og tilgjengelige branntekniske forhold ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert åpenbare avvik ved befaringstidspunktet.

Kontrollen omfatter ikke funksjonstest av røykvarslere eller slokkeutstyr.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert elbillader ved fritidsboligen.

Synlige og tilgjengelige deler av laderen og tilhørende installasjon ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Elektrisk funksjonskontroll og kontroll av skjulte installasjoner inngår ikke i denne undersøkelsen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen vurderes å bestå hovedsakelig av fjell og stedlige masser. Det er synlig fjell i dagen flere steder rundt eiendommen, og terrenget er opparbeidet med gressarealer, naturmark og gangarealer.

Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver grunnens oppbygning, eventuell oppfylling, bæreevne eller fundamenteringsforhold.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Fjellgrunn gir normalt stabile fundamenteringsforhold. Eventuelle oppfylte masser, sprengningsarbeider og fundamentenes utførelse er ikke kontrollert.





Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er opplyst at drenering og opparbeidelse rundt fritidsboligen er fra byggeåret 2008. Rundt bygningen er det etablert drenerende masser med grus-/pukkdekke.

Synlige og tilgjengelige områder langs grunnmur og terreng ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til stående vann, vesentlig fuktbelastning eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt i dreneringen ved befaringstidspunktet.

Dreneringsledninger, grunnmursbeskyttelse og øvrige skjulte deler av fuktsikringen ligger under terreng og er derfor ikke kontrollert.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligen er fundamentert med støpt betongplate på mark.

Synlige og tilgjengelige deler av fundamenteringen ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til setningsskader, større riss, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svikt i fundamenteringen ved befaringstidspunktet.

Fundamentenes oppbygning, tykkelse, armering og underliggende masser er skjult og er derfor ikke kontrollert.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende fjellterreng med synlig fjell i dagen flere steder rundt fritidsboligen og annekset. Tomten er opparbeidet med gressarealer, naturmark og gangarealer med steinheller.

Terrenget faller i hovedsak bort fra bygningene og videre ned mot lavereliggende terreng/vann. På oversiden av fritidsboligen er det stigende terreng med fjell, vegetasjon og stedlige løsmasser.

Det er opplyst at det i forbindelse med oppføringen i 2008 ble etablert en større dreneringsgrøft på oversiden/innsiden av hytta for å fange opp og lede bort overflatevann og vann fra terrenget før dette når bygningen.

Synlige og tilgjengelige terrengforhold ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser, erosjon, stående vann eller andre forhold som indikerer vesentlig svikt i terrengavrenningen ved befaringstidspunktet.

Skjulte drensledninger og grøftens oppbygning er ikke kontrollert.







Tilstandsrapport



TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**

Beskrivelse

Avløpsledningene er opplyst utført med PVC-plastrør og er fra byggeåret 2008. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.

Vannledningene er opplyst utført i plast, PEL/PE, og er fra 2008. Eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Synlige og tilgjengelige deler av anlegget ble visuelt kontrollert. Septiktank er registrert på eiendommen. Det ble ikke observert forhold som indikerer åpenbar funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Skjulte vann- og avløpsledninger i grunnen, tilkoblingspunkter og tankens innvendige tilstand er ikke kontrollert.



TG 1 **Septiktank**

Beskrivelse

Eiendommen har septiktank fra byggeåret 2008, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Synlig kumlokk og tilgjengelige deler av anlegget ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til overløp, lekkasje, setninger rundt tanken eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Tankens innvendige tilstand, tetthet, volum, slamavskilling og tilhørende ledninger er ikke kontrollert.

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:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling, og radonnivået i bygningen er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom dette ikke tidligere er utført.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
På eiendommen er det oppført et frittstående anneks i samme arkitektoniske stil som fritidsboligen. Annekset inneholder stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Annekset er oppført med mørk trekledning og partier med natursteinsforblending. Taket er utført som saltak med torvtekking. Vinduer og ytterdør er i tre, og bygningen har dekorative stolper og detaljer som harmonerer med hovedbygningen.

Synlige og tilgjengelige deler av yttervegger, takflater, gesimser, vinduer, dører og øvrige utvendige konstruksjoner ble visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større deformasjoner, setningsskader, omfattende råteskader eller andre forhold som indikerer vesentlig konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Innvendig består annekset av stue/kjøkken, 2 soverom og bad. Overflater fremstår hovedsakelig med trepanel på vegger og himling, og innvendige dører er utført som fyllingsdører i tre. Synlige og tilgjengelige overflater fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Badet er ikke detaljert vurdert under dette punktet, og våtromstekniske forhold som membran, sluk, fall, ventilasjon og tilliggende konstruksjoner må eventuelt vurderes som egne punkter dersom annekset skal inngå med full våtromsvurdering.

Skjulte konstruksjoner, fundamentering, isolasjon, undertak og øvrige ikke tilgjengelige forhold er ikke kontrollert.

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

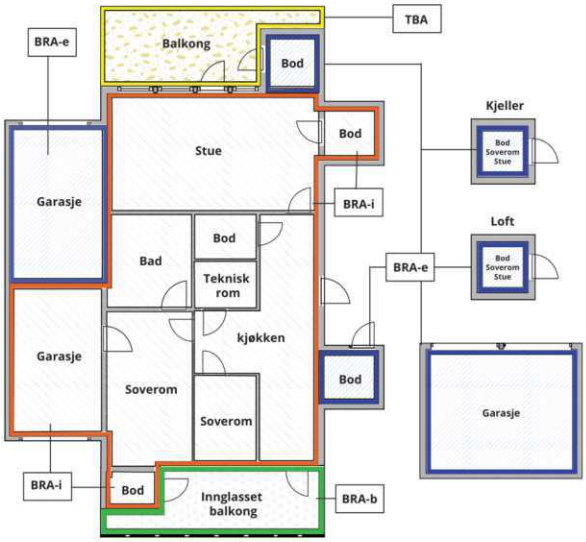
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	145	20		165	
SUM	**145**	**20**			
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom, spiskammers/bod, soverom 2, bad 2, badstue, teknisk rom	Bod 2, bod 3	

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.
Mange delevegger og utstikk på fritidsboligen

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	153	334		0	1050.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Flotubuvegen 322

Hjemmelshaver
Husby Agnes, Husby Arne Einar Klingenberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Flotubuvegen 322, 3864 Rauland, i et etablert fritidsboligområde med spredt hyttebebyggelse.

Området har typisk fjellterreng med naturtomter, bjørkeskog, synlig fjell og gode utsiktsforhold mot omkringliggende fjell- og vannområder. Eiendommen ligger i skrånende terreng og fremstår usjenert med god avstand til nærliggende bebyggelse.

Beliggenheten gir et naturlig preg med nærhet til friluftsområder og typiske rekreasjonsmuligheter for Rauland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via Flotubuvegen og videre intern vei frem til fritidsboligen.

Adkomsten fremstår som kjørbar med bil under normale forhold. Veistandard, vinterbrøyting, vedlikeholdsansvar og eventuelle private veirettigheter er ikke nærmere undersøkt i forbindelse med tilstandsrapporten.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område med fritidsbebyggelse i Rauland.

Reguleringsmessige forhold, herunder gjeldende reguleringsplan, byggegrenser, utnyttelsesgrad og eventuelle hensynssoner, er ikke nærmere undersøkt i forbindelse med tilstandsrapporten.

Det anbefales at kjøper kontrollerer gjeldende planstatus og eventuelle offentlige bestemmelser hos kommunen dersom dette er av betydning for fremtidig bruk, tilbygg eller andre tiltak på eiendommen.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende fjellterreng med synlig fjell i dagen flere steder. Eiendommen er opparbeidet med naturtomt, gressarealer, vegetasjon og gangarealer med steinheller.

Rundt fritidsboligen og annekset er det etablert drenerende grus-/pukkmasser. På oversiden av fritidsboligen er det opplyst at det ved bygging ble etablert en større dreneringsgrøft for å fange opp og lede bort overflatevann fra terrenget.

Terrenget faller i hovedsak bort fra bygningene og videre mot lavereliggende områder. Det ble ved befaringen ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser, erosjon eller stående vann nær bygningene.

Tomtens nøyaktige grenser og areal er ikke kontrollert i forbindelse med tilstandsrapporten.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	15.09.2026	
3	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.

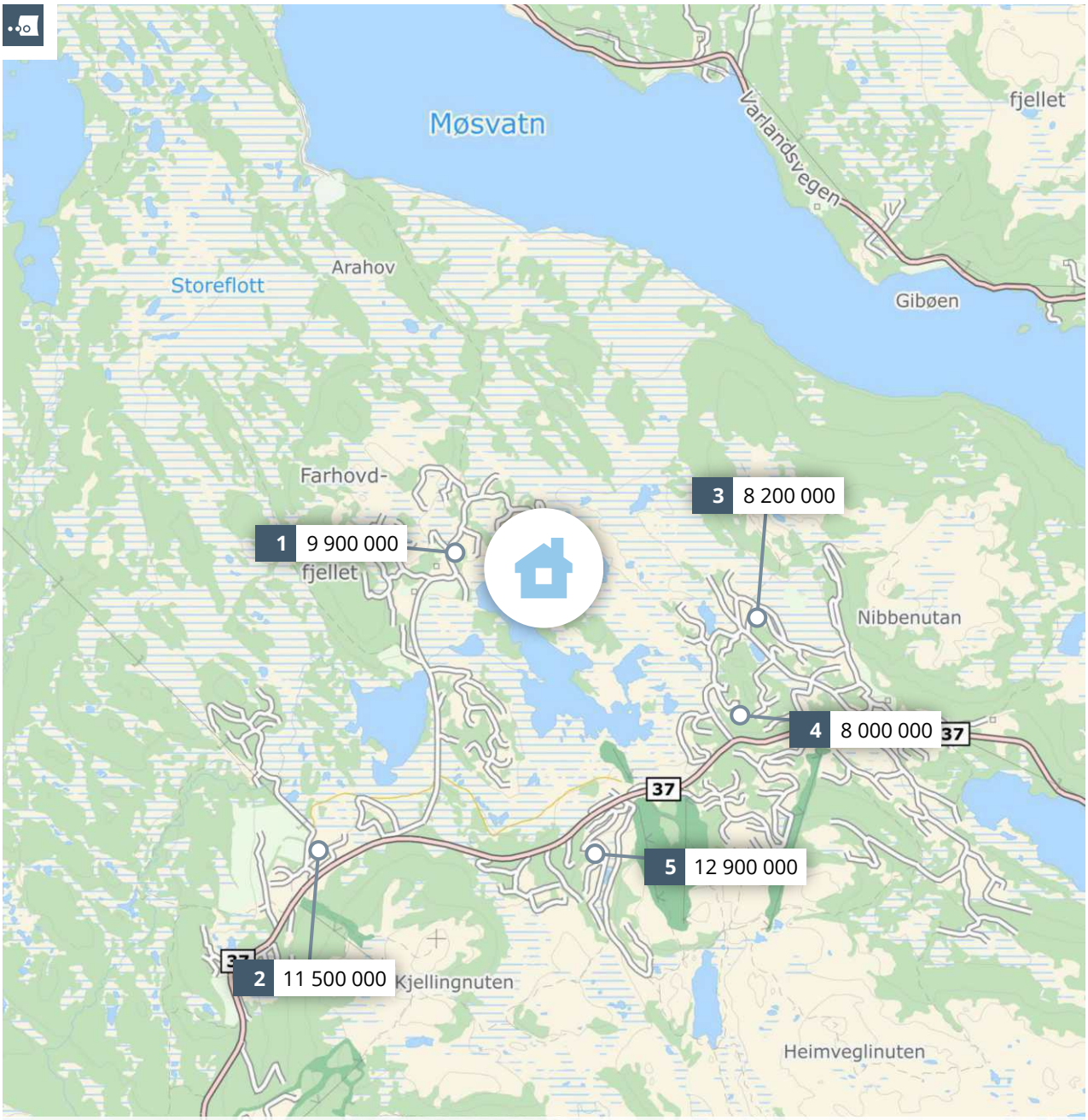
Areal

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.»*



Meglers verdivurdering

FLOTUBUVEGEN 322

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 25.09.2026

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: Lene Killingtveit.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Flotubuvegen 322, 3864 RAULAND

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 153 BNR 334 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4036 VINJE GRUNNKRETS AUSTBØ

Verdivurdert til

10 000 000

-	10 000 000	68 966
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	145 m²	20 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Flotubuvegen 201 307 m² 2018 918 m² 5 sov	17.10.2025	9 980 000	**9 900 000**	0	9 900 000	**32 248**
2	Flishaugen 16 145 m² 2007 1 574 m² 4 sov	20.09.2023	11 500 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**79 310**
3	Angravlivegen 125 154 m² 2018 1 199 m² 4 sov	04.01.2024	8 600 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**53 247**
4	Svineglupvegen 83 187 m² 2007 1 262 m² 4 sov	16.04.2026	8 900 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**42 781**
5	Fjosmyri 1 246 m² 2009 1 600 m² 4 sov	21.10.2024	12 900 000	**12 900 000**	0	12 900 000	**52 439**

En nydelig og innholdsrik hytteeiendom beliggende i et av Raulands mest populære områder på Flotubu ved Vierli. Beliggenheten er noe helt utenom det vanlige, og er kanskje Raulands råeste! Fra hytta har man en fantastisk panoramautsikt over Uvatn, Bossnuten, Vidsyn og de omkringliggende fjellområdene. Her kan man nyte storslåtte naturopplevelser året rundt, enten fra spiseplassen eller de solrike uteområdene. Fra hytta går en sjarmerende allé direkte ned til den populære Blåløypa som følger Uvatn og gir enkel tilgang til Raulands omfattende langrennsløypenettet. Hytta fremstår svært gjennomført med solide, tidløse materialvalg. Her får du bl.a.: Entré, stue og kjøkken, 2 soverom, 2 bad, badstue, og diverse bodrom. Skiferbelagte gulv med vannbåren varme. Peis utført i naturstein. Bilveg helt frem og parkering på egen tomt. Elbil-lader. På tomten er det også oppført et flott anneks med stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

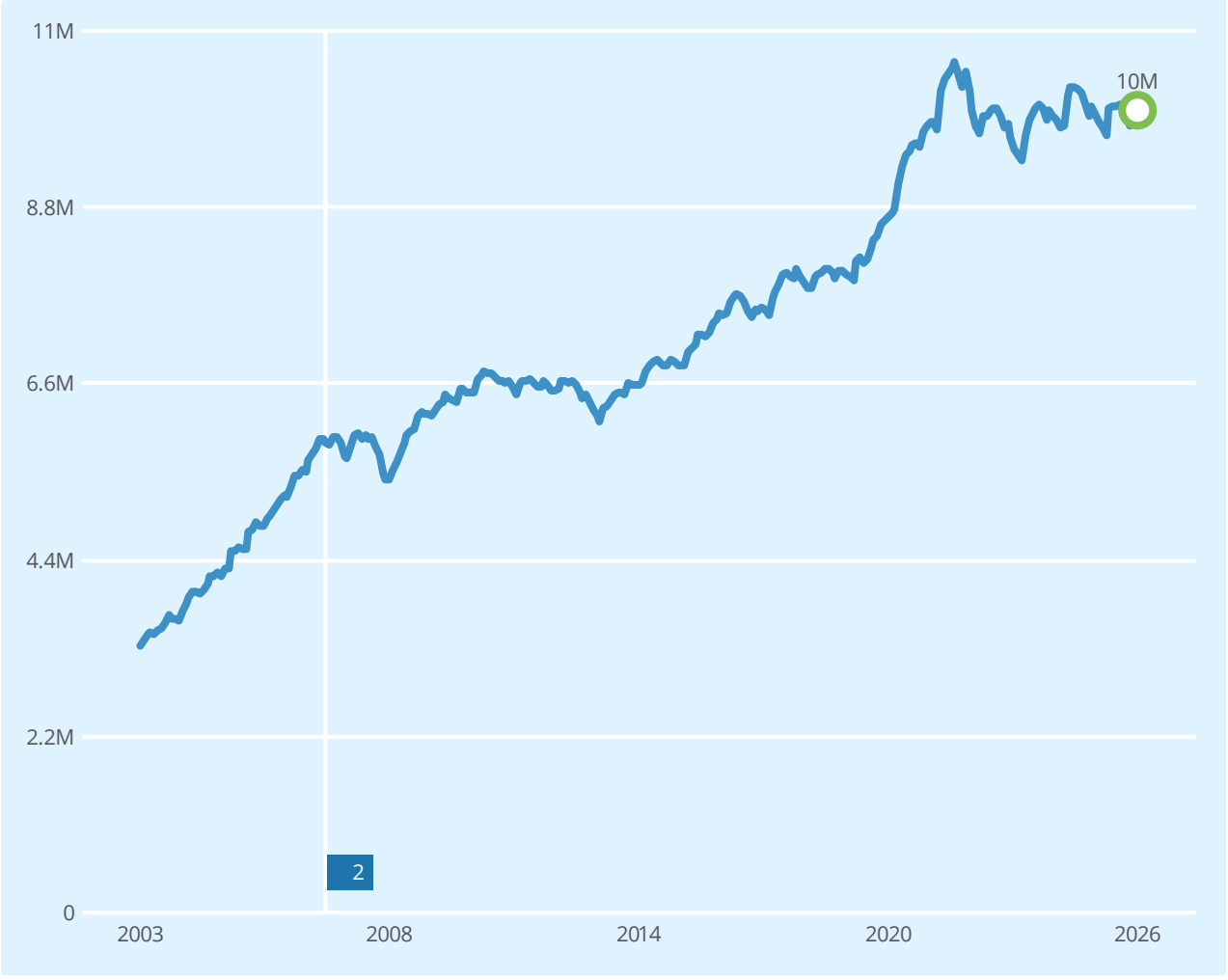
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.02.2006		17.02.2006	-	1 000 000	-	1 000 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Fritidsboliger til salgs i AUSTBØ grunnkrets nå

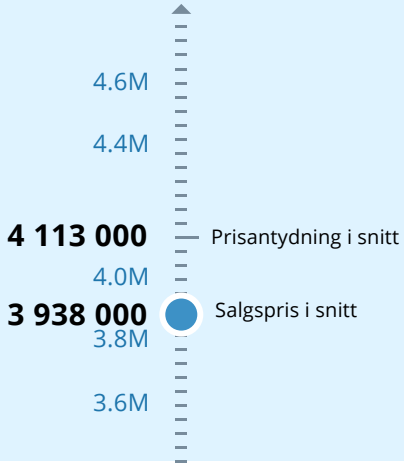
49
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Fritidsboliger solgt i AUSTBØ grunnkrets siste 3 mnd

15
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
314
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260117
Addresse	Flotubuvegen 322		
Postnr.	3864	Sted	RAULAND
Selgers navn	Arne Klingenberg Husby		
Selgers navn	Angnes Husby		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtid

Polise/avtalenr.:

43629841

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

20 år.

Når kjøpte du eiendommen?

2006

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pumpekum

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A H
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet ut stolpe ved inngangspartiet anneks

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Øyfjell dag

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av takspotter til led-lys

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektriker Geir Steinstad, Rauland

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vanlig brukstillatelse foreligger.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	25.09.2026
Signert av	*Arne Klingenberg Husby*
Signert av	*Angnes Husby*

Initialer selger:
A H
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Flotubuvegen 322, 3864 RAULAND**	
Dato for energimerking **29.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341233**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23489805**
Gårdsnummer **153**	Bruksnummer **334**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **114,76**

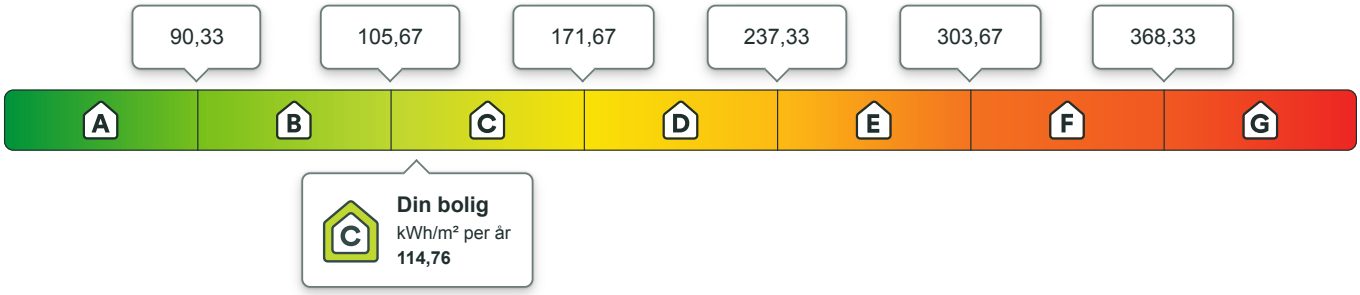
Flotubuvegen 322, 3864 RAULAND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 633,82	**137,56**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Flotubuvegen 322, 3864 RAULAND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Flotubuvegen 322, 3864 RAULAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

VINJE KOMMUNE
Tenestetorget

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2007/1619

Tiltakshavar (namn og adresse)

Agnes og Arne Husby
Svensenga 64
0882 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nye bygg og anlegg - frittliggende

Søknads dato:
2007

Spesifikasjon

Gnr: 153		Bnr: 334	Festenr:	Seksjonsnr:
BYA: 190 m^2		BRA$_{(hovuddel):}$ m^2	BRA$_{(tilleggsdel):}$ m^2	BRA: 178 m^2
Utvalg saksnr 07/234	Vedtak dato 03.06.07	Vedtak Løyve til tiltak (ramme- og igangsettingsløyve) Delegert sak 07/234		Kontrollerklæring / Dato 15.07.08
Sluttkontroll ansvarleg: **Kåre Liane**				Sluttkontroll / Dato 15.07.08

Merknader

Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av kontrollerklæring og ut i frå oppfordring fra **Kåre Liane** datert 15.07.08

- 08.08.2008

Pål Heiland
avd.ing / sakshandsamar

Kopi til

Ansvarlig søkjar
Annan myndigheit/instans

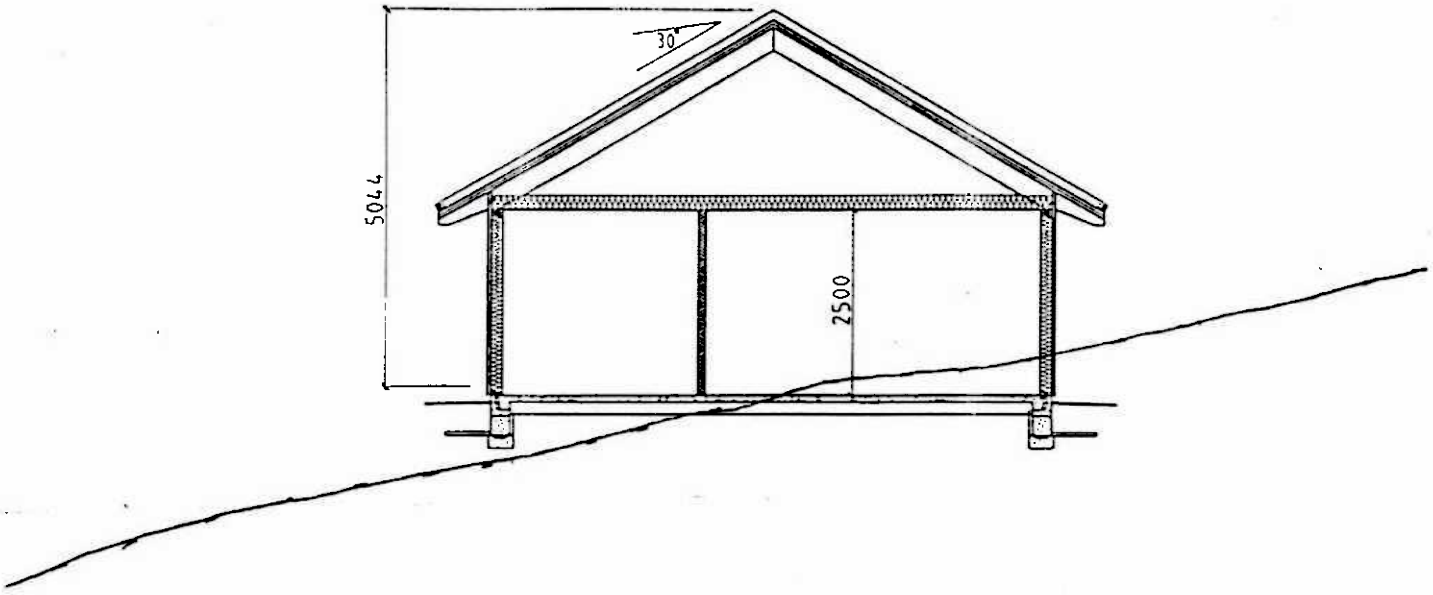
Byggmester Kåre Liane

Postboks 60, 3297 Helgeroa

10926/2008



E-1



Terrainprofil. 1:100

E-2



TEGN.NR	1-1302	FAG	ARK

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANNUSS - GNR/BNR
AVVIELSESTEGNING
FERDIGSTILLINGSTEGNING

ANMERKNINGER:

AGNES OG ARNE HUSBY,
G.NR. 153/334, VINJE KOMMUNE

NY HYTTE

PERSPEKTIV

MÅLESTOKK:

TEGN.	ZN
DATO	1.02.07

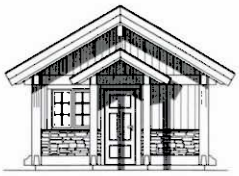
KONTR. KS
DR.ID 1.02.07

TEGN.NR	1-1302	FAG	ARK

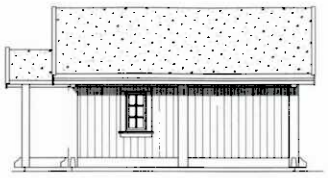
PROSJEKT nr.

TELEMARKHYTTA
EVJEMESTER MARC LIANE
3864 RAULAND

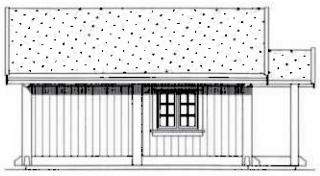
E-3



FASADE MOT ØST



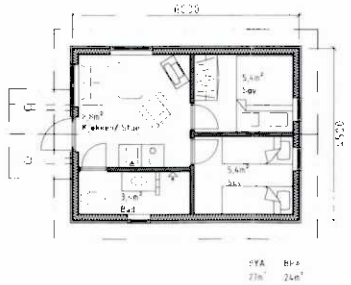
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



TEGN NR. 1-1301	FAG: ARK	REV: A
DOKUMENTASJONSTEGNING		
ARBEIDSTEGNING		
ANVISNINGSTEGNING		
FERDIGSTILLELSESTEGNING		
HERELEGGINGSTEGNING		
ANMERKNINGER:		
A DIV. JUSTERINGER	PN	6.06.06

AGNES OG ARNE HUSBY,
G.NR. 158/334, VINJE KOMMUNE

NY HYTTE
FASADER ANEKS.

M: 1:100	TEGN. DATO: 15.05.06	ANTR. DATO: 9.06.06
TEGNNR: 1-1301	FAG: ARK	REV: A

TELEMARKHYTTA
BYGGMESTER KÅRE LIANE
3864 RAULAND

E-4



FASADE MOT VEST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

TEGNR. 1:100 FAG ARK REV A

1 DOKUMENTASJONSTEGNING
2 ARBEIDSTEGNING
3 ANBUDSTEGNING
4 UTFØRELSESTEGNING
5 FERDIGATTESTTEGNING

A DIV. JUSTERINGER KN KL 10.06.08

AGNES og ARNE HUSBY,
GNR. 93/334, VINJE KOMMUNE

NY HYTTE
FASADER

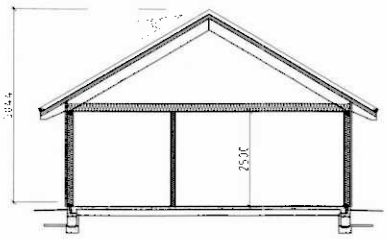
MÅLESTOKK 1:100 TEGN. KN DATO 10.06.08 KONTR. KL DATO 10.06.08

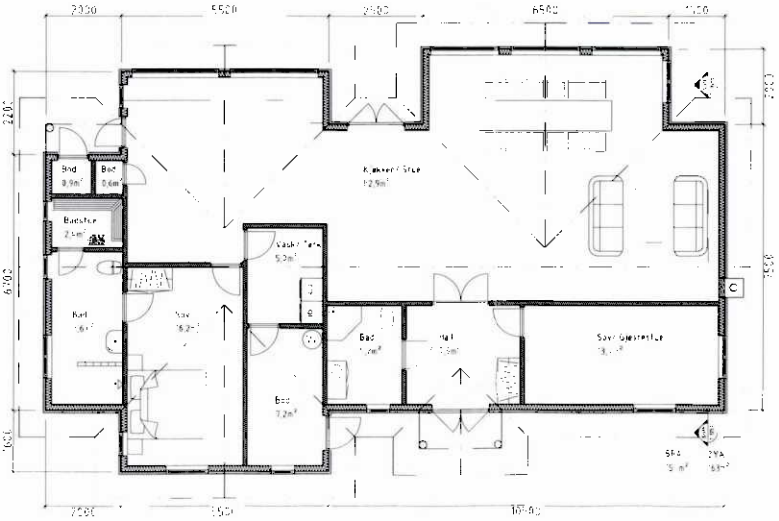
TEGNNR. 1-1301 FAG ARK REV A

PROSJEKTNR. TEGN. NR.

TELEMARKHYTTA
NYGÅRDSVEIEN, KARE JANE
3864 RAULAND

E-5





AGNES OG ARNE HUSBY.
GNR. 53/334, VINJE KOMMUNE

NY HYTTE

PLAN 1. ETG. OG SNITT

TELEMARKHYTTA
BYGGMESTER KARE LIANE
3864 RAULAND

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.

Vinje kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 153/334
Adresse: Flotubuvegen 322
Utskriftsdato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1000

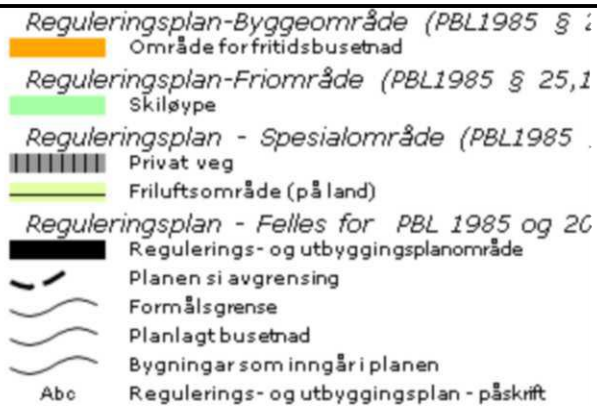
N

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



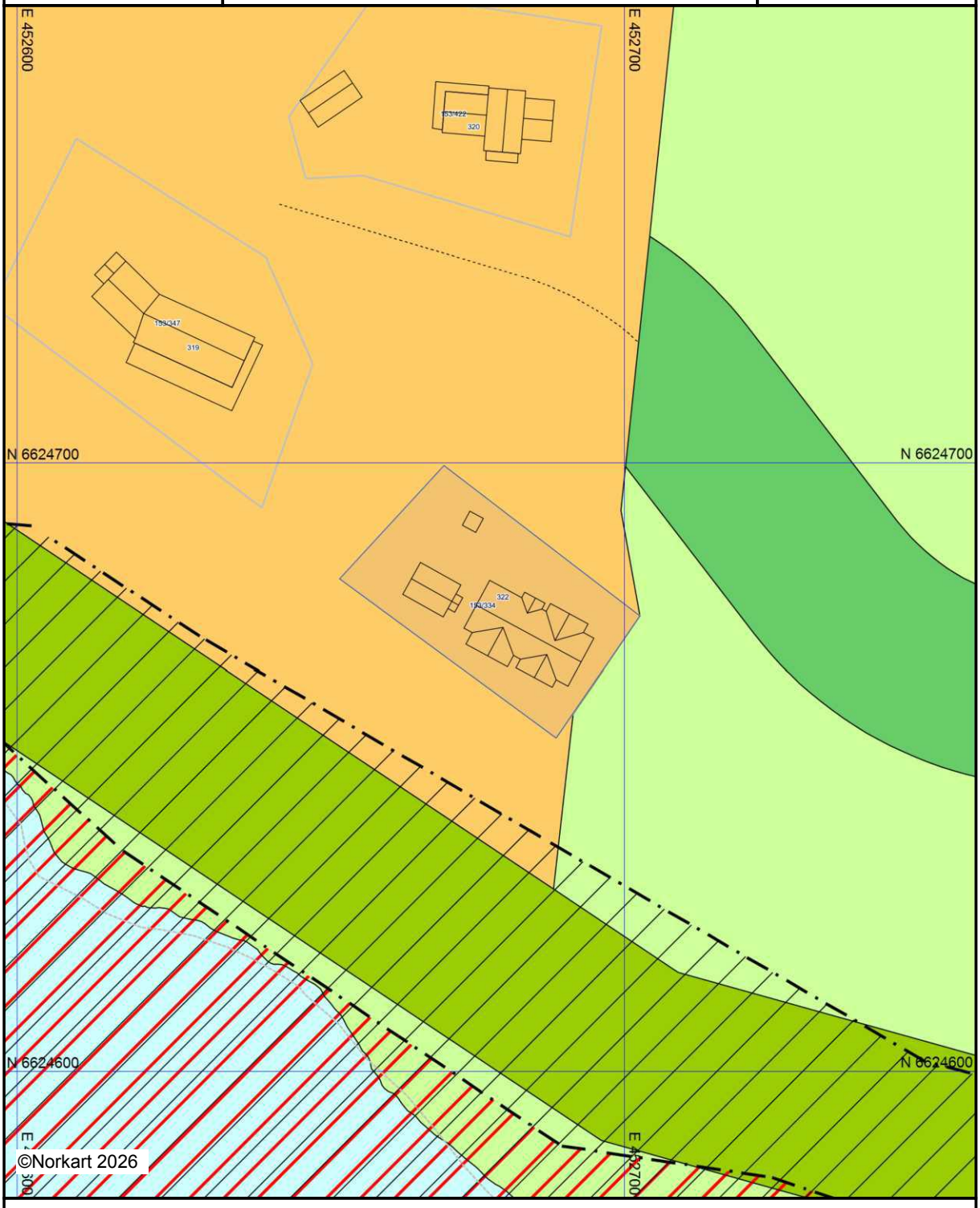
Vinje kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 153/334
Adresse: Flotubuvegen 322
Utskriftsdato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



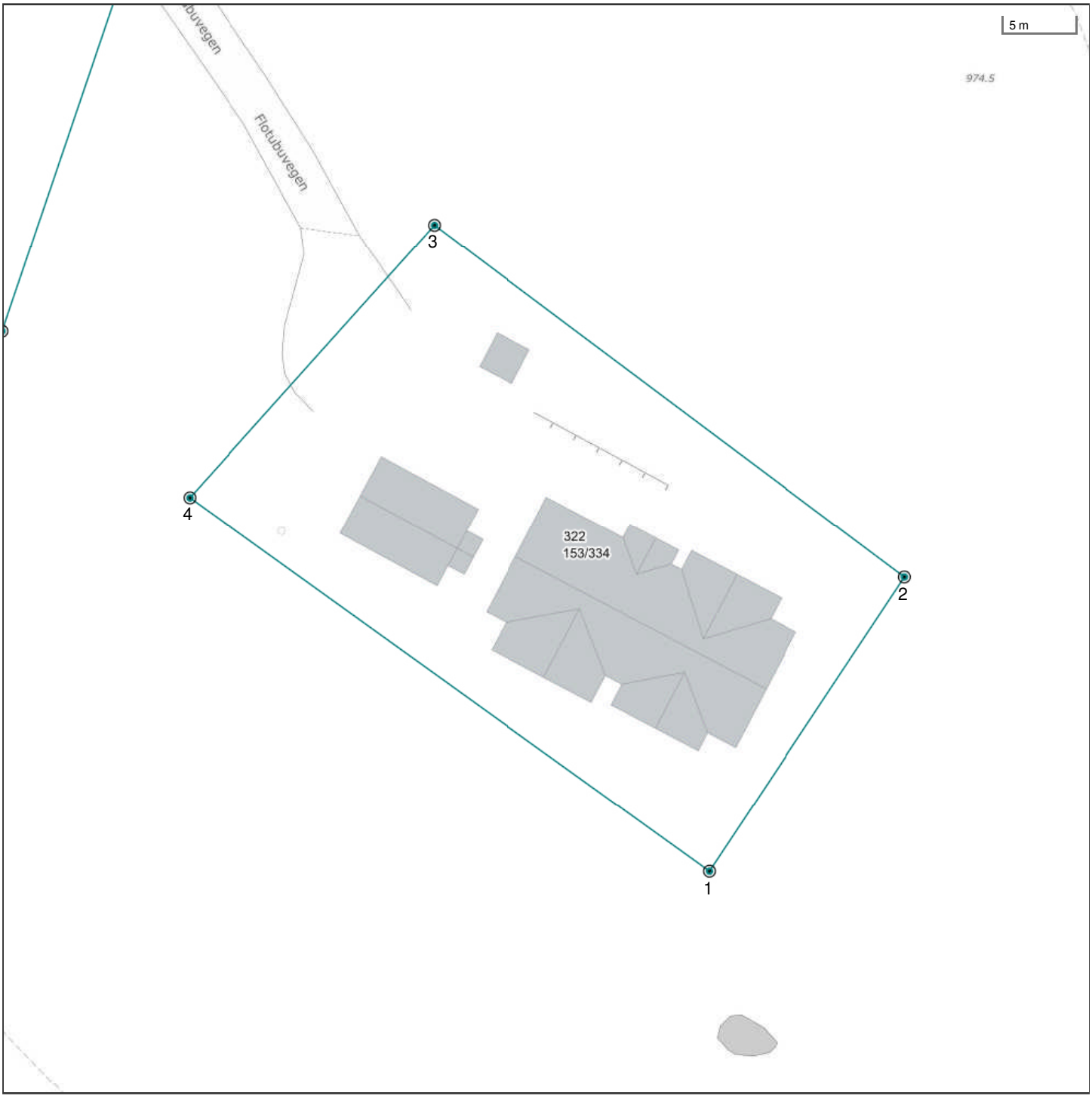
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 31.08.2026

Eiendomskart for eiendom 4036 - 153/334//



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	1 050,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6624677,17	**Øst**	452678,93	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6624654,77	452688,78	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,26	
2	6624674,88	452702,55	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,37	
3	6624699,57	452670,3	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,62	
4	6624680,99	452653,12	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,31	

TINGLYST
17 FEB. 2006
VEST-TELEMARK TINGRETT
DAGBOKNR.: 688

Den del av gnr. 153 bnr. 20 i Vinje kommune som støter til den sør/østre grensen av gnr. 153 bnr. 334 i Vinje kommune vil forbli ubebygd i et belte på 30 – tretti - meter.

Denne erklæringen tinglyses på nr. 153 og bnr. 20 i Vinje kommune og kan kun slettes av den som til enhver tid er hjemmelshaver til gnr. 153 bnr. 334 i Vinje kommune. Tinglysningsomk. dekkes av den som begjærer tinglysning.

Vierli, den 28/9 2005

Halgrim Haugen
Halgrim Haugen

Doknr: 688 Tinglyst: 17.02.2006 Emb. 034
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
17 FEB. 2006
VEST-TELEMARK TINGRETT
DAGBOKNR.: 695

Skjøte [1]

Returneres til:
Seljord Rekneskapsservice AS
Slettentunet
3840 Seljord

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0834	Vinje	153	334			100%

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja [3]
Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kap. 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis. Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslova § 3-4 annet ledd bokstav d: [X] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Boligeiendom [X] F Fritidseiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomannsbolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokkleilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. 1.000.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag [4]

Kr. 1.000.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [5]	Navn	Ideell andel
260560[redacted]	Hallgrim Haugen	100%

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [5]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
20954[redacted]	AGNES HUSBY	[X] Ja [ ] Nei	50 %
100655[redacted]	ARNE HUSBY	[X] Ja [ ] Nei	50 %
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Bilag nr. 1 som er vedlagt dette skjøte skal tinglysast som ei særskilt avtale saman med skjøtet.

Doknr: 695 Tinglyst: 17.02.2006 Emb. 034
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato:	Partenes underskrifter:
10/1-06	Hallgrim Haugen

6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [6]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato, sted

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utsteders sivilstand m.v. [7]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) 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 registrert(e) partner(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: Rauland 10/1 - 06

Utsteders underskrift [8] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Hallgrim Haugen

Hallgrim Haugen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Fødselsnr. | **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: HANS OLAV ØMTVEIT

Adresse: 3840 SELJORD

2. Vitneunderskrift: Else Marit Sveinsson | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: SVEINSSON ELSE MARIT

Adresse: 3840 SELJORD

Transport av festeretten godkjennes.

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato:	Partenes underskrifter:
10/1-06	Hallgrim Haugen

10. Hjemmelshaver/ hjemmelshavernes

Fødselsnr. (11 siffer)/Org.nr. (9 siffer)	Navn
260560 [redacted]	HALLGRIM HAUGEN

11. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

12. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Dato, sted 10/1 -06 Rauland

Hjemmelshavers underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Hallgrim Haugen	HALLGRIM HAUGEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Fødselsnr.	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 9)

1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer, kan feltet for seksjonsnummer benyttes
3) Underskrift nederst i felt 9
4) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut, skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
5) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
6) Feltet skal kun fylles ut dersom dokumentet gjelder overdragelse av boligseksjon.
7) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
8) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
9) Dersom utstederen/hjemmelshaver ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato:	Partenes underskrifter:
10/1 -06	Hallgrim Haugen

Bilag 1
I

Eier av gnr. 153 bnr. 20 i Vinje får eiendomsretten til veier og parkeringsplasser beskrevet under dette punkt – bortsett fra F3 og F6 - og overtar ansvaret for drift og vedlikehold når disse er ferdigstilt.

Eier av gnr. 153 bnr. 20 i Vinje får sammen med tilstøtende grunneiere hvis eiendom ledning for vann og avløp går over, eiendomsretten til pumpeanlegg og ledninger, når dette er ferdigstilt av Hauk, og inntil kommunen evt. overtar driften. Dette gjelder grunneierne Gunn Brårmo Oterkiil og Ragnar og Kirsten Gundersen, som Eier av gnr. 153 bnr. 20 i Vinje har inngått egen avtale med.

Eier av gnr. 153 bnr. 20 i Vinje sammen med øvrige grunneiere, nevnt ovenfor, overtar sammen med de tilknyttede hytter ved sin representant disposisjonsretten og driftsansvaret for pumpeanlegg og vann- og avløpsledninger frem til kommunen evt. overtar anlegget.

Eier av gnr. 153 bnr. 20 i Vinje har rett til vederlagsfritt å påkoble til de tekniske anlegg – vann og avløp – og gi veirett til - de hyttetomter som i dag eksisterer innenfor reguleringsplanen, og å inngå avtale med disse om betaling av vederlag til ham.
Tilsvarende rett har eier av gnr. 153 bnr. 20 for tomter innenfor og utenfor reguleringsplanens forutsatt at dette lar seg gjøre teknisk, og anlegget har tilstrekkelig kapasitet. Eier av gnr. 153 bnr. 20 i Vinje har rett til evt. å oppgradere på egen kostnad anlegget for å kunne foreta slik påkobling.

Dersom overnevnte tilkoblingsrett for Eier av gnr. 153 bnr. 20 i Vinje fører til ekstrakostnader, må Eier av gnr. 153 bnr. 20 i Vinje selv –evt. hans tomtekjøpere – alene bekoste dette

II

Eier av gnr. 153 bnr. 20 i Vinje skal ha rett til å føre ledninger, rør og kabler over tomtene i henhold til godkjente planer v/utbygging og oppgradering og ha rett til adgang til tomtene for inspeksjon og vedlikehold. Denne rett sammen med tomteeiers plikt til å betale sin del av utgiftene som nevnt foran, skal tinglyses som en heftelse på hver tomt.

III

Eier av gnr. 153 bnr. 20 i Vinje, evt. ved en annen som han utpeker i sitt sted, har rett til å forestå vedlikehold og brøyting av veier og parkeringsplasser i området til konkurransedyktig markedspris mot at brukerne er forpliktet til å betale sin forholdsmessige andel til ham.
Brøyting og vedlikehold foregår gjennom VVA-laget.

De rettigheter og forpliktelser som fremgår for Eier av gnr. 153 bnr. 20 i Vinje ifølge denne erklæring, skal tilligge gnr. 153 br.nr. 20 Vinje

Rauland 3/2-06 Hallgrim Haugen
Oslo, 09.02.2006: Arne Husby + Ignus Husby

Flotubuvegen 322

HØYDE OVER HAVET

960 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 50 m
- 114 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 7 min
- Skitrekk i anlegget: 12

DAGLIGVARE

Spar Rauland	15 min
Coop Extra Rauland	15 min

AVSTAND TIL BYER

Rjukan	37 min
Notodden	1 t 30 min
Kongsberg	1 t 59 min
Skien	2 t 10 min
Porsgrunn	2 t 14 min
Drammen	2 t 36 min

AKTIVITETER

Rauland kunstgrasbane	15 min
Raulandhuset. Idrettshall	15 min
Rauland attføringsenter gymsal	18 min
Sandvolleybane Øyfjell Oppvekstsenter	26 min
Åmot stadion	30 min
Basseng - Rauland Høgfjellshotell	8 min
Rauland FjellSPA	8 min
Rauland Feriesenter	10 min

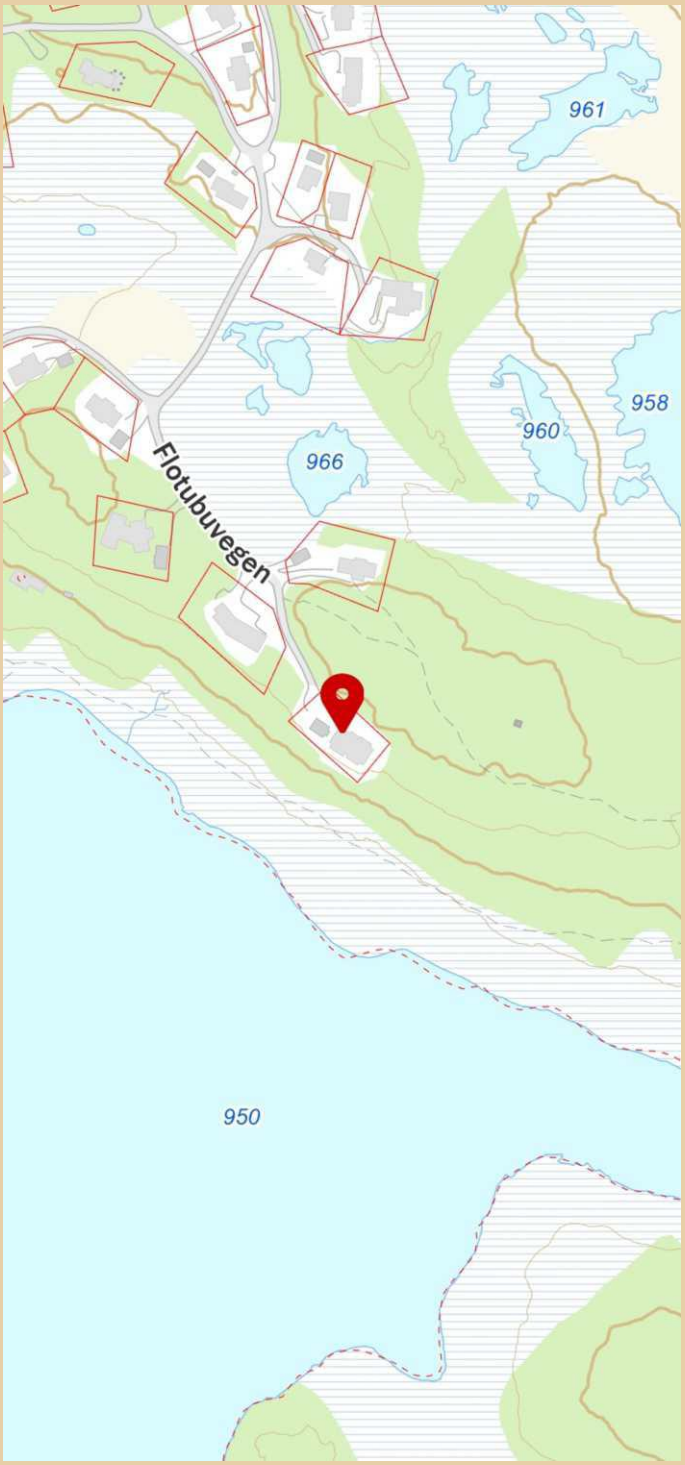
SPORT

Rauland kunstgrasbane	15 min
Raulandhuset. Idrettshall	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rauland Høgfjellshotell Linje 143	7 min 3.6 km
Vierli Linje 143	8 min 4.9 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Flotubuvegen 322, 3864 Rauland
Gnr. 153, Bnr. 334, Vinje kommune.

Oppdragsnummer:
201260117

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Lene Killingtveit

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 993 68 456

E-post: lene.killingtveit@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.
