PRIVATMEGLEREN
HORTEN

GVELVVEGEN 73

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gvelvvegen 73, 3623 Lampeland
Gnr. 12, Bnr. 41, Flesberg kommune.

Oppdragsnummer:
141250217

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Martin Brudal Samuelsen

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 977 58 307

E-post: martin.brudal.samuelsen@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.

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.

Dokumentsamling til salgsoppgave

Gvelvvegen 73, Lampeland

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper.

Saken har vært gjenstand for rettslig prosess, men ble løst i minnelighet i rettsmekling.

Selskapene har ikke bodd i fritidsboligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

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

Fritidsboligen har behov for utbedring av yttervegger og innervegger. Det er råteskader som trengs utbedret. Det er ukjent om det er følgeskader eller skader ut over det som allerede er avdekket.

Trehuseksperten Løken har beregnet kostnader til ca kr 2 500 000, men dette er et estimat.

Oasa har vært på befaring, og kommet til at det er flere mulige metoder for utbedring.

> *«Undertegnede har besiktiget tømmerhytten og fått god oversikt over hytten. Det fulle omfanget av råteskader er selvsagt ikke mulig å kartlegge 100% uten at det gjøres destruktive inngrep i langt større grad.»*

Tilbudene fra Oasa spriker fra kr 1 233 818 til kr 1 804 469,-.

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

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil 60% av verdi.

Dokumentliste:

1.	T-1 tilbud fra Oasa	03.07.2025
2.	T-2 tilbud fra Oasa	03.07.2025
3.	Trehuseksperten Løken	22.05.2025
4.	Rapport fra takstmann Bondal	02.12.2024

Kjøper må påregne å gjøre utbedringer og reparasjoner for egen regning og risiko.

OASA Entreprenør

Vestfossen 03.07.2025

- Telefon: 335 09 757
- E-post: kontakt@oasa.no
- Nettside: www.oasa.no

Pristilbud
Kr. 1.804.469,- inkl. mva.

Adresse: Gvelvvegen 73,
Blefjell

Pristilbudet omfatter råtesanering og innkledning av laftede yttervegger

Det bekreftes herved at OASA Entreprenør kan utføre arbeider i henhold til beskrivelser og kostnader slik det fremgår av dette dokumentet.

Det er beregnet +13% tillegg knyttet til reisevei

Undertegnede har besiktiget tømmerhytten og fått god oversikt over hytten. Det fulle omfanget av råteskader er selvsagt ikke mulig å kartlegge 100% uten at det gjøres destruktive inngrep i langt større grad. Det er allikevel gjort en vurdering av råteomfang som kostnadsberegningene er basert på. Ved oppstart av arbeider vil dette være det første som blir avdekket ved destruktive inngrep. Dersom det skal vise seg at omfanget av råte er større enn beregnet vil vi varsle umiddelbart om dette før videre arbeider settes i gang.

Når laftet skal kles inn med vindsperre og kledning vil det ikke være samme behovet for å ivareta laftets utvendige overflater estetisk, kun de tekniske kvalifikasjonen knyttet til bæreevne og energi. Videre vil det være behov for å åpne laftets pusteevne ved å fjerne overflatebehandlingen.

Ved innkledning av laft vil enkelte laftestokker justert noe for utlekting, videre blir knuter kuttet og bindt for å ivareta de stabiliserende evnene knutene utgjør.
Vindsperre etableres og tettes mot krone/svillmembran i bunn og taktro oppunder gesims (dette kommer ikke i konflikt med lufting av tak). Deretter krysslektes veggen med med glidespor før kledning etableres med lufting i bunn og topp med perforert musebånd.

Målene som er lagt til grunn for kostnadsberegningene er 52 lm. Laftevegger. 185m2 laftevegg.

Tiltak:

- Beregninger av knuter
- Søknad fasadeendring med arkitekttegninger
- Kontroll av laft
- Sliping av laft
- Råtesanering av tømmer
- Ny vindsperre, utlekting (krysset 36x48) og montering av stående ferdigbehandlet dobbeltfalset tett kledning NORD 19x148.

Inkludert:

- Reiseveg +13%
- Stillasleie og montering
- Materiell og tredjepartsvurderinger SØK PRO.
- Avfallshåndtering og grov opprydning.

Forutsetninger:

- Tilgang på toalett
- Tilgang på lagring og opphold under tak
- Tilgang på strøm

Kostnader tilknyttet reisevei utgjør et tillegg på 13%:	Kr. 0.000,- eks. mva.
Kostnader tilknyttet beregning av knuter og binding, Søknad og arkitekturprosjektering (uten revisjon) beløper seg til totalt:	Kr. 92.000,- eks. mva.
Kostnader tilknyttet sliping:	Kr. 105.000,- eks. mva.
Kostnader tilknyttet stillas beløper seg til totalt:	Kr. 85.000,- eks. mva.
Kostnader tilknyttet utbedring av råteskader beløper seg til totalt:	Kr. 172.500,- eks. mva.
Kostnader tilknyttet ny kledning og kutting av knuter:	Kr. 703.000,- eks. mva.
Kostnader opprydning, avfallshåndtering rigg og drift:	Kr. 120.000,- eks. mva.
Totalt (uten reisevei):	**Kr. 1.277.500,- eks. mva.**

Forbehold:

Det tas naturlig forbehold om at bakenforliggende konstruksjoner er i den tilstand det forventes for å kunne utføre arbeidet som planlagt. Dersom det er forhold som påvirker dette, plikter OASAE å gi beskjed om dette umiddelbart.

- Tilbudet står i 4 uker fra dags dato.
- Oppstartstidspunkt etter avtale.
- Arbeidstid er satt til 80 arbeidsdager.

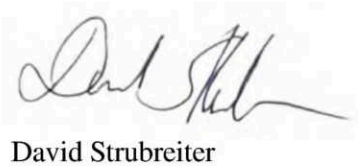
Øvre Eiker 03.07.2025



Sondre Hansson
sondre@oasa.no
Mob: 918 68 772

Kontrollert av:

Øvre Eiker 03.07.2025



David Strubreiter
david@oasa.no

OASA Entreprenør

Vestfossen 03.07.2025

- Telefon: 335 09 757
- E-post: kontakt@oasa.no
- Nettside: www.oasa.no

Pristilbud
Kr. 1.233.818,- inkl. mva.

Adresse: Gvelvvegen 73,
Blefjell

Pristilbudet omfatter reparasjon av råteskadet laft

Det bekreftes herved at OASA Entreprenør kan utføre arbeider i henhold til beskrivelser og kostnader slik det fremgår av dette dokumentet.

Det er beregnet +13% tillegg knyttet til reisevei

Undertegnede har besiktiget tømmerhytten og fått god oversikt over hytten. Det fulle omfanget av råteskader er selvsagt ikke mulig å kartlegge 100% uten at det gjøres destruktive inngrep i langt større grad. Det er allikevel gjort en vurdering av råteomfang som kostnadsberegningene er basert på. Ved oppstart av arbeider vil dette være det første som blir avdekket ved destruktive inngrep. Dersom det skal vise seg at omfanget av råte er større enn beregnet vil vi varsle umiddelbart om dette før videre arbeider settes i gang.

Ved spunsing av laft så byttes råteskadet tømmer/trevirek ut. Dette kan omfatte hele eller deler av stokker, men det er ikke kalkulert at laft innvendig berøres. Det anbefales i tillegg å fuge glipper/sprekker knyttet til lafteknutene, fjerne utspring i knutene og skråkutte åsendene. Dette endrer det estetiske inntrykket noe, men av relativt begrenset omfang. Maling på tømmeret fjernes og laftet behandles på nytt. Ved fuging av laft bør det benyttes fugemasse som er difusjonsåpent og som evner og ta opp bevegelsene som kan oppstå i laftet. Fuging er ikke medregnet i tilbudet.

Dersom disse tiltakene utføres vil det ikke være behov for å kle inn laftet. Laft er beregnet for å tåle å stå ute i vær og vind, det krever imidlertid ekstra kunnskap og vedlikehold, kravene til energi og tetthet viker fra en bindingsverkskonstruksjon, så konstruksjoner av laft medfører også flere ulemper.

Målene som er lagt til grunn for kostnadsberegningene er 52 lm. Laftevegger. 185m2 laftevegg.

Tiltak:

- Kontroll av laft
- Tørrisblåsing av laft
- Fjerning og erstatning av råteskadet tømmer
- Behandling av laft etter utbedring av råteskader

Inkludert:

- Reiseveg +15%
- Stillasleie og montering
- Materiell og tredjepartsvurderinger.
- Avfallshåndtering og grov opprydning.

Forutsetninger:

- Tilgang på toalett
- Tilgang på lagring og opphold under tak
- Tilgang på strøm

Kostnader tilknyttet reisevei utgjør et tillegg på 13%:	Kr. 0.000,- eks. mva.
Kostnader tilknyttet tørrisblåsing:	Kr. 195.000,- eks. mva.
Kostnader tilknyttet stillas beløper seg til totalt:	Kr. 75.000,- eks. mva.
Kostnader tilknyttet utbedring av råteskader beløper seg til totalt:	Kr. 368.500,- eks. mva.
Kostnader tilknyttet etterbehandling av laft ved bruk av tretjære:	Kr. 145.000,- eks. mva.
Kostnader opprydning, avfallshåndtering rigg og drift:	Kr. 90.000,- eks. mva.
Totalt (uten reisevei):	**Kr. 873.500,- eks. mva.**

Forbehold:

Det tas naturlig forbehold om at bakenforliggende konstruksjoner er i den tilstand det forventes for å kunne utføre arbeidet som planlagt. Dersom det er forhold som påvirker dette, plikter OASAE å gi beskjed om dette umiddelbart.

- Tilbudet står i 4 uker fra dags dato.
- Oppstartstidspunkt etter avtale.
- Arbeidstid er estimert til 60 arbeidsdager.

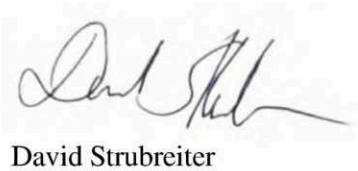
Øvre Eiker 03.07.2025



Sondre Hansson
sondre@oasa.no
Mob: 918 68 772

Kontrollert av:

Øvre Eiker 03.07.2025



David Strubreiter
david@oasa.no

Schjødt
Bilag 1

Trehus eksperten AS
Vi bygger i tre, gammelt som nytt!
www.trehuseksperten.no



Rapport

Eiendommen: Gvelvvegen 73 Blefjell, Lampeland
Eier: [redacted]
Befaring: 20.05.2025, tilstede Kjetil Løkken og eier [redacted].

Mandat: Jeg, Kjetil Løkken, er bedt om å komme med en uttalelse vedrørende tilstanden på laftekonstruksjonen. Der det er oppdaget råte er det opplyst om at det både i 2020 og 2022 er utført utbedringer på hytten grunnet dette. Eier ønsker en vurdering av hyttens tilstand og hva som må gjøres for å sikre at levetiden opprettholdes. Jeg viser også til rapport skrevet av Gunleik Bondal heretter kalt GB av 19.11.2024.

Bakgrunn: Jeg er daglig leder i Trehuseksperten AS, et selskap med ca 10 ansatte, og har jobbet med trekonstruksjoner og da spesielt laftekonstruksjoner nær sagt hele mitt yrkesaktive liv. Jeg startet i 1991 enkeltmannsforetak etter endt videregående opplæring. Jeg har mesterbrev i tømrerfaget og er fortsatt aktiv utøvende håndverker i den grad det er tid i tillegg til daglig leder jobben.
Vi har hatt mange oppdrag opp gjennom årene både når det gjelder vernede og fredete



bygninger, dette i tett dialog med kulturvernetatene. De siste årene har flere og flere nyere laftabygg fått råteskader og opptatt mer og mer av vår kapasitet.

Innledning: Hytten er oppført i 1997 av rundtømmer importert fra Øst- Europa.
Lafteteknikken (om man kan kalle det en lafteteknikk) er å bare runde ut av den øverste stokken så den passer ned på stokken under. Dette er en metode som ikke er vanlig å benytte i Norge. Det gjør at det svært lett oppstår trekk direkte gjennom veggen. Jeg antar at det er derfor det i alle gjennomføringer i hjørnene er påført en type fugemasse. Dette er kort fortalt den svakeste lafteteknikken jeg kjenner til. I tillegg er det benyttet glava mellom stokkene og i hjørnesammenføyningene. Dette var dessverre vanlig på byggetidspunktet, men i ettertid er det bannlyst av hele laftebransjen.
Hytten har i tillegg flere svake punkter som er utsatt for skade, kommer tilbake til dette senere i rapporten.

Hvor omfattende er råteskadene: Først vil jeg understreke hvor vanskelig råte er å oppdage og at det er svært stor sannsynlighet at skadene er verre enn det jeg har klart å finne.
Utgangspunktet var råte opplyst i taksten fra GB som i hovedsak er knyttet til vestveggen.
Her er det også utført reparasjoner tidligere.
Denne veggen har som beskrevet av GB store råteskader og er helt klart veggen med de største skadene.
Jeg gikk derfor videre til undersøkelser av øvrige vegger og hjørner for å sjekke tilstanden på disse. Det jeg fant var råte både på knuter og noe på veggstokkene, både på øst og sørveggen. Det er også tydelige merker etter at vann har kommet inn og laget sjolder ned langs flere av hjørnene innvendig. Det tyder på at det er store mengder vann som er kommet inn i stokkene, da det er bare ved store mengder vil bli synlig inne i laftabygget. Jeg oppdaget råte i overgang mellom nytt treverk som er spunset inn og eksisterende treverk. Det skyldes nok mest trolig at råten ikke var 100% fjernet og at skadene bare fortsetter og utvikle seg etter at reparasjonene er utført. Dessverre er dette noe jeg har blitt mer og mer klar over de siste årene og har sett på flere laftabygninger som tidligere har vært reparert. Jeg må også innrømme at dette er en feil som jeg selv har utført og etter noen år sett at var lite heldig. Alle utskiftinger av deler av stokker skaper nye muligheter for vann å trekke inn i stokkene. Jeg vil derfor være forsiktig med å kritisere håndverket da jeg ikke har kjennskap til avtalen som er gjort mellom håndverker og tidligere eier. Likevel stusser jeg på at det blant annet ikke er påført nye lafteknuter både på øst og vestveggen, samt at hele lafteknute- rekka ved inngangspartiet er erstattet med en grov firkant. Her må det ha vært store råteskader, ellers hadde det ikke vært naturlig å utføre det på denne måten. Denne type spunsemetode der du fjerner den ytterste delen av stokken og monterer nytt tømmer utenpå har vist seg å være en kortsiktig løsning, der skadene bare fortsetter og utvikle seg etter at reparasjonen er utført.



Trehus eksperten AS

Vi bygger i tre, gammelt som nytt!

www.trehuseksperten.no

Hva skyldes råte ?

Råte oppstår i treverk over tid ved jevn fukttilgang og riktig temperatur. Det er selvsagt svært skremmende at en lafta bygning fra 1997 har betydelige råteskader da vi i Norge har lafta bygninger fra før svartedauen (1350) som fortsatt står rundt om i landet. Hovedårsaken til at denne bygningen har råte er feil overflatebehandling. Nevnte hus fra middelalderen har aldri vært behandlet. De som evt. er behandlet i dag er behandlet de siste 50 årene. Likevel om intervallen for laftabygg i følge NBI sier 20-60 år ved behov for vedlikehold, er ikke dette noe som har rot i virkeligheten. Dette er alle laftabygninger i Norge, som ikke har vært påført overflatebehandling, et synlig bevis på. Denne bygningen burde hatt vesentlig lengre levetid og råteskadene kunne vært kraftig redusert ved riktig overflatebehandling eller ingen overflatebehandling.

Hva skyldes råten på denne bygningen ?

Det er satt fokus på overflatebehandling. Dette er helt klart det virkelige store problemet på bygningen. Denne type behandling er beregnet for å holde vannet ute fra veggen, noe som dessverre ikke er mulig på en laftekonstruksjon da treverk krymper og utvider seg i takt med luftfuktigheten. Det skaper mindre og større sprekker som vannet kan komme inn i gjennom. Når da stokken ikke får tørke naturlig ut blir denne stående våt svært lenge og mest sannsynlig kommer ny nedbør før stokken har tørket ut. Når solen steker på treverk som allerede er vått utvikler råten seg raskt.

Treverk tåler dårlig å bli stående vått over tid. Denne type overflatebehandling blir som å påføre dampsperre på utsiden av veggen, da også fukt fra inne skal naturlig transporteres ut gjennom veggen.

Det er også uheldig at det her er benyttet fugemasse for å hindre trekk. Det samme gjelder meddrag ut på laftehodene. Summen av overflatebehandling, fugemasse og meddrag ut på knuten gjør laftet helt tett og hindrer naturlig utlufting av stokkene.

Kan det være andre årsaker til råten ?

Denne bygningen er importert fra Øst Europa. Det er ikke brukt en laftemetode, om det kan kalles en laftemetode, som er benyttet i Norge. Stokkene er enkelt fortalt bare lagt oppå hverandre der den øverste stokken bare er utrundet ned på stokken under. Ingen form for laftekinninger slik som det er benyttet i bygningene vi kjenner fra Norge. Dette er helt klart en veldig dårlig konstruksjon som skaper flere store åpninger i og rundt sammenføyningene i hjørnene. Det er en liten avledning grunnet at lafteteknikken i seg selv ikke har direkte skyld i råteskadene. Men det er dessverre slik at kvaliteten på treverket er veldig mye dårligere enn det som har vært tradisjon i Norge og gjør at levetiden forringes.

Det er også benyttet glava som tettemiddel i medrag og knuter. Dette er et materiale som er dårlig egnet da det trekker og holder på fuktighet.

For å unngå at råten får fortsette, må risikoen elimeneres bort. Som tidligere nevnt kommer råte av biomasse (treverk), fukt og temperatur i tillegg til oksygen. Av dette er det kun fukt



vi kan gjøre noe med. Det vil si at treverket må kunne få tørke naturlig opp og vi må derfor forhindre tilgang på fukt.

På et av hjørnene ved inngang til kjeller var det ingen synlige tegn til skader, men jeg oppdaget etter hvert at det var skade på knutene i bunn samt noe på veggen mot hjørnet. Eier ba meg derfor sage ut noe for å synliggjøre denne skaden. Jeg skar av utskytende del av de 2 nederste stokkene, råten kommer frem og vannet pipler ut fra stokkene. Råten er så langt kommet at du bare kan plukke råte med fingrene. Det legges ved bilde både før og etter at jeg saget. Når det står vann inne i stokkene etter uker med tørrvær og på den tiden av året med lavest luftfuktighet er det svært sannsynlig at det står fukt i stokkene hele året.

Hva må gjøres:
Alt av råte må fjernes og erstattes med friskt treverk så sant dette er mulig å få til. En laftekonstruksjon er sammensatt og vanskelig å reparere da stokker ligger over hverandre og er flettet sammen i hjørnene.
Jeg vil også gjøre oppmerksom på at utskifting av stokker med denne metoden ikke er en fullverdig restaurering av bygningen. Dette kunne bare vært utført ved å demontere hele bygningen stokk for stokk for så å skifte ut alt av råte før stokkene remonteres. Jeg anser derfor at det ikke er en metode som er gjennomførbar, da det vil være så kostnadskrevende at det trolig vil være billigere å bygge en helt ny hytte.

Øvrige uheldige metoder: På denne bygningen er det valgt og ha en utstikkende formasjon av lafteknutene på de 2 nederste stokkene. De er svært utsatte for råte noe jeg også viser til på bilder senere. Her må stokker skjæres rett av for å hindre ekstra ulempe med fuktinngang i tømmeret.
Åsendene er på denne hytten valgt å være synlige. Dette medfører at kapilærkreftene trekker vann inn i endene på takåsene, noe som igjen fører til råte. Den gamle metoden der takåser dekkes av vindskier er dessverre dødd ut. Den nye metoden har blitt gjort og gjøres fortsatt på nær sagt alt som har blitt bygget siste 30 årene. Tradisjonen legger jeg tilside, men vindskiene har et mål; det er å beskytte takåsene mot fukt som igjen fører til råte. På vestveggen har du mindre antydninger til råte allerede, det må rettes opp i for å unngå alvorligere skader frem i tid.

Det er store usikkerheter rundt denne jobben . Vi har på nåværende tidspunkt ingen mulighet til å få det fulle bildet av omfanget. Hvor langt inn i knutene og stokkene går råten? Er det i hele tatt mulig å få skiftet ut alle stokkene med råte, uten at dette medfører større operasjoner, der innvendig inventar, pipe, kjøkken, bad må demonteres og remonteres.
Jeg vedlegger likevel en kalkulasjon som sier noe om kostnadene med jobben. Når det gjelder kostnadene til fjerning av overflatebehandling er dette kun en stipulert pris tatt utifra erfaringer med tilsvarende prosjekter.



Jobben medfører også betydelig risiko for følgeskader. Det må beregnes inn i prisen da det ikke er en risiko eier kan bære. Skader kan oppstå i forbindelse med fjerning av tømmer som må gjøres for å kunne få skiftet tømmeret med råteskader.

Konklusjon: Første prioritet må være å få fjernet uegnet overflatebehandling som gjør at tømmeret kan få tørke naturlig opp. Det kan også bety at vi oppdager råte i startfasen på øvrige vegger. Alt av råte i treverk må byttes ut med nytt friskt treverk. Sikkerhetssoner må avklares før oppstart. Med tanke på bygningens ønsket levetid bør absolutt utvendig innkledning utføres, dette stopper fukttilgang fra ute og vil eliminere bort risikoen for videreutvikling av råteskader. Utskifting av tømmer ala det som allerede er utført er bare noe som i beste fall utsetter skadene noen år frem i tid. Det eneste som vil berge hytten i et 20-30 års perspektiv er innkledning av ytterveggene. Jeg er fullt klar over at dette er et svært inngripende tiltak som ikke er ønskelig men det er dessverre helt nødvendig. Beviset på dette er at skadene har utviklet seg raskt etter at bygningen ble reparert i 2020 og 2022. Utskifting av tømmer med råte, og innkledning av tømmerveggene er noe som utføres på flere og flere av laftabygningene som er oppført de siste 30 årene. Årsaken til dette, er som man ser på denne hytten, at skadene bare fortsetter å utvikle seg likevel om tømmer byttes ut. Ved spunsing av stokker skapes nye kutt i veggen som vann kan trenge inn i.

Bilder med forklaringer:



Viser vestveggen, med de største skadene som er oppdaget tidligere. Større reperasjoner er utført, men tidligere utskiftinger har ført til at skadene har fått mulighet til å videreutvikle seg.



Trehus eksperten AS

Vi bygger i tre, gammelt som nytt!

www.trehuseksperten.no



Østvegg, her er det utført tidligere reparasjoner der råten har fortsatt å utvikle seg at arbeidet er utført



Sørvegg ved varmepumpe. Råte i bunnstokker og tilstøtende stokker



Trehus eksperten AS

Vi bygger i tre, gammelt som nytt!

www.trehuseksperten.no



Sørvegg mot veranda.
Råte i flere av knutene og tilstøtende stokker



Viser detaljer på vestvegg der det er valgt å fjerne deler av lafteknutene. Omfattande utbedringer har tidlgere vært utført



Trehus eksperten AS

Vi bygger i tre, gammelt som nytt!

www.trehuseksperten.no



Viser hjørnet sørøst ved kjellernedgang. Ingen synbare tegn til råte



Viser samme hjørnet etter at utskytende stokker er saget av. Vatnet pipla frem og en kunne plukke ut treverk med fingrene



Trehus eksperten AS

Vi bygger i tre, gammelt som nytt!

www.trehuseksperten.no



Her er restene av det som er saget bort på forrige bilder, ser mugg mellom stokkene



Her ble en av spunsene tatt ut enkelt og man ser tydelig at råteskadene har fortsatt å utvikle seg etter at utskiftingene ble utført. Det er også skader videre innover på stokken bak firkanten



Trehus eksperten AS

Vi bygger i tre, gammelt som nytt!

www.trehuseksperten.no



Viser åsender som er synbare under vindskiene. Svært utsatt for fuktinntrengning noe som igjen fører til råte over tid



Bildet viser en hytte som har hatt samme problem der utbedringer er utført slik det burde vært gjort, denne hytten er også påført vindsperre og kledning som også er foreslått utført på denne hytten.

Vågå, 27.05.2025

Trehuseksperten AS

Kjetil Løkken



Kunde	[redacted]
Dato	22.05.2025
Bygg:	Hytte Blefjell



Kalkulasjon av utbedringer av hytte Gvelvvegen 73 Lampeland

Arbeid:		Antall	Enh.	Pris	Sum
Isblåsing av hytte erfaringstall		185	kvm	950,00	175 750,00
Utbedringer av råteskader antatte mengder					-
Sage alle knuterekker ned til 15 cm lengde		50,6	lm	595,00	30 107,00
Utskifting av tømmer, fjerne råte erstatte med nytt treverk langvegg				-	-
Lengder under 1 meter avregnes som 1 meter		32	lm	4 850,00	155 200,00
Utskifting av laftehoder antatt mengde		25	stk	5 020,00	125 500,00
		0		-	-
Innkledning av vegger		0		-	-
		0		-	-
Vindsperre, lekter 36 x 48, oppretting og ytterkledning av enkle bord		185	kvm	4 390,00	812 150,00
Avsluttninger hjørnekasser		50,6	lm	1 250,00	63 250,00
Vinduer og ytterdører er ikke tenkt flyttet ut i konstruksjonen		0		-	-
Utvendige, foringer, nødvendige beslag og enkle utvendige gerikter		17	stk	4 050,00	68 850,00
Ekstra utfordrende med kledning på vegg oppstugu mot tak kjøkken		11	kvm	8 130,00	89 430,00
Ekstra utfordrende med kledning ved balkong over inngang		5,3	lm	4 520,00	23 956,00
		0		-	-
		0		-	-
Endringer av takåsendene, vindskier som dekker åsene		22	lm	3 050,00	67 100,00
		0		-	-
Kostnader til reise, diett og opphold		145	døgn	1 250,00	181 250,00
		0		-	-
		0		**-**	**-**
					1 616 793,00
Rigg og drift		***12 %***			***194 015,16***
Uforutsatte kostnader		***10 %***			***161 679,30***
Sum eks. mva					***1 972 487,46***
Mva					**493 121,87**
Sum inkl. 25% mva					**2 465 609,33**

Trehuseksperten AS

Kjetil Løkken

Schjødt
Bilag 3

Norsk takst

Reklamasjon

Befaringsrapport

Gvelvvegen 73, 3623 LAMPELAND
FLESBERG kommune
gnr. 12, bnr. 41

Oppdragsgiver : [redacted]

Referanse : [redacted]



Befaringsdato: 19.11.2024 Rapportdato: 02.12.2024 Oppdragsnr.: 18874-1153 Referansenummer: HO1415

Autorisert foretak: Gunleik Bondal Sertifisert Takstingeniør: Gunleik Bondal Vår ref: Gunleik Bondal

Gyldig rapport
02.12.2024
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør Tømrermester Gunleik Bondal

Takstingeniør Tømrermester Gunleik Bondal er uavhengig takstmann, med 42 år som byggmester, og 33 år som takstmann. Medlem av Norsk Takst, og autorisert i Landbruk, Verdi, Tilstand, Skjønn og Skade



Rapportansvarlig



Gunleik Bondal
Uavhengig Takstingeniør
gunleik.bondal@numedalbygg.no
918 98 840



Gunleik Bondal
Numedalsvegen 1472
SVENE 3622

Norsk takst

Oppsummering

Påberopte forhold	Påberopt forhold type	Utbedringskostnad inkl.mva	Konklusjon	Avvik fra Ref.nivå	Forlenger levetid/ funksjonstid
	Råteskade	112 500	Det er påvist råteskader på 3-4 veggstokker og flere lafteknuter på veggen mot vest som må repareres. Det gjelder utvendige lafteknuter på deleveggen i 1 etg, og ytterskiktet på flere veggstokker (omfar) på veggen.	Nei	Nei
Totalt		**112 500**			

Eiendommen ble overtatt av nåværende eier i april 2024. Påviste råteskader er oppdaget av eier i oktober 2024, og er påviselig en skade som det burde vært opplyst om i salgsdokumentasjonen, hvilket det ikke er. Reparasjoner som er utført i 2020 og 2022 er omtalt som "sprekkskader" av tidligere eier i sin egenerklæring, en opplysning som normalt ikke gir spesiell grunn til bekymring hos en kjøper.

Utførende håndverker, daglig leder Carl Nicklas Larsson i Larsson Bygg og Maskin AS, bekrefter i et telefonmøte med kjøper og undertegnede at tidligere utførte reparasjoner var på grunn av råteskader. Det gjelder vegg mot øst ved siden av inngang og vegg mot vest. Her er det fjernet lafteknuter og spunset på flere steder. Råteskaden som nå er påvist har sammenheng med tidligere skader da det er på samme veggen, og burde vært oppdaget og opplyst om.

Denne type skader er veldig vanskelig å utbedre, uten å forringe bygningskroppens estetikk. Hytta er oppført av rundtømmer fra Arkhangelsk, noe som nå er vanskelig å skaffe. Det stilles store krav til utførende håndverker i og med at hyttas utseende er spesiell, og er oppført av spesielle materialer. Det er mulig å fjerne det ytre laget av tømmerstokken som er skadet, og erstatte det med en halvdel av samme dimensjon. Lafteknuter som er skadet kan fjernes inn til veggliv, og lukkes med en kraftig vertikal profil, slik det er utført ved siden av inngang. Det må kjerneborres i veggstokkene for å avdekke omfanget av råte. Dette er en arbeidsam og nødvendigvis kostbar prosess som stiller faglige krav til utførende, og blir uansett et fremmedelement som forringer fasaden på en slik tømmerhytte.

Denne taksten har estimert kostnaden for å utbedre de påviste råteskadene. I tillegg til kostnaden ved å utbedre de påviste råteskadene, vil det faktum at det har vært omfattende råteproblematikk i hytta også ha en verdi reduserende effekt. Råteskader i laftehytter er kostbare å utbedre og det vil være mulighet for at det kan komme fremtidige råteskader. Dette kan skje både der det er utbedret og på nye steder Det er grunn til å anta at opplysningene om råteskader er tilbakeholdt med vitende og vilje, i erkjennelsen av at det ville påvirke interessen og prisen. Vi har i denne taksten ikke estimert denne verdiforringelsen, men kun kostnaden ved å utbedre de påviste råteskadene.

Gunleik Bondal
Numedalsvegen 1472
SVENE 3622
Norsk takst

Eiendoms- og befaringsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
19.11.2024			Gunleik Bondal	Takstingeniør
			[redacted]	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	12	41	0	1021,4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gvelvvegen 73

Hjemmelshaver
[redacted]

Byggeår

Fritidsbolig
1997

Siste hjemmelsovergang

Dato
15.04.2024

Kommentar
Tømmerhytte oppført i 1997 av rundtømmer fra Øst Europa.

Oppdragsbeskrivelse

Oppdragsdato

20.11.2024

Oppdragsgiver

[redacted]

Deres Ref

[redacted]

Kontaktperson

[redacted]

90500912

[redacted]

Andre kontaktpersoner

Tømrer
Niclas Larsson
46840199
larssonbyggogmaskin@gmail.com

Rekvirert av

[redacted]

Oppdragsbeskrivelse / Mandat

Undertegnede har fått i oppdrag å vurdere råteskader som er oppdaget utvendig i tømmervegger og lafteknuter på en tømmerhytte oppført i 1997. Oppdraget gjelder verdsetting av reparasjonskostnader av råte som er oppdaget etter kjøp, og som ikke var nevnt verken i tilstandsrapport eller egenerklæring.

Påberopte forhold

Bygningsdeler som er omfattet og type forhold

Type bygningsdel
Hovedbygg | Veggkonstruksjon

Byggeår for bygningsdel
1997 | Opplyst i tilstandsrapport.

Type forhold
Råteskade

Oppdagelse og melding

Dato og tidspunkt for når skaden/det påberopte forhold ble oppdaget
26. oktober 2024

Navn på personen som oppdaget skaden/det påberopte forholdet
[redacted] (eier) sammen med en venn som er arkitekt og tømrer

Dato og tidspunkt for når skaden/det påberopte forholdet ble meldt
Skaden er ikke meldt i påvente av denne vurdering.

Navn på personen som påberopte forholdet
[redacted]

Beskrivelse av skade/påberopte forhold

Årsak til skade/påberopt forhold

Årsaken til at råteskaden har oppstått på dette stedet er vanskelig å si eksakt, men all råteskade kommer som regel der hvor fuktbelastningen er stor, og mulighet for opptørking er liten.

Beskrivelse og omfang av skade/påberopt forhold



Synlig råte i lafteknute ble oppdaget, og ved nærmere undersøkelse viser det seg at det er omfattende råteskader på tømmerstokker og lafteknuter på veggen mot vest. Bildet over er tatt etter at stokken ble undersøkt. Det er flere laftestokker på denne veggen som er morkne og råtne i overflaten, og lafteknutene på deleveggen mellom bad og badstu er angepet av råte. Skadene ble oppdaget i oktober 2024, og dette er skader som henger sammen med tidligere råteskader som er reparert i 2020 og 2022. Hytta er laftet av russisk rundtømmer av kraftige dimensjoner, og det er flere av stokkene som er angrepet.

Følgeskade

Råten vil eskalere over tid hvis det ikke blir gjort tiltak for å hindre videre angrep.

Konsekvens

Svekket konstruksjon, og vesentlig endring av estetikk og kvalitet.

Andre vurderinger

Gjør skaden/det påberopte forholdet at det er umulig eller meget vanskelig å bo i boligen?	☐ Ja	☑ Nei

Kommentar

Skaden er utvendig.

Vil utbedring forlenge levetiden/funksjonstiden på bygningsdelen?	☐ Ja	☑ Nei

Kommentar

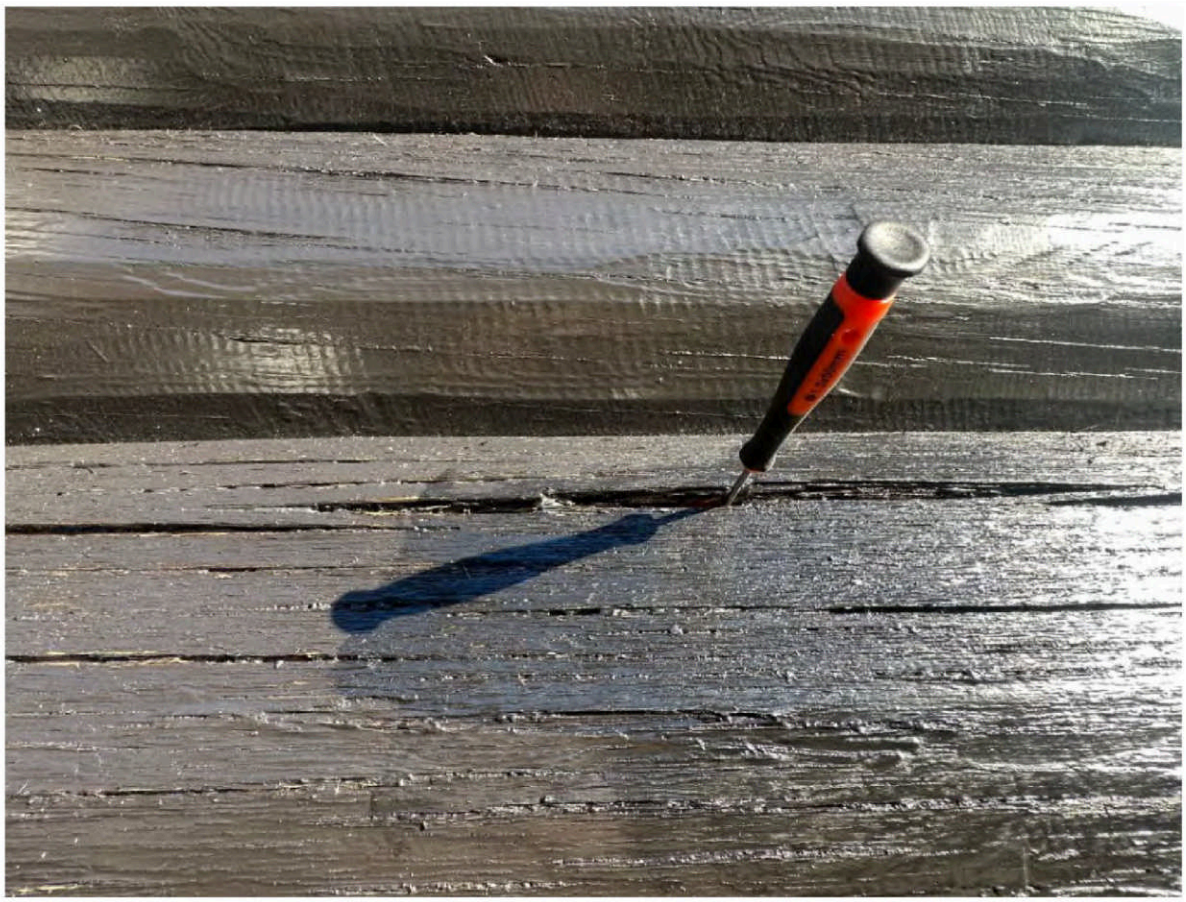
Det er nødvendig med en utbedring for å forhindre at levetiden på bygningsdelen blir vesentlig redusert.

Kan det være andre ansvarlige?	☐ Ja	☑ Nei

Er det avvik fra referansenivå (forskrifter, lover, standarder)? ☐ Ja ☑ Nei



Råteangrep på lafteknuter på delevegg mellom bad og badstue i 1 etg. Skaden er omfattende.



Råteangrep på veggstokker på vegg mot vest.

Påregnelig tilstand

Er forholdene det reklameres på omtalt i tilstandsrapporten/salgsprospektet?	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ikke aktuelt
Er forholdene det reklameres på omtalt i egenerklæringen?	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ikke aktuelt
Var forholdet det reklameres på synlig under visning?	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ikke aktuelt

Gunleik Bondal
Numedalsvegen 1472
SVENE 3622



Lafteknuter som tidligere er fjernet og spunset.

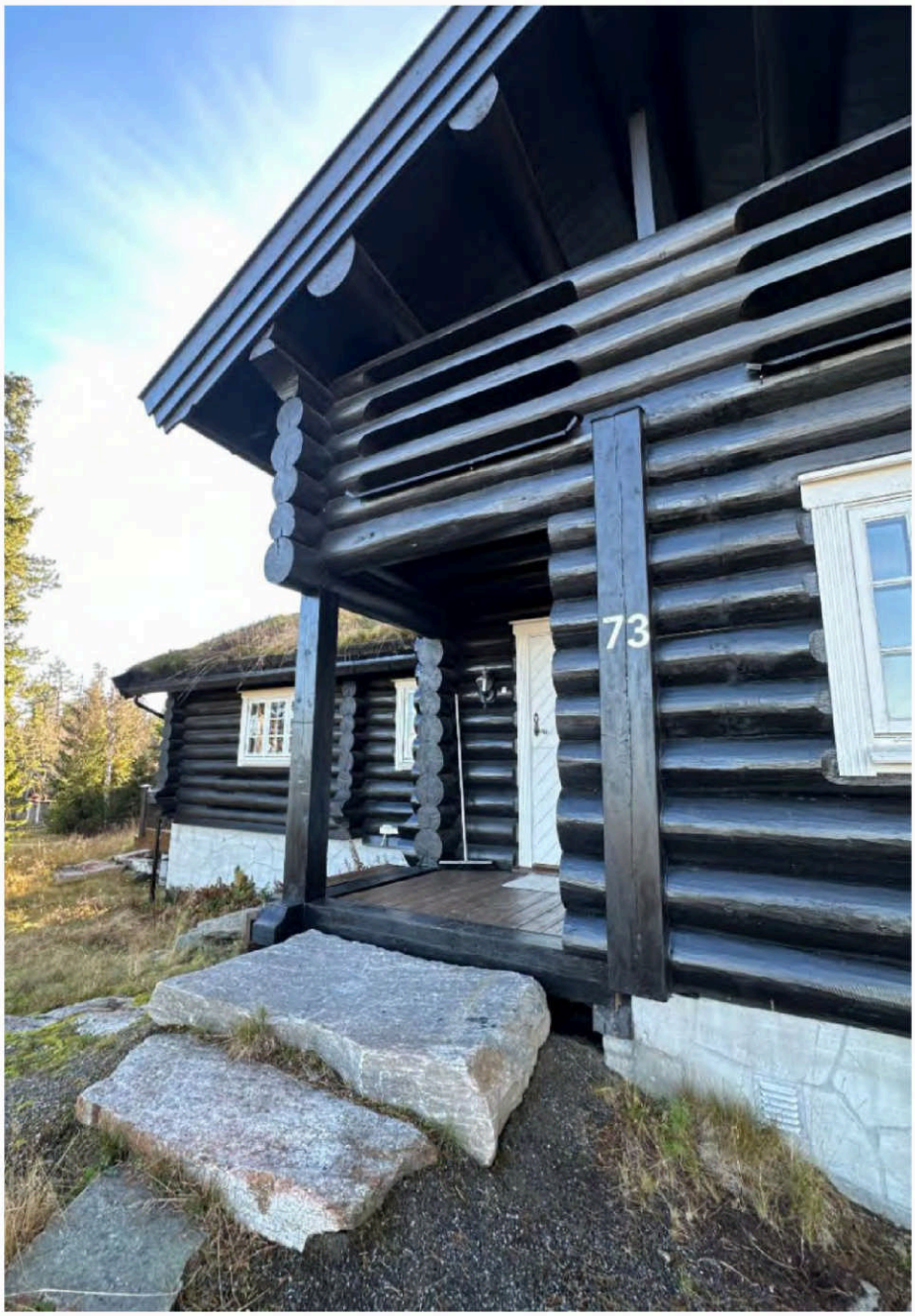


Tidligere utførte reparasjoner av råteskadet laft på samme vegg, hvor lafteknutene er fjernet, og åpninger er spunset. Dette er utført i 2020 og 2022, og omtalt som "sprekker i tømmerstokker" som årsak i selgers egenerklæring.

Konklusjon

Det er påvist råteskader på 3-4 veggstokker og flere lafteknuter på veggen mot vest som må repareres.
Det gjelder utvendige lafteknuter på deleveggen i 1 etg, og yttersiktet på flere veggstokker (omfar) på veggen.

Vurdering av utbedringsmuligheter



Denne type skader er vanskelig å utbedre, uten å forringe bygningskroppens estetikk. Hytta er oppført av rundtømmer fra Arkangelsk, noe som nå er vanskelig å skaffe. Det stilles store krav til utførende håndverker i og med at hyttas utseende er spesiell, og er oppført av spesielle materialer.

Det er mulig å fjerne det ytre laget av tømmerstokken som er skadet, og erstatte det med en halvdel av samme dimensjon. Lafteknuter som er skadet kan fjernes inn til veggliv, og lukkes med en kraftig vertikal profil, slik det er utført ved siden av inngang. Det må kjærneborres i veggstokkene for å avdekke omfanget av råte. Dette er en arbeidsam og nødvendigvis kostbar prosess som stiller faglige krav til utførende, og blir uansett et fremmedelement som forringer fasaden på en slik tømmerhytte.

Utbedringskostnad

Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enh.pris	Beløp	MVA	Sum NOK
Arbeidskostnad inkl. rigg og drift	Rundsum	1	70 000	70 000	25%	87 500
Materialer	Rundsum	1	20 000	20 000	25%	25 000
				Total NOK		**112 500**

Andre kommentarer



Råteangrep på veggstokker på vestvegg. Knivbladet er 70mm og går lett inn. Treverket er porøst, og gir utslag på fuktmåling.

Dokumenter/kildeoversikt

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere boligsalgsrapport	02.02.2024		Gjennomgått		Nei
Prospekt	02.02.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.02.2024		Gjennomgått		Ja

Gunleik Bondal
Numedalsvegen 1472
SVENE 3622

Forutsetninger

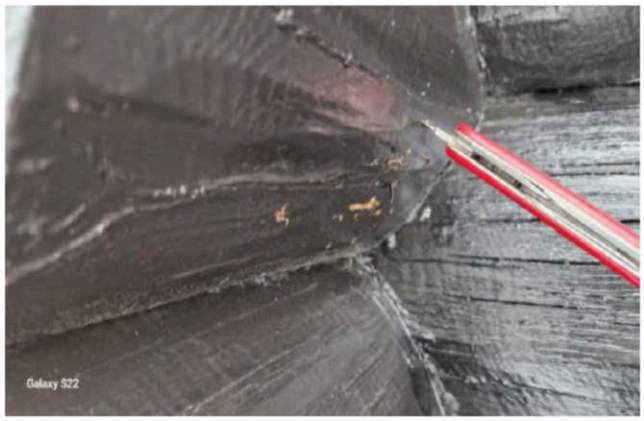
Forutsetning

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

Egne forutsetninger

Skaden er beskrevet på grunnlag av visuell befaring, enkle stikkprøver og fuktmåling, av frittstående autorisert takst ing. som ikke har noen bindinger til oppdragsgiver, eller andre aktører i oppdraget. Taksten er utført etter beste skjønn, i henhold til Norsk Takst sin instruks, slik skaden er beskrevet i dokumentet.

Andre bilder



Knivbladet er 70mm, og år lett inn i veggstokk på veggen mot vest.



En av flere morkne veggstokker på vegg mot vest.



Lafteknuter er fjernet, og åpninger spunset ved tidligere reparasjon.



Underkant på veggstokk på vestveggen som er angrepet av råte.



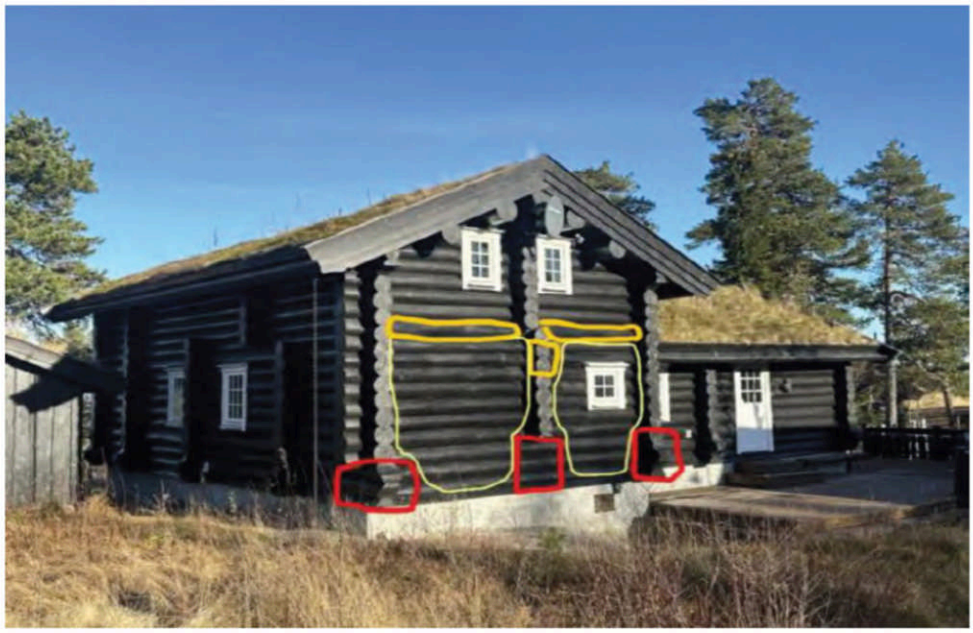
Overkant på veggstokk på vestveggen som er morken.



Lafteknuter er fjernet og erstattet med en loddrett kraftig profil ved tidligere utført reparasjon av råteskade.



Lafteknuter på vestveggen som er fjernet og spunset ved tidligere reparasjon.



Tidligere skader på vegg mot vest (rødt), og skader som er oppdaget nå: Råte: Tykk gul markering. Forstadie til råte: Tynn gul markering.



Tidligere skader på vegg mot Øst, merket med rødt.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Gvelvvegen 73, 3623 LAMPELAND
FLESBERG kommune
gnr. 12, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 06.11.2025 **Rapportdato:** 11.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18874-1189 **Referansenummer:** JW8189

Autorisert foretak: Gunleik Bondal **Sertifisert Takstingeniør:** Gunleik Bondal **Vår ref:** Gunleik Bondal

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

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

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

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

Takstingeniør Tømrermester Gunleik Bondal

Takstingeniør Tømrermester Gunleik Bondal er uavhengig takstmann, med 42 år som byggmester, og 33 år som takstmann. Medlem av Norsk Takst, og autorisert i Landbruk, Verdi, Tilstand, Skjønn og Skade



Rapportansvarlig

Gunleik Bondal

gunleik.bondal@numedalbygg.no

918 98 840



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Gunleik Bondal
Numedalsvegen 1472
3622 SVENE

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ble overtatt av seneste eier i april 2024. Påviste råteskader ble første gang oppdaget av eier i oktober 2024, og var påviselig skader som burde vert opplyst i salgsprosessen, hvilket det ikke var. Reparasjoner som er utført i 2020 og 2022 er omtalt som "sprekkskader" av tidligere eier, en opplysning som normalt ikke gir spesiell grunn til bekymring hos en kjøper. Det er grunn til å anta at disse opplysningene er tilbakeholdt med vitende og vilje, i erkjennelsen av at det ville påvirke interessen og prisen ved et salg.

Utførende håndverker, daglig leder Carl Niclas Larsson i Larsson Bygg og Maskin AS bekrefter i et telefonmøte med undertegnede, at tidligere utførte reparasjoner var på grunn av råteskader. Det gjelder vegg mot øst ved siden av inngang, og vegg mot vest, hvor det er fjernet lafteknuter, og spunset veggstokker på flere steder. Råteskaden som nå er påvist har sammenheng med tidligere skader på samme veggen, som det burde vert opplyst om, Råteskadene har vert godt kamfluert av tykk maling, og av den grunn vanskelig å oppdage, uten å gå til fysiske inngrep i treverket.

Denne type skader er også veldig vanskelig å utbedre, uten å forringe bygningskroppens estetikk. Hytta er oppført av rundtømmer fra Arkhangelsk, noe som den gang ble betegnet som god kvalitet, men som nå er vanskelig å skaffe. Det stilles store krav til utførende håndverker i og med at hyttas utseende er spesiell, og er oppført av spesielle materialer. Det er mulig å fjerne det ytre laget av tømmerstokken som er skadet, og erstatte det med en halvdel av samme dimensjon. Lafteknuter som er skadet kan fjernes inn til veggliv, og erstattes med materialer av samme type, men det er en arbeidskrevende og vanskelig operasjon, som stiller krav til kompetanse. En enklere metode er å montere en kraftig vertikal profil, slik det er utført ved siden av inngang, men det vil uansett bli et fremmedelement på tømmerveggen. Det må kjerneborres i veggstokkene for å avdekke omfanget av råte, og fjerne all malig, som kan vere årsak til skadene. Det er av eksperter antydet at feil maling kan være årsak til problemene, derfor må den fjernes. Dette er en arbeidskrevende og nødvendigvis kostbar prosess. Et annet alternativ er å fjerne all registrert råte, fore ut , å kle hele hytta med luftet kledning, som behandles med egnet beis/maling. Det vil forandre hyttas estetikk og utseende, og vil påvirke vindus og dørplassering i veggen, og vil uansett forringe fasaden på en slik tømmerhytte.

Undertegnede har i denne rapporten ikke estimert verdiforringelsen, eller den totale kostnaden ved å utbedre de påviste råteskadene, da omfanget må endelig avklares, alternative reparasjons metoder vurderes, og pris fra utførende innhentes.

Fritidsbolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Og en balkong fra loftetasje med lav takhøyde.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner er V renne i tre, med innlagt beslag. Nedløp fra takrenne er lakkert stål, kombinert med kjetting.
Håndlaftet veggkonstruksjon i kraftig rundtømmer fra Øst Europa.
Det er brukt en enkel lafteteknikk, med avrundet halvt uttak, uten kinning, noe som var vanlig på denne type ,hytter.
Saltak med sperrer og takåser av rundtømmer. Det er mønt tak, med synlige åser innvendig med kraftige dimensjoner.
Koblet vinduer med 1+1 glass, og utvendig sprosset ramme.
Malte ytterdører i tre
Det er en terrasse på syd og vestfasade på ca 38 m2, og en balkong fra loftetasje med lav takhøyde.
Utvendig trapp med to trinn, som vurderes å ikke ha behov for rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

I
Innvendige overflater er lakkert tregulv, synlige tømmervegger, og mønt tak, med panel og synlige takåser. Kraftige dimensjoner, med sprekker og visuelle kosmetiske avvik i lodd og vater.
Trebjelkelag, med stubbloft, og furugulv.
Hytta ligger i et område med stedvis høye verdier av radon, og radonmåling anbefales.
Elementpipe som er forblendet over tak, og innmurt i peis i stua.
Det er murt og forblendet peis, med innsats. Ovn på kjøkken er tatt bort. Røykinnføring må tettes.
Det er krypkjeller under hytta, med blottlagt fjell. Det er tegn på vanninnsig, men utløp på laveste punkt.
Trapp til loft er svert bratt, og tilfredsstiller ikke krav til fri høyde.
Trappa er en kombinasjon av sambatrapp og svingtrapp. Trappa er smal og bratt, og dårlig sikret.
Innvendige dører er 4 speil heltre furudører. Dør til badstu er panelt badstudør med selvlukk.
Teknisk rom i kjeller er kledd innvendig med isopor, det må avdekkes med brannhemmende plater.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Badet er bygget etter forskrift gjeldende i byggeåret 1997. Det er ingen dokumentasjon på utførelsen.
Det er ingen skjulte rørinstallasjoner.

KJØKKEN Gå til side

Moderne kjøkkeninnredning, med benker, overskap, høyskap, og hvitevarer.
Det mangler avtrekk fra kokesone. Det er ventil i vegg bak komfyr, som ikke er tilkoblet.

SPESIALROM Gå til side

Det er et rom som er innredet som badstu med tilgang fra badet. Rommet har tømmervegger av furu, noe som er dårlig egnet for varme, på grunn av at det tyter kvae ut av kvister. Det er montert elektrisk badstuovn. Det er laget benk og lemmer på gulv. Rommet mangler anbefalt ventilasjon.
Det er installert varmepumpe luft til luft i stua, og vv bereder i teknisk rom i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er en kombinasjon av rør i rør og kobberrør. Det er varmekabel på rørføringer under gulv, med oppstikk til kjøkken og bad.
Avløpsrør er plastrør som ligger under gulv, med oppstikk til kjøkken og bad.
Det er montert spalteventiler i vinduene, som eneste ventilasjon.
VV bereder er fra byggeår, og plassert i teknisk rom i kjeller. Det er lange føringer på vannrør fram til bad og kjøkken.
Elektriske installasjoner som åpent anlegg.
Pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget er fundamentert på fjell.
Det er blåttlagt fjell på deler av terrenget, og montert knotteplast der hvor det er fyllt inntil.
Det er murt direkte på fjell.
Tomten heller svakt, og vekk fra bygning.
Vann og avløp er et privat felles VA anlegg, som dekker større deler av feltet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger, og heller ikke ferdigattest.

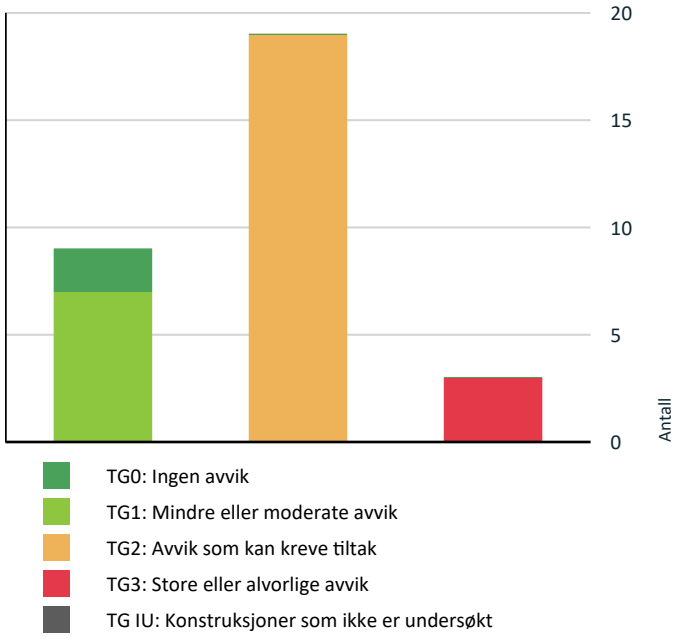
Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger, byggetillatelse og ferdigattest er ikke fremlagt.

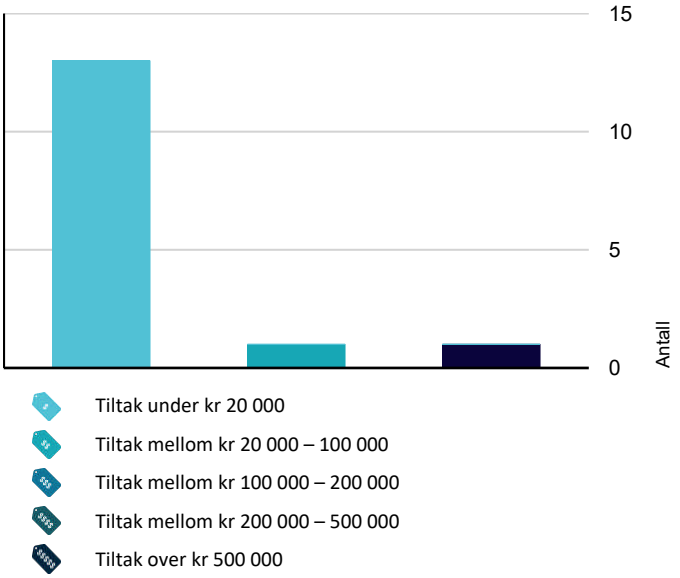
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført på grunnlag av befaring av eiendommen, og opplysninger fra tidligere eier. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller ferdigattest, men forutsatt at eiendommen er godkjent til den bruk den har. Rapporten er utført etter gjeldende instruks og retningslinjer, og beskriver skadene som er oppdaget fra bakkenivå, med forbehold om at det kan være råte høyere på veggene. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonene av undertegnede, men fortatt boring med søkebor, for å sjekke dybden av råte der hvor det er synlig. Den totale kostnaden av reparasjonen er ikke beregnet, da det er avhengig av omfang og løsning, og pris må innhentes fra foretak med kompetanse på slike arbeider.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert betydelige råteskader i veggkonstruksjoner, særlig i lafteknuter og veggstokker på gavelvegger, der hvor fuktpåkjenningen er størst. Skadene har vert vanskelig å oppdage på grunn av tykkt malingsskikt, men er nå avdekket ved prøveborring, og ved å gjøre inngrep i konstruksjonene. Det er ved prøveborring konstatert dype råteskader i laft og på veggstokker. Skadene er omfattende, og i hovedsak på syd og vestvegg, men også på lafteknuter på vegg mot øst, hvor veggen er minst beskyttet av takutstikk, og på endene av takåser. Deler av veggene er reparert for råteskader både i 2020 og 2022. Det synes ved at deler av lafteknuter er fjernet, og erstattet med en vertikal profil, og deler av veggstokker er spunset inn, og malt over. Det har forandret, og forringet utseende, og estetikken på hytta. Det er generelt vanskelig å reparere tømmervegger med denne type skader, og det stilles spesielle krav til faglig kompetanse for å opprettholde kvalitet og estetikk. Hytta er oppført av saktevoksende tømmer fra øst Europa, noe som av visse årsaker ikke er mulig å skaffe i dag. En enkel reparasjon kan fort virke som "lappverk", og vil forringe hyttas verdi.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er opplyst at det er lagt nye varmekabler og nye fliser i 2007. Innvendige vegger er tømmervegger, uten noen form for fuktsikring. Det er laget sokkel langs gulv, men gulvet er flatt, og tilfredsstiller ikke krav til lokalt fall. Det mangler tilstrekkelig høyde på terskel ved dører, og luftespalte for tilluft til våtrom mangler. Det mangler mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte i yttervegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Det er registrert avvik med avtrekk.

Det mangler avtrekk i koke sone.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

taktekking med torv må vedlikeholdes, og kontrolleres jevnlig.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Rennene har punkvise lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ingen dokumentasjon på oppbyggingen av taket, som viser lufting, isolasjon m.m, men det er ingen synlige tegn på svekkelse, annet enn det som skyldes alder.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er oppsprukket kitt, og vinduene må jevnlig vedlikeholdes med kitt og maling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hovedinngangsdør er type stalldør, som er skeiv og utett i pakninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell sideveis på loftsgulv på ca 20mm, og ca 10mm i stue.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Fjell i kjeller er blåttlagt, og selv om det er god lufting, kan det forkomme for høye verdier av radon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

Det er tegn på periodevis vanninnsig under mur, som står på skrått blåttlagt fjell. Det er vanskelig å tette helt, og har liten betydning når det er god lufting.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappa er trang og bratt, og det må utvises forsiktighet ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører subber i karm, og er vindskjeve.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Isopor er ikke tillatt som innvendig kledning, uten tildekking av brannhemmende plater.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør har begrenset levetid, avhengig av vannkvalitet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er montert en durgoventil utvendig, som er utsatt for gjenfrysing. Bør monteres over tak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det bør monteres veggventiler av tilstrekkelig størrelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Fra byggeår, 1997

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektriske installasjoner som åpent anlegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Det bør monteres ventil ved gulv og tak til tilstøtende rom, for sirkulasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Benkeplate bør kantlistes ved komfyr, bak oppvaskbenk, og listes mot vegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1997

Kommentar
Opplyst i tidligere prospekt.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Håndlaftet tømmerhytte, med gedigent rundtømmer i kraftige dimensjoner. God standard forøvrig.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

taktekking med torv må vedlikeholdes, og kontrolleres jevnlig.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen av manglende vedlikehold er lekkasje, og skader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner er V renne i tre, med innlagt beslag. Nedløp fra takrenne er lakkert stål, kombinert med kjetting.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Rennene har punkvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lekkasjer må repareres, for å unngå vannsprut på underliggende treverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Nedløp i lakkert stål, og kjetting.



Nedløp er ledet bort fra grunnmur.

TG 3 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Håndlaftet veggkonstruksjon i kraftig rundtømmer fra Øst Europa. Det er brukt en enkel lafteteknikk, med avrundet halvt uttak, uten kinning, noe som var vanlig på denne type ,hytter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert betydelige råteskader i veggkonstruksjoner, særlig i lafteknuter og veggstokker på gavelvegger, der hvor fuktpåkjenningen er størst. Skadene har vert vanskelig å oppdage på grunn av tykkt malingsskikt, men er nå avdekket ved prøveborring, og ved å gjøre inngrep i konstruksjonene. Det er ved prøveborring konstatert dype råteskader i laft og på veggstokker. Skadene er omfattende, og i hovedsak på syd og vestvegg, men også på lafteknuter på vegg mot øst, hvor veggen er minst beskyttet av takutstikk, og på endene av takåser. Deler av veggene er reparert for råteskader både i 2020 og 2022. Det synes ved at deler av lafteknuter er fjernet, og erstattet med en vertikal profil, og deler av veggstokker er spunset inn, og malt over. Det har forandret, og forringet utseende, og estetikken på hytta. Det er generelt vanskelig å reparere tømmervegger med denne type skader, og det stilles spesielle krav til faglig kompetanse for å opprettholde kvalitet og estetikk. Hytta er oppført av saktevoksende tømmer fra øst Europa, noe som av visse årsaker ikke er mulig å skaffe i dag. En enkel reparasjon kan fort virke som "lappverk", og vil forringe hyttas verdi.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Skadene må repareres for å hindre videre utvikling. Det kan utføres ved såkalt halvsåling av veggstokker, og utskifting av lafteknuter. Alternativet er å fjerne det som er råteskadet, og kle hytta med panel. Det kan se ut som problemet eskalerer over tid, og vil etter hvert bli synlig innvendig, hvis det ikke blir gjort tiltak for å stoppe utviklingen. Uansett løsning, vil det medføre betydelige kostnader, og det må stilles krav til kompetanse for utførelsen.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Laftet rundtømmer av kraftige dimensjoner.


Betydelige råteskader på lafteknuter på østvegg.


Råteskader på lafteknuter på sydvegg.


Råte i veggstokker mot syd.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrer og takåser av rundtømmer. Det er mønt tak, med synlige åser innvendig med kraftige dimensjoner.

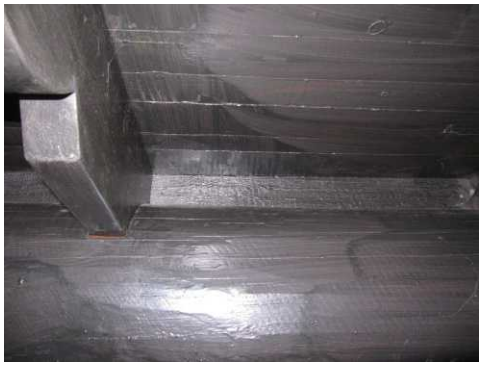
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ingen dokumentasjon på oppbyggingen av taket, som viser lufting, isolasjon m.m, men det er ingen synlige tegn på svekkelse, annet enn det som skyldes alder.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Taktekkingen har en alder som tilsier at den må jevnlig overvåkes.

Tilstandsrapport



Ingen lufting av takkonstruksjon.



Ytterdør type stalldør.

TG 2 Vinduer

Koblet vinduer med 1+1 glass, og utvendig sprosset ramme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er oppsprukket kitt, og vinduene må jevnlig vedlikeholdes med kitt og maling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kittet sprekker opp og løsner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terrassedør m/vindu



Koblet smårutet vinduer.



Kjellerdør spesial.

TG 2 Dører

Malte ytterdører i tre

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hovedinngangsdør er type stalldør, som er skeiv og utett i pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Kald trekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse på syd og vestfasade på ca 38 m2, og en balkong fra loftetasje med lav takhøyde.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassen må jevnlig vedlikeholdes og behandles med beis/olje.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp med to trinn, som vurderes å ikke ha behov for rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er lakkert tregulv, synlige tømmervegger, og mønt tak, med panel og synlige takåser. Kraftige dimensjoner, med sprekker og visuelle kosmetiske avvik i lodd og vater.



Stua med mønt tak.



Loftstue med lavt skråtak.



Fuktskjolder på vegg i hjørne i stua.



Det er skiftet gulv i deler av kjøkken. Årsak er ikke opplyst.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag, med stubbloft, og furugulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell sideveis på loftsgulv på ca 20mm, og ca 10mm i stue.

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

TG 2 Radon

Hytta ligger i et område med stedvis høye verdier av radon, og radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Fjell i kjeller er blåttlagt, og selv om det er god lufting, kan det forkomme for høye verdier av radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Sporfilm til måling av radon bør utføres i vinterhalvåret.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe som er forblendet over tak, og innmurt i peis i stua. Det er murt og forblendet peis, med innsats. Ovn på kjøkken er tatt bort. Røykinnføring må tettes.



Murt peis i stua.



Forblendet pipe over tak



Røykinnføring må tettes permanent

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under hytta, med blottlagt fjell. Det er tegn på vanninnsig, men utløp på laveste punkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er tegn på periodevis vanninnsig under mur, som står på skrått blåttlagt fjell. Det er vanskelig å tette helt, og har liten betydning når det er god lufting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det var ikke synlig vann på befaringsdagen, men bør overvåkes jevnlig, og ytterligere tiltak med tetting utføres hvis det oppstår.



Tegn på vanninnsig.



Tørt fjell på befaringsdagen.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp til loft er svert bratt, og tilfredsstiller ikke krav til fri høyde. Trappa er en kombinasjon av sambatrapp og svingtrapp. Trappa er smal og bratt, og dårlig sikret.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappa er trang og bratt, og det må utvises forsiktighet ved bruk.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Andre tiltak:

Konsekvensen kan vere at barn og voksne skader seg på grunn av manglende sikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Trapp til loft.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er 4 speil heltre furudører. Dør til badstu er panelt badstudør med selvlukk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører subber i karm, og er vindskjeve.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendige dører i heltre.

TG 2 Andre innvendige forhold

Teknisk rom i kjeller er kledd innvendig med isopor, det må avdekkes med brannhemmende plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Isopor er ikke tillatt som innvendig kledning, uten tildekking av brannhemmende plater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lett antennelig, og giftig røykutvikling ved brann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Isopor på innvendige vegger i teknisk rom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er bygget etter forskrift gjeldende i byggeåret 1997. Det er ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er opplyst at det er lagt nye varmekabler og nye fliser i 2007. Innvendige vegger er tømmervegger, uten noen form for fuktsikring. Det er laget sokkel langs gulv, men gulvet er flatt, og tilfredsstiller ikke krav til lokalt fall. Det mangler tilstrekkelig høyde på terskel ved dører, og luftespalte for tilluft til våtrom mangler. Det mangler mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må monteres mekanisk avtrekk i yttervegg, og spalte i dør for tilluft. Vanntett sokkel under terskel må tilfredsstille krav til høyde, som er 25mm over sluk. Gulvet er flatt uten lokalt fall til sluk, og veggene er uten fuktsikring, noe som ikke er i henhold til forskrift, eller våtroms norm. Det vil likevel fungere til vanlig bruk, i og med at det er lukket dusjkabinett, men konsekvensen kan bli fukt og vannskader, hvis ikke avvik lukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terskel til badstu og gang er ikke vanntett.

Tilstandsrapport



Dusjkabinett med avløøp til sluk.



Kjøkken i mørk utførelse



Servant i skap, vindu i våtsone.



Hvitevarer integrert.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ingen skjulte rørinstallasjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Moderne kjøkkeninnredning, med benker, overskap, høyskap, og hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Benkeplate bør kantlistes ved komfyr, bak oppvaskbenk, og listes mot vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er dårlig avslutning av benkeplate mot vegg. Platekant ved komfyr mangler kantlist.
Avvik må lukkes, for å hindre fuktskader på benkeplate.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det mangler avtrekk fra kokesone. Det er ventil i vegg bak komfyr, som ikke er tilkoblet.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Det mangler avtrekk i koke sone.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

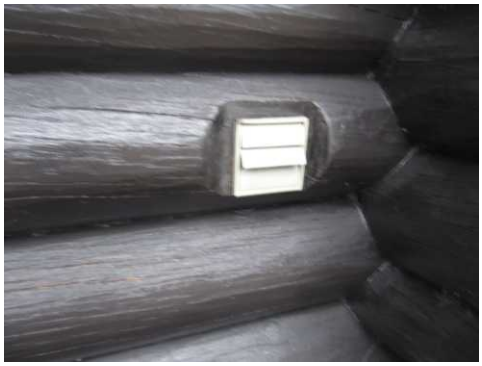
det bør monteres ventilator med avtrekk ut over komfyr.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utsparing til benkeventilator, som tidligere har vert i bruk.

Tilstandsrapport



Utvendig rist til benkeventilator.



Gulvmodell som innerdel.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er et rom som er innredet som badstu med tilgang fra badet. Rommet har tømmervegger av furu, noe som er dårlig egnet for varme, på grunn av at det tyter kvae ut av kvister. Det er montert elektrisk badstuovn. Det er laget benk og lemmer på gulv. Rommet mangler anbefalt ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Det bør monteres ventil ved gulv og tak til tilstøtende rom, for sirkulasjon.

Dårlig inneluft ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Badstu med benker og tremmer.

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Det er installert varmepumpe luft til luft i stua, og vv bereder i teknisk rom i kjeller.



Varmepumpe luft til luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er en kombinasjon av rør i rør og kobberrør. Det er varmekabel på rørføringer under gulv, med oppstikk til kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør har begrenset levetid, avhengig av vannkvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Lekkasje.



Vannrør i teknisk rom.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør er plastrør som ligger under gulv, med oppstikk til kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er montert en durgoventil utvendig, som er utsatt for gjenfrysing. Bør monteres over tak.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Andre tiltak:
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Durgoventil plassert så lavt, og utvendig fungerer dårlig, med fare for gjenfrysing.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig durgoventil til lufting av avløp.

TG 2 Ventilasjon

Det er montert spalteventiler i vinduene, som eneste ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det bør monteres veggventiler av tilstrekkelig størrelse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler i alle rom, for å oppnå god luftkvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

VV bereder er fra byggeår, og plassert i teknisk rom i kjeller. Det er lange føringer på vannrør fram til bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Fra byggeår, 1997

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektriske installasjoner som åpent anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Supplering av punkter.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig strømskap.



Sikringsskap i utvendig bod.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler må sjekkes, og funksjons testes.



Det er to pulverapparater i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er blåttlagt fjell på deler av terrenget, og montert knotteplast der hvor det er fyllt inntil.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er murt direkte på fjell.

TG 0 Terrengforhold

Tomten heller svakt, og vekk fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp er et privat felles VA anlegg, som dekker større deler av feltet.

Gunleik Bondal
Numedalsvegen 1472
3622 SVENE

Tilstandsrapport

Gunleik Bondal
Numedalsvegen 1472
3622 SVENE

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Utvendig bod til oppbevaring av ved og utstyr.

Byggeår
2007

Kommentar
Oppgitt av tidligere eier.

Standard
Enkel standard, oppført i bindingsverk med stående utvendig panel, og torv på taket.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utvendig bod oppført i uisolert bindingsverk, med stående utvendig panel.
Fundamenter av pilarer, etasjeskille av bjelkelag, og saltak tekket med torv.
Enkel labankdør, og et lite vindu.

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

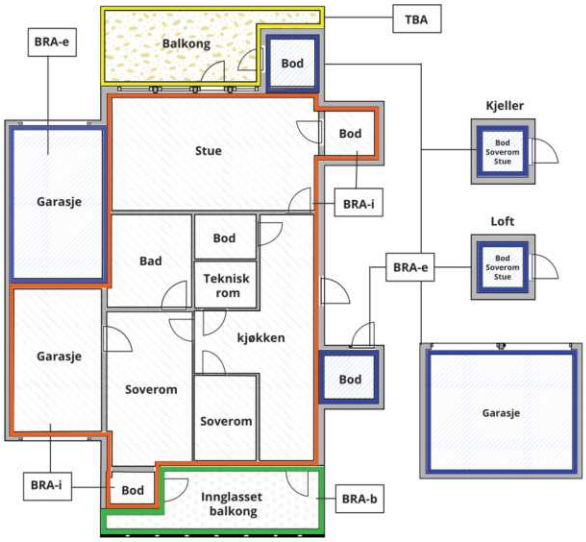
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	12			12	4	26	38
Etasje	74	5		79	38		79
SUM	**86**	**5**			**42**	**26**	**117**
SUM BRA	**91**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2		
Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, badstue, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Deler av loft er ikke måleverdig areal på grunn av skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger, og heller ikke ferdigattest.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Boden har et rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger, byggetillatelse og ferdigattest er ikke fremlagt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	86	5
Bod	0	13

Kommentar

Fritidsbolig

Bod — Utvendig bod er definert som S rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Gunleik Bondal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	12	41		0	1021.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gvelvvegen 73

Hjemmelshaver

Anmarkrud Hildegard Elke, Stange Pål Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger i Gvelvvegen 73, på Blefjell i Flesberg kommune. Det er kort vei til høyfjellet, til alpinanlegg, og oppkjørte skiløyper. Hytta ligger i skrånende øst vendt terreng, med flott utsikt og fine solforhold.

Adkomstvei

Det er asfaltert bomvei opp fra bygda, og fine interne veier inn i området.

Tilknytning vann

Hytta er tilknyttet felles privat vannverk.

Tilknytning avløp

Hytta er tilknyttet felles privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er noe opparbeidet, men er i hovedsak naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagte utskrift av grunnbok.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Tlf samtale.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	06.11.2025		Gjennomgått	2	Ja
Situasjonskart	11.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Arealoversikt		Fra tidligere takst.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JW8189

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Fuktinnhold i veggstokk på syd vegg



Fuktinnhold i veggstokk på øst vegg

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 12, Bruksnummer 41 i 3334 FLESBERG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	06.11.2025 kl. 16.07
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	06.11.2025 kl. 16.06

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1318613-1/200 15.04.2024 08:32 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 050 000
Omsetningstype: Fritt salg
ANMARKRUD HILDEGARD ELKE
FØDT: 09.12.1971 IDEELL: 1/2
STANGE PÅL CHRISTIAN
FØDT: 27.12.1965 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1196074-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2025/1196074-1/200 06.10.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 4 500 000
Panthaver: CLAIMS LINK AS
ORG.NR: 980 449 785

2025/1196074-2/200 06.10.2025 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: CLAIMS LINK AS
ORG.NR: 980 449 785

GRUNNDATA

1997/551-1/26 24.01.1997 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3334 GNR: 12 BNR: 1

2020/1717550-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

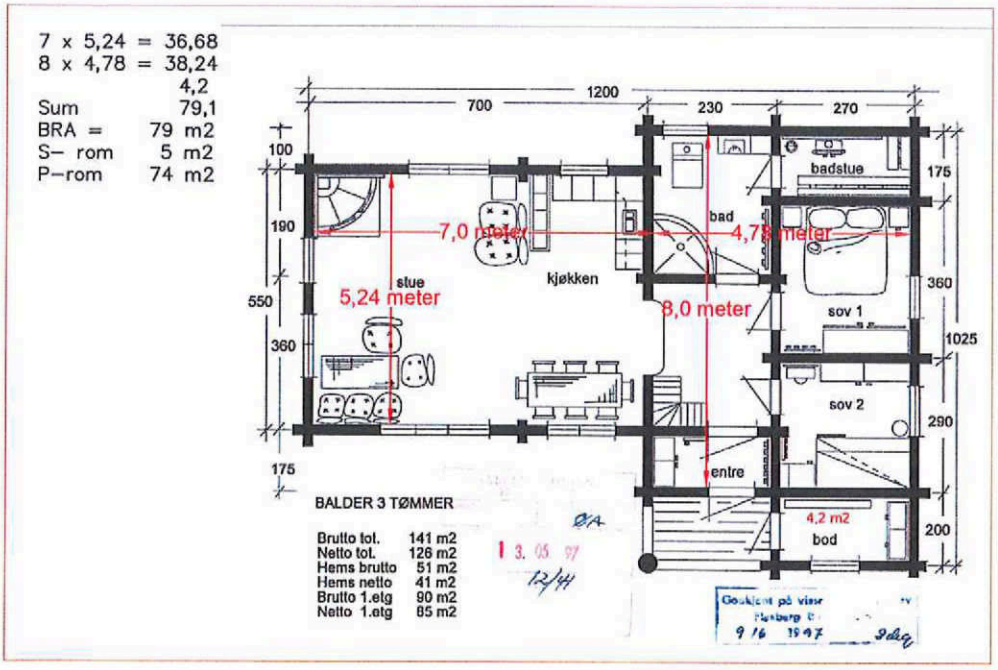
Tidligere:
KNR: 0631 GNR: 12 BNR: 41

2024/413555-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3050 GNR: 12 BNR: 41

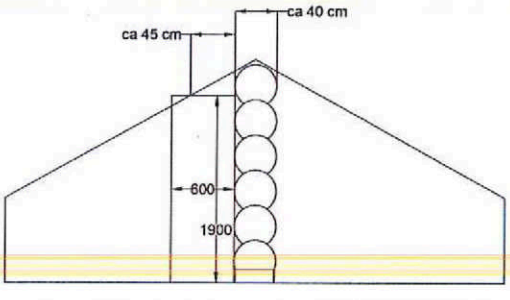
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Arealberegning Gvelvvegen 73, 3623 Lampelan

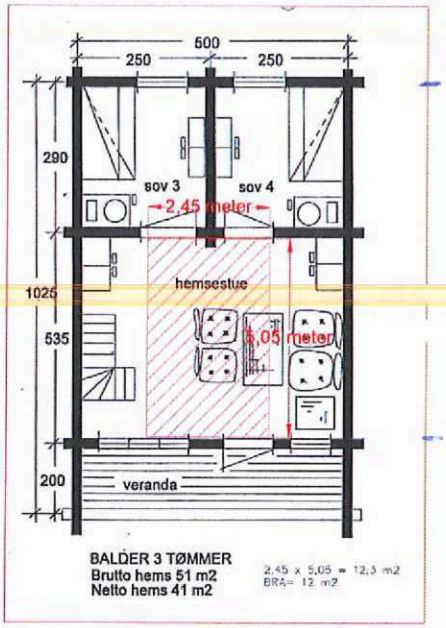


Målbart areal på loftetasjen,

Soverommene blir ikke målbart areal da vi har ca. 45 cm i 190 cm høyde. Kravet for målbart areal er 60 cm i 190 cm høyde.



Det er kun målene i rødt som er gjeldene.



SITUASJONSKART

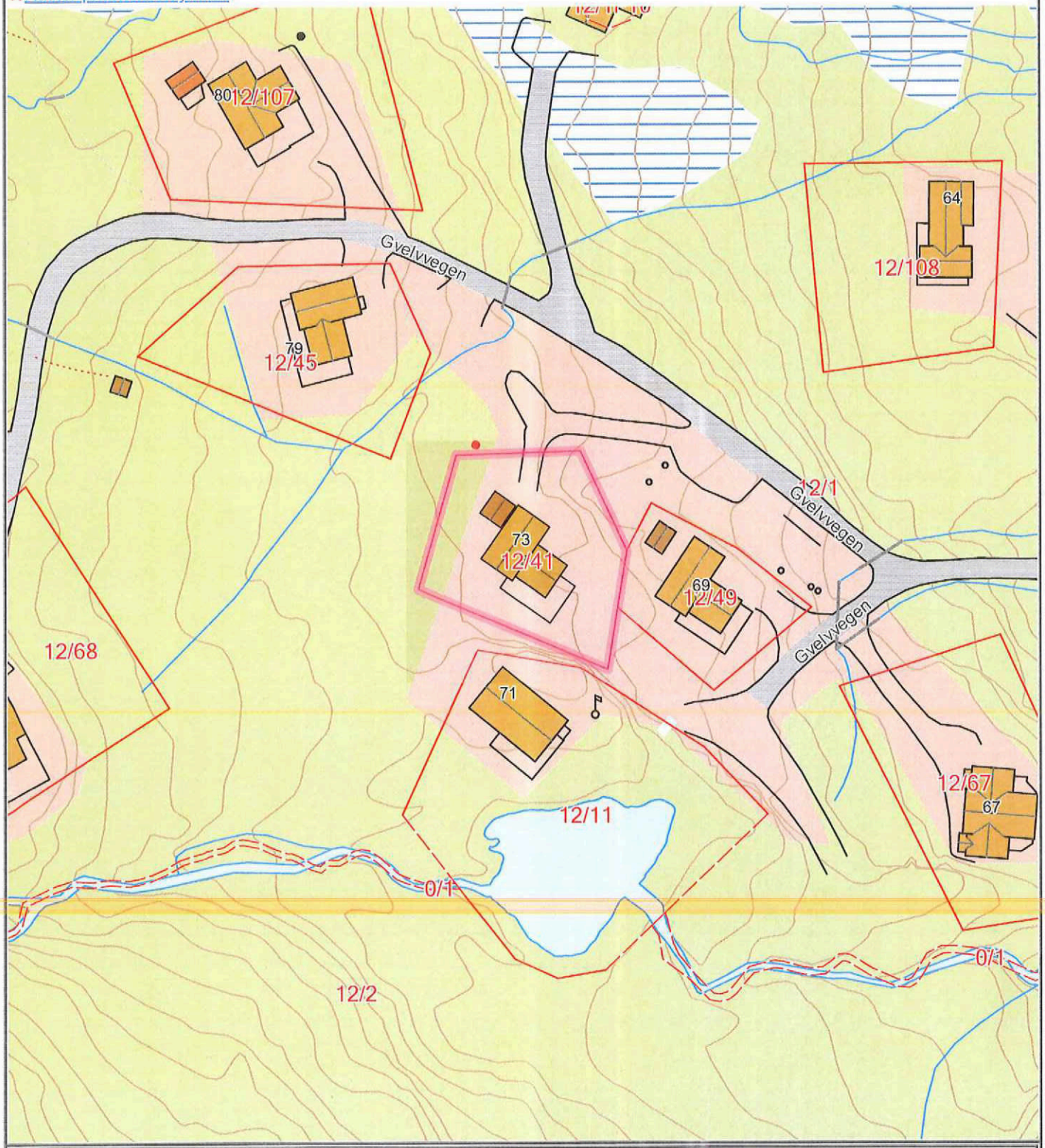
Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gvelvvegen 73, 3623 LAMPELAND			
Hj.haver/Fester:				

FLESBERG KOMMUNE

Dato: 11/11-2025 Sign:

Målestokk 1:1000

X Raster-problem: Hoydetall



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Skatteetaten

Dato
24.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3334 FLESBERG

Gnr 12 Bnr 41 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gvelvvegen 73, 3623 LAMPELAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 685 259

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.11.2025 09:01

Eiendom 3334-12/41 Tomt a55

Bruksnavn	Tomt a55				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	13.01.1997	Andel	
Kommunenr	3334	Oppgitt areal	1022 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	12	Beregnet areal	1021,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	41	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Gvelvvegen 73	3623 Lampeland	Snaprud	Flesberg	Flesberg

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
13.01.1997	Kart- og delingsforretning	3334-12/41	Mottaker	1022
		3334-12/1	Avgiver	-1022
01.01.2020	Omnummerering	3334-12/41	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3334-12/41	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	12576048			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	09.06.1997	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. privat vannverk
Tatt i bruk	09.06.1998	Areal, annet (bruk/brutto)	103/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	103/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	103	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	77/0	77/0
L01	Loft	0	0/0	26/0	26/0

Utskrift fra Grunnboken

Levert av ePlassen fra Proconet AS, 12.11.2025 09:01

Grunnboksutskrift fra Statens kartverk
12.11.2025 kl. 09.01

Data uthentet:

Oppdatert per: 12.11.2025 kl. 09.00

Kommune: 3334 FLESBERG
Gnr: 12 Bnr: 41

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1318613-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	
15.04.2024 08.32	VEDERLAG: NOK 4 050 000	
	ANMARKRUD HILDEGARD ELKE	IDEELL: 1/2
	F.NR: 091271 *****	
	STANGE PÅL CHRISTIAN	IDEELL: 1/2
	F.NR: 271265 *****	
	ELEKTRONISK INNSENDT	

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang
2025/1196074-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2025/1196074-1/200	PANTEDOKUMENT
06.10.2025 21.00	BELØP: NOK 4 500 000
	PANTHAVER: CLAIMS LINK AS
	ORG.NR: 980 449 785
2025/1196074-2/200	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
06.10.2025 21.00	RETTIGHETSHAVER: CLAIMS LINK AS
	ORG.NR: 980 449 785

GRUNNDATA

1997/551-1/26	REGISTRERING AV GRUNN
24.01.1997	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3334 GNR:12 BNR:1
2020/1717550-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0631 GNR:12 BNR:41
2024/413555-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2024 00.00	TIDLIGERE: KNR:3050 GNR:12 BNR:41

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.11.2025 09:01

Eiendom 3334-12/41

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Gvelvvegen 73	3623 Lampeland

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Anmarkrud Hildegard Elke Fürstveien 51a 1367 Snarøya	091271	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Stange Pål Christian Teistveien 8 1367 Snarøya	271265	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Anmarkrud Hildegard Elke Fürstveien 51a 1367 Snarøya	091271	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Stange Pål Christian Teistveien 8 1367 Snarøya	271265	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

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

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

§ 1 PLANENS FORMÅL

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

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte område er vist på planen med plangrense.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

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

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

§ 4 FELLES BESTEMMELSER

4.1 Bygningsplassering

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

Byggegrense til vann og vassdrag er vist på plankartet.

4.2 Parkering, vann og avløpsledninger

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

4.3 Byggehøyder

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

4.4 Utforming av bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

4.5 Vegetasjon og terrengbehandling

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

4.6 Gjerder, flaggstenger

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

4.7 Kabler

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

4.8 Kulturminner

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

4.9 VA-anlegg – rekkefølgebestemmelser

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

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Frittliggende fritidsbebyggelse

Plassering og utforming

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

Grunnmurhøyde skal ikke overstige 1 m. Hyttene kan ha lave terrasser, (maks 0,5 m over bakken) på inntil BYA = 30 m2.

Delområde 1

Grad av utnytting pr tomt er BYA = 130 m². Hvorav 30 m² er øremerket parkering. BYA = 100 m² kan fordeles på fritidsbolig og inntil 2-to separate bygg (uthus/ anneks) hvert på maks BYA = 30 m² hvert. Separate bygg skal ligge i avstand av maks 6 m og min 1 m til fritidsboligen. Tillatt gesims- og mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng: Hytte 3,6 og 5,6 m. Uthus/ anneks 2,5 og 3,6 m.

Delområde 2:

Grad av utnytting pr tomt er BYA=180 m2. Hvorav 30 m2 er øremerket parkering. BYA=150 m2 kan fordeles på fritidsbolig og inntil 2-to separate bygg (uthus, anneks) hvert på maks BYA = 30 m2. Separate bygg skal ligge i avstand av maks 6 m og min 1 m til fritidsboligen.
Tillatt gesims- og mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng: hovedbygg 4,0 m og 5,6 m, uthus/ anneks 2,5 m og 3,6 m. Uthus/ anneks skal tilpasses hovedbygget i materialbruk, form og farge.

Delområde 3

For tomter merket U tillates grad av utnytting pr tomt BYA=105 m2. Hvorav 30 m2 er øremerket parkering. BYA=75 m2 kan benyttes til fritidsbolig. Tillatt gesims- og mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng: 4,4 og 6,3 m. Det tillates etablering av kjeller ved dokumentasjon av terrengtilpassing. Hovedmøneretning tillates på tvers av høydekotene.

For øvrige tomter i delområde 3 tillates grad av utnytting inntil 130 m2, hvorav 30 m2 er øremerket parkering. BYA = 100 m2 kan benyttes til fritidsbolig. Tillatt gesims- og mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng: 3,6 og 5,6 m.

Det tillates ikke frittliggende uthus/anneks i delområde 3.

Delområde 4

Grad av utnytting pr tomt er BYA=200 m2. Hvorav 30 m2 er øremerket parkering.
BYA=170 m2 kan fordeles på fritidsbolig og inntil 2-to separate bygg (uthus, anneks) hvert på maks BYA = 30 m2. Separate bygg skal ligge i avstand av maks 6 m og min 1 m til fritidsboligen. Tillatt gesims- og mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng: hovedbygg 4,4 m og 6,3 m, uthus/ anneks 2,5 m og 3,6 m. Uthus/ anneks skal tilpasses hovedbygget i materialbruk, form og farge.

5.2 Kombinert formål, næring- fritidsbebyggelse

Utnyttelse og høyder

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

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

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

5.3 Bevertning

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

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

5.4 Område for avløpsanlegg

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

For de områdene hvor det på bakgrunn av en slik helhetlig vurdering planlegges fellesanlegg for vann- og avløp, tillates ikke enkeltløsninger for ny eller eksisterende fritidsbebyggelse, som ikke allerede har gyldig utslippstillatelse etter forurensingsloven.
I områder med fellesløsninger for vann- og avløp gis ikke brukstillatelse for hytter før godkjent vann- og avløpsplan foreligger og anlegget er etablert.

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

5.4 Områder for vannforsyning

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

5.5 Områder for renovasjon

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

§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Adkomstveger, privat og felles

Hovedveg gjennom området er vist med 9 m reguleringsbredde.

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

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

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

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

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

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT

7.1 Friluftsområde

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

§ 8 FAREOMRÅDER

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

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

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR GVELVEN FERIEGREND, DEL AV GBNR: 12/1 BLEFJELL, FLESBERG KOMMUNE

AREALFORMÅL
Plan og bygningsloven § 12-5

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PH 12-5.1)
- A5 Fritidsbebyggelse
- B Bevertning, Kafe, servicebygg
- N/F Næring/ fritidsbebyggelse
- A Avløpsanlegg
- V Område for vannforsyning
- R Renovasjon
- S Skitrekk/trase

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl 12-5.2)
- Vp, Vf Kjøreveg, privat - felles

3. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PH 12-5.3)
- LF Friluftsformål

x3) FARESONER (PH 12-6)
- H370 Kraftlinje

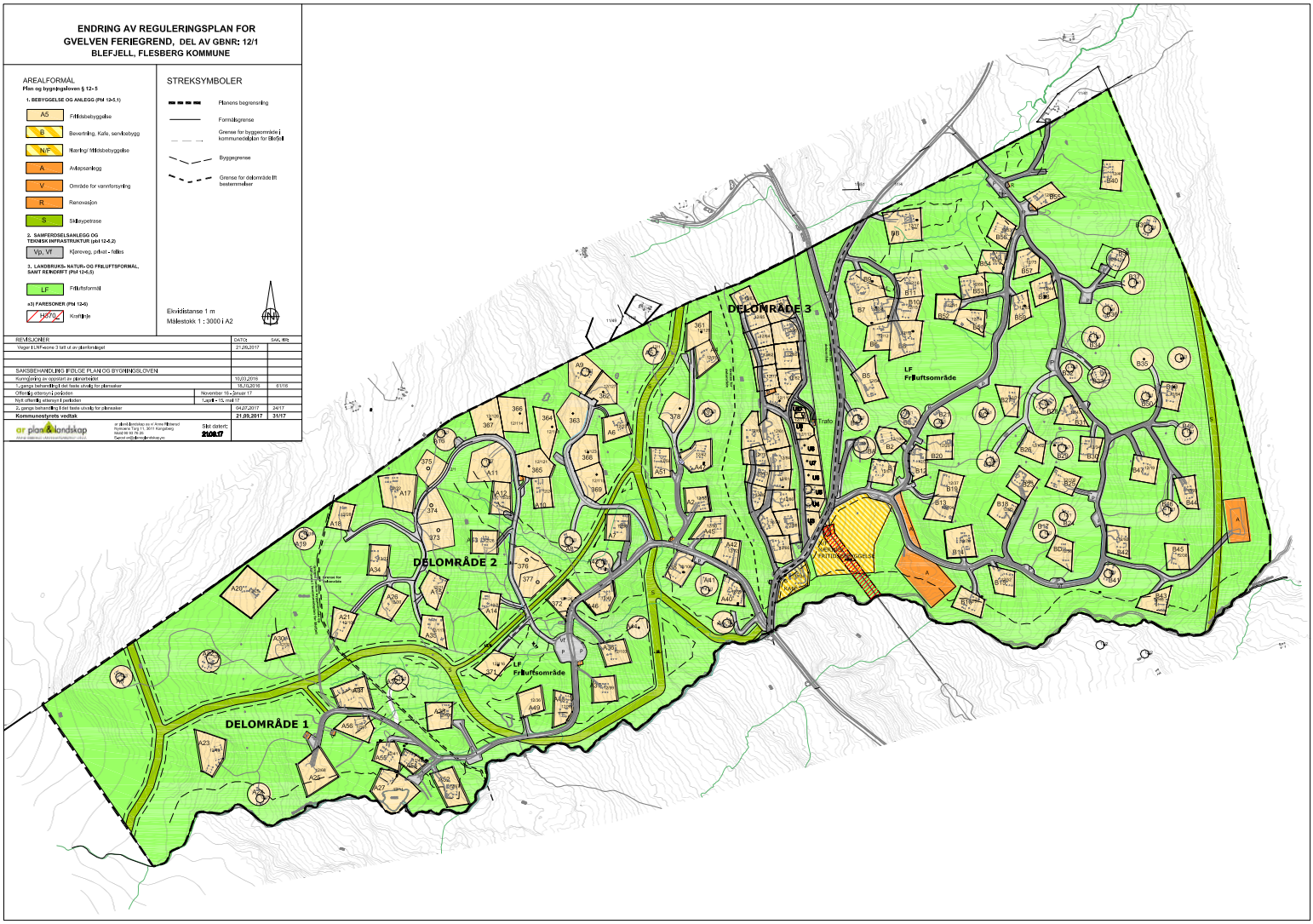
STREKSYMBOLER
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for byggeområde i kommuneplan for Blefjell
- Byggegrense
- Grense for delområde iht bestemmelser

Ekvidistanse 1 m
Målestokk 1 : 3000 i A2

REVISJONER	DATO	SAK, HS
Veger LNF-sone 3 lagt ut av planforslaget	21.06.2017	
SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN OG BYGNINGSLOVEN		
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	10.03.2016	
1.gangs behandling/ det faste utvalg for plansaker	15.03.2016	61/16
Offentlig ettersyn i perioden	November 16 – Januar 17	
Nytt offentlig ettersyn i perioden	1.april – 15. mai 17	
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	04.07.2017	24/17
Kommunestyrets vedtak	21.09.2017	31/17

ar plan & landskap
Arne Aldrich Rhiinstad og Anne Rhiinstad
Nyhavna Torg 11, 3611 Kongsberg
Mobil 99 60 20 25
Epost arl@arplanlandskap.no

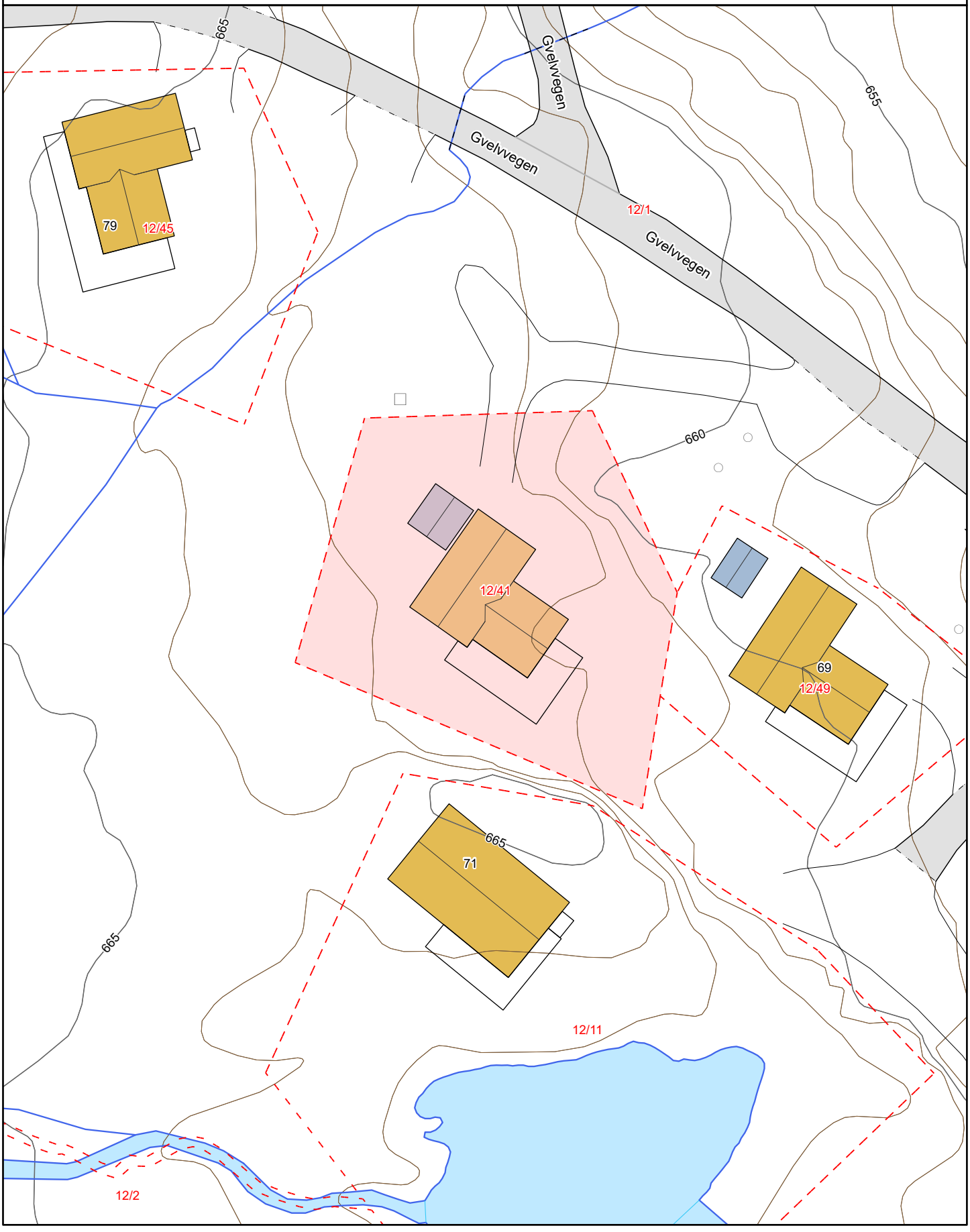
Sist datert: 21.09.17



Oversiktskart

Adresse: **Gvelvvegen 73, 3623 Lampeland**
Gnr/Bnr: **3334/12/41/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1021 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.11.2025



Matrikkelkart

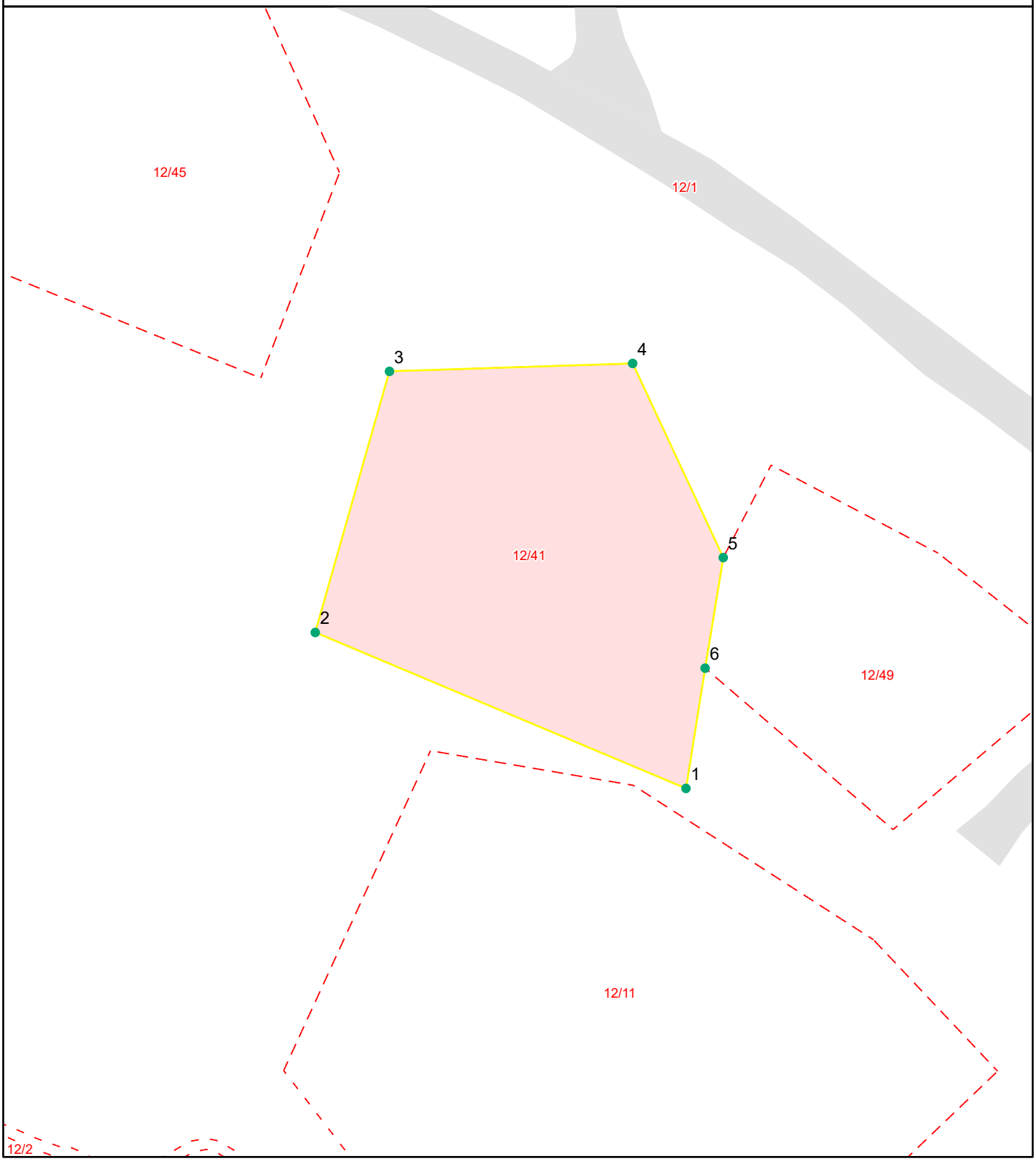
Adresse: **Gvelvvegen 73, 3623 Lampeland**
Gnr/bnr: **3334/12/41/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1021 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.11.2025

N

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

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

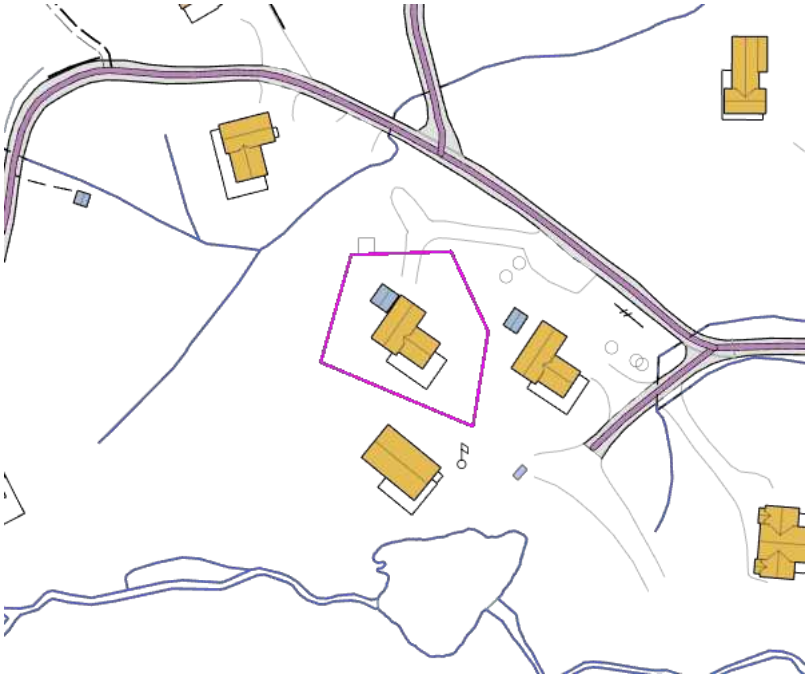


Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1021 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6629949.49	521491.7	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	21	37.15	0
2	6629963.86	521457.49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	21	25.05	0
3	6629987.92	521464.34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	21	22.48	0
4	6629988.65	521486.78	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	21	19.77	0
5	6629970.76	521495.14	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	21	10.34	0
6	6629960.57	521493.47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	21	11.23	0

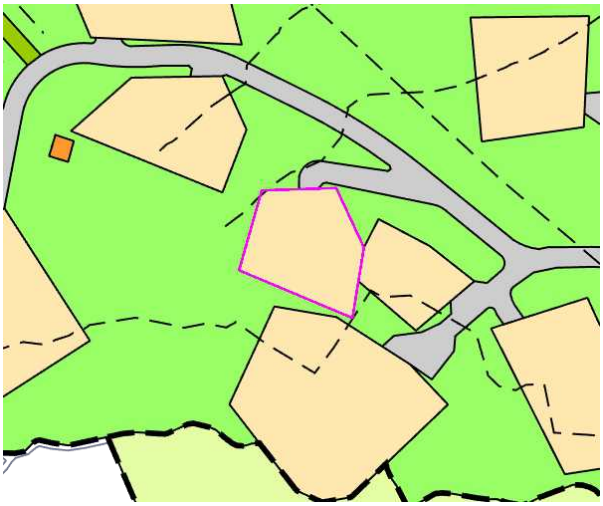
Plananalyse for teig av 3334-12/41



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

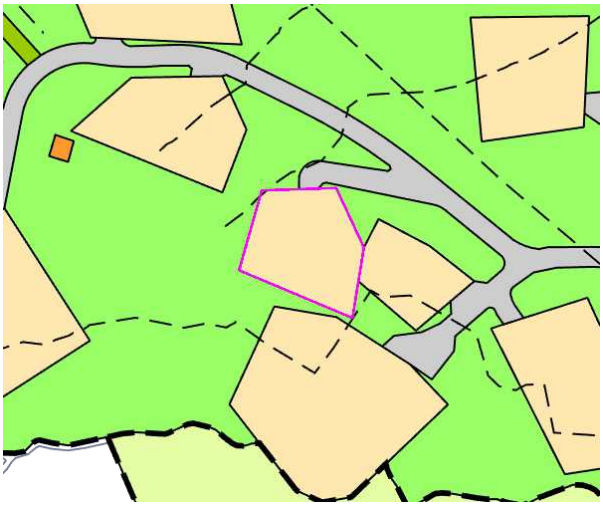
OBS! Analyser kjørt etter 08/11-2022 utelater arealer mindre enn 1 m2

Reguleringsplanforslag på grunnen/vannoverflate - 2021003



Planid	2021003
Navn	Gvelven feriegrend
Type	35 - Detaljregulering
Status	1
I kraft	
Planregister	Klikk her

Reguleringsplan på grunnen/vannoverflate - 2017005



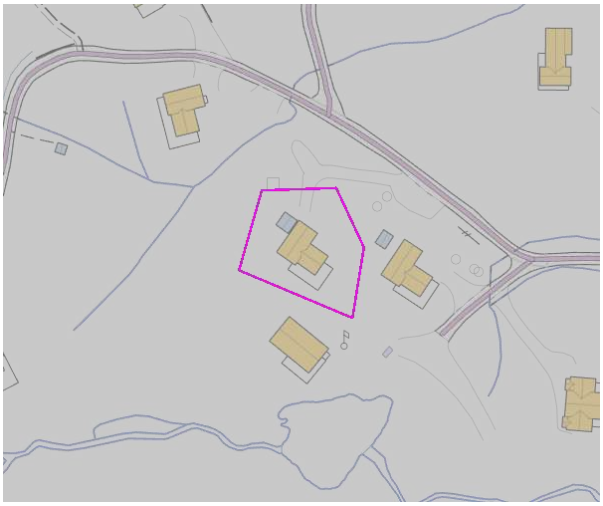
Planid	2017005
Navn	Gvelven
Type	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	21/09/2018
Planregister	Klikk her

Delområder



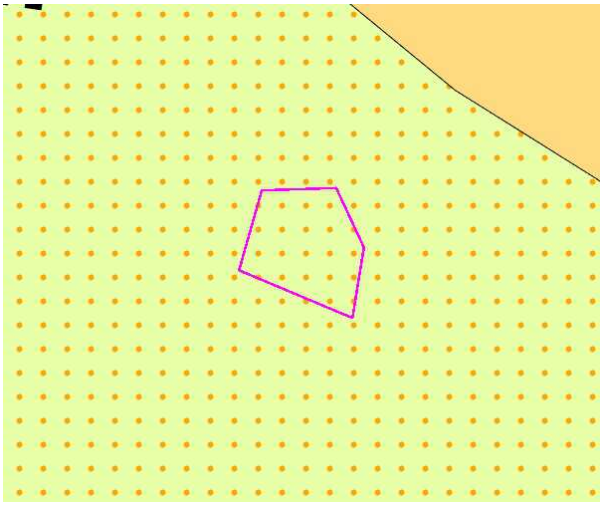
Objtype	Reguleringsplan formålområde
Undertype	1121 - Fritidsbebyggelse - frittliggende
Navn	BFF
Areal	1021.4

Kommuneplan - 2022005



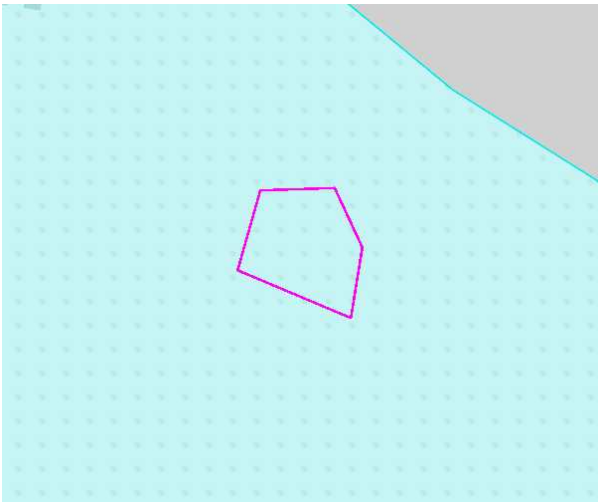
Planid	2022005
Navn	KP_Flesberg
Type	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	25/04/2024
Planregister	Klikk her

Kommuneplan - Kdpl-Blefjell



Planid	Kdpl-Blefjell
Navn	Kommunedelplan Blefjell
Type	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	27/06/2005
Planregister	Klikk her

Delområder



Objtype	Kommuneplan arealbruksformål eldre lovverk
Undertype	223 - LNF-område med spredt fritidsbebyggelse
Navn	-
Areal	1021.4
Status	1 - Nåværende

FLESBERG KOMMUNE
TEKNISK ETAT

J.nr.: 97/01793
Ark.nr: L42/&79/
Deres ref.:

BYGGETILLATELSE
Etter plan og bygningsloven av 14. juni 1985 § 93

Byggherre:
Knut H. Ødegaard
Breidablikkv. 27

3133 DUKEN

Anmelder:
Bm. Bård Røren
Veumåsen 49

3133 DUKEN

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR:

Gnr. 12	**Bnr. 41**	**Fnr.**	**Tnr.**	**GABnr. 12576048**

Deres søknad	Mottatt: 13.05.97
Arbeidets art:	Nybygg
Byggets art:	Hytte
Behandling/vedtak:	Del.
Vedtak, dato:	Saksnr.:

MERKNADER:
- **Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. PBl. § 96.**
- **Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. PBl. § 93.**
- **Kommunen har rett til å føre kontroll med arbeidet, jfr PBl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende.**
- **Skifte av eier eller byggherre under aktivitetet skal straks meldes til kommunen, jfr. PBl. § 97.2.**

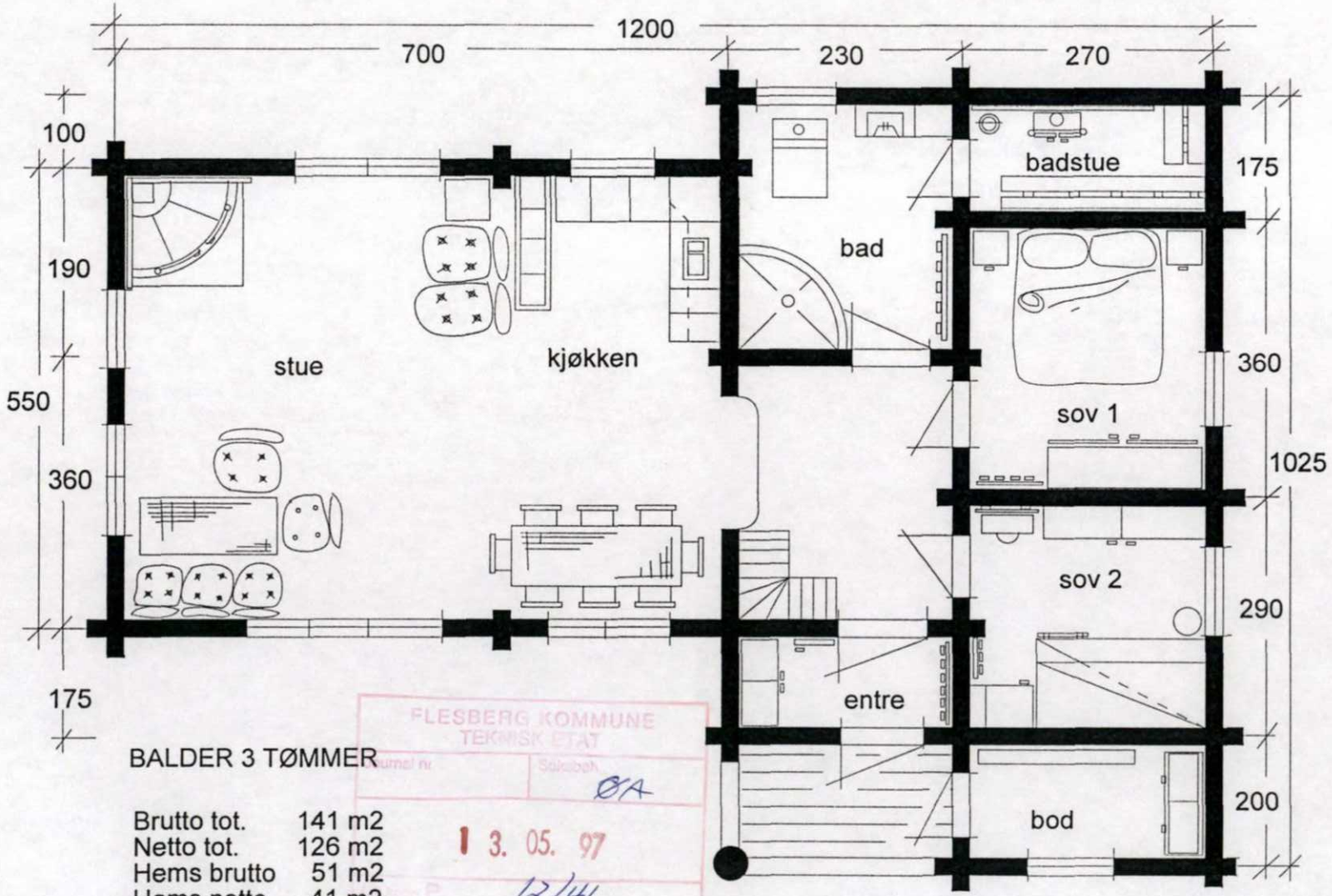
Vilkår: Se vedlagt skriv.

Underskrift:

Lampeland, den 9. juni 1997

Ørn Antonsson
avd.ingeniør

FLESBERG KOMMUNE
TEKNISK ETAT
3623 LAMPELAND

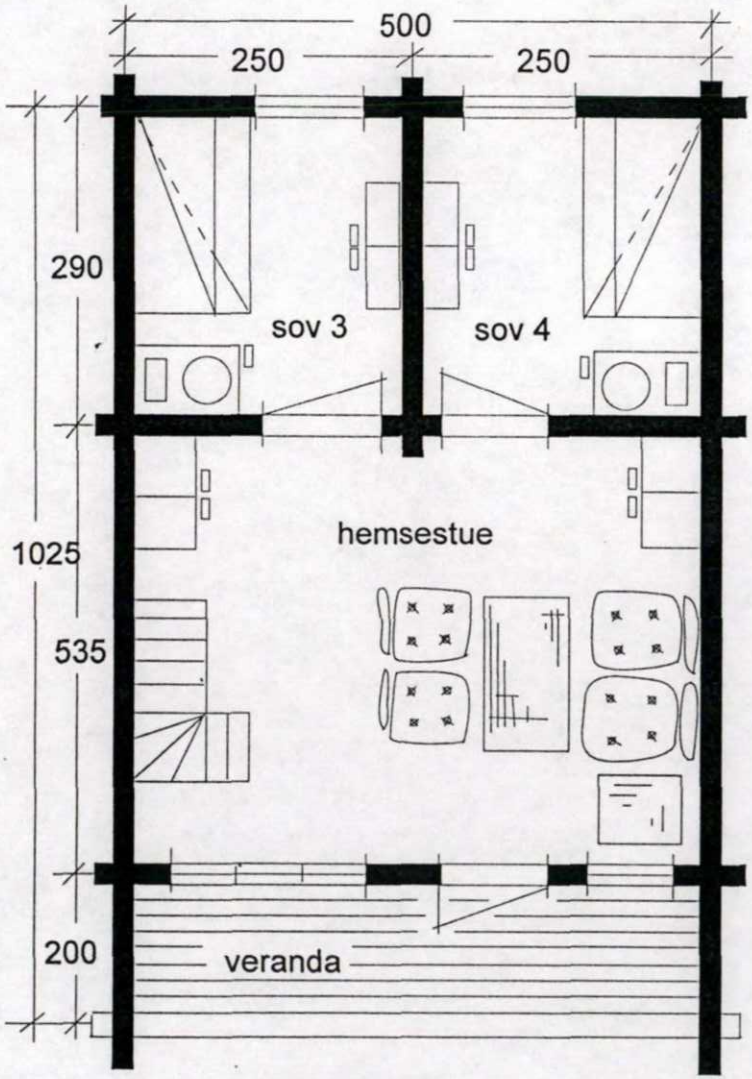


BALDER 3 TØMMER

Brutto tot.	141 m2
Netto tot.	126 m2
Hems brutto	51 m2
Hems netto	41 m2
Brutto 1.etg	90 m2
Netto 1.etg	85 m2

FLESBERG KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksbeh ØA
13. 05. 97
12/41

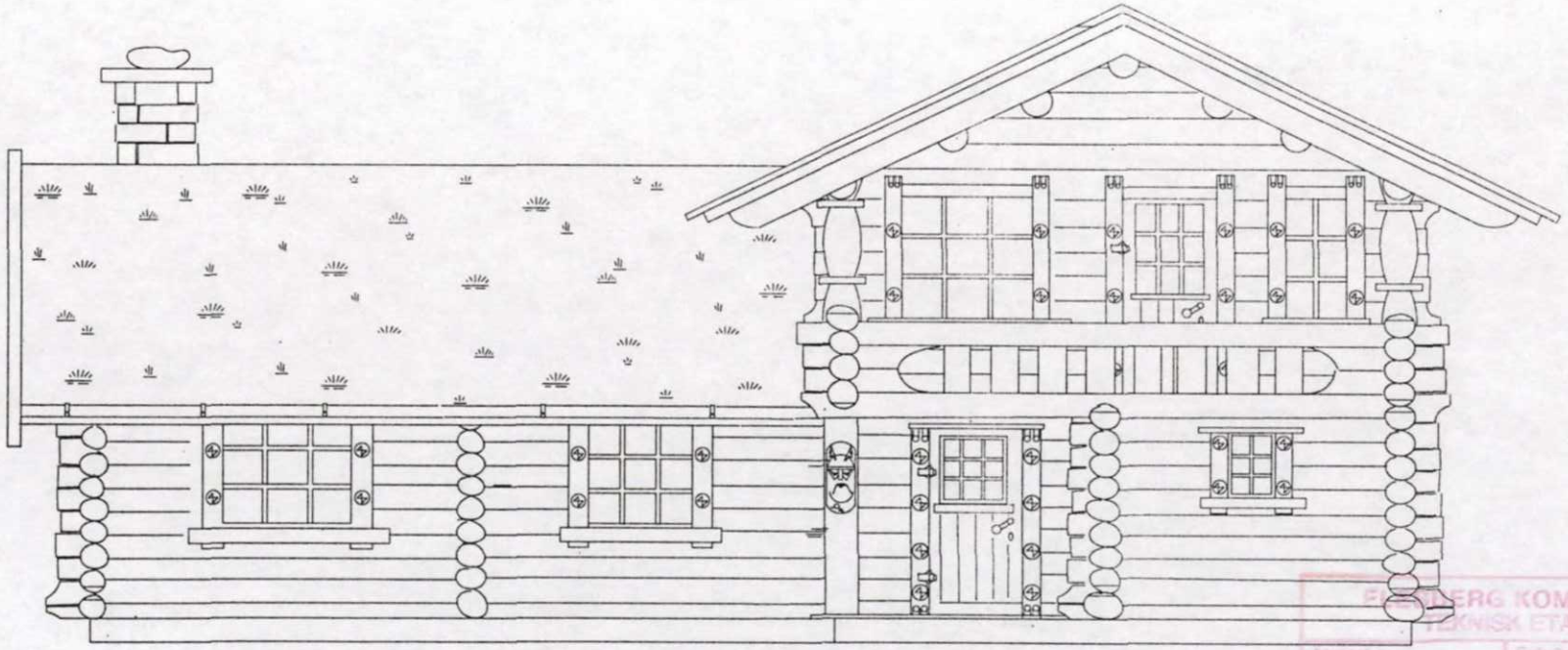
Godkjent på vissr
Flesberg
9/6 1997



BALDER 3 TØMMER
Brutto hems 51 m2
Netto hems 41 m2

FLESBERG KOMMUNE
TEKNISK AT
Journal nr
ØA
13. 05. 97
12/41
Godkjent på visse betingelser av
Fylkesmannens miljøvernavdeling
9 16 15 97 Sak nr Deling

BALDER 3. TØMMER

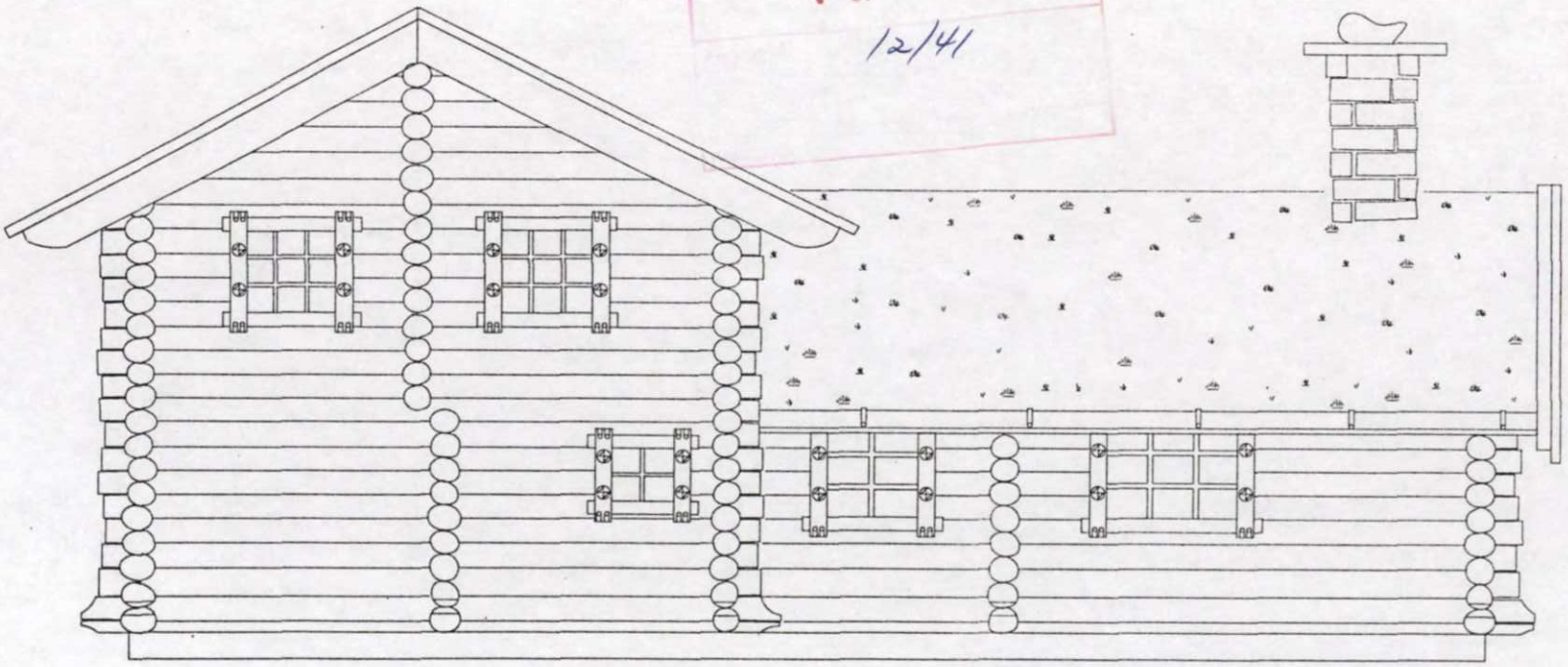


Godkjent på visse betingelser av
Flesberg Byggningsråd
9 16 1997 Sak nr 9dug

FLESBERG KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Journal nr
Saksbeh
OA
13. 05. 97
12/41

BALDER 3 TØMMER

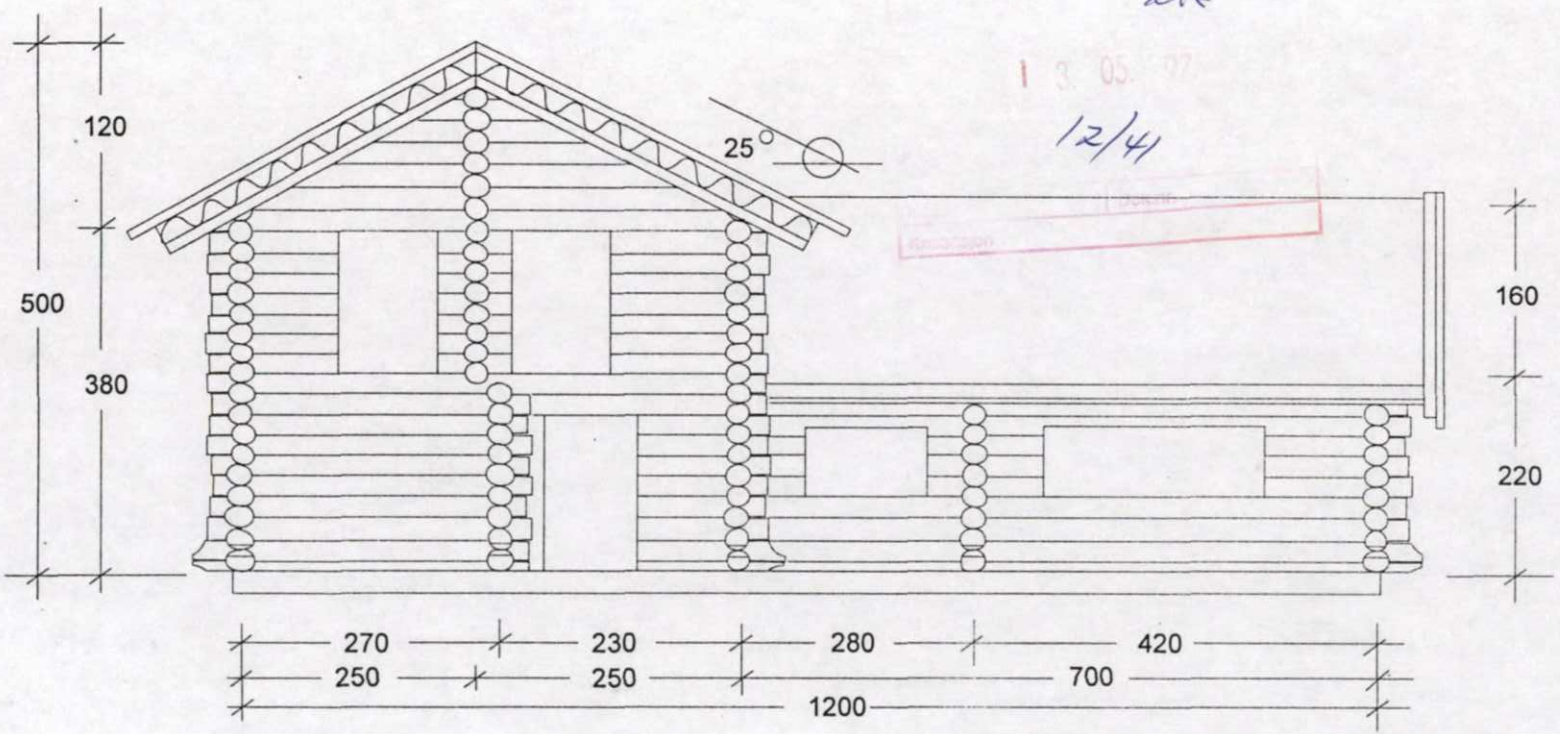
FLESBERG KOMMUNE
Journal nr
Saksnr
D/A
13. 05. 97
12/41



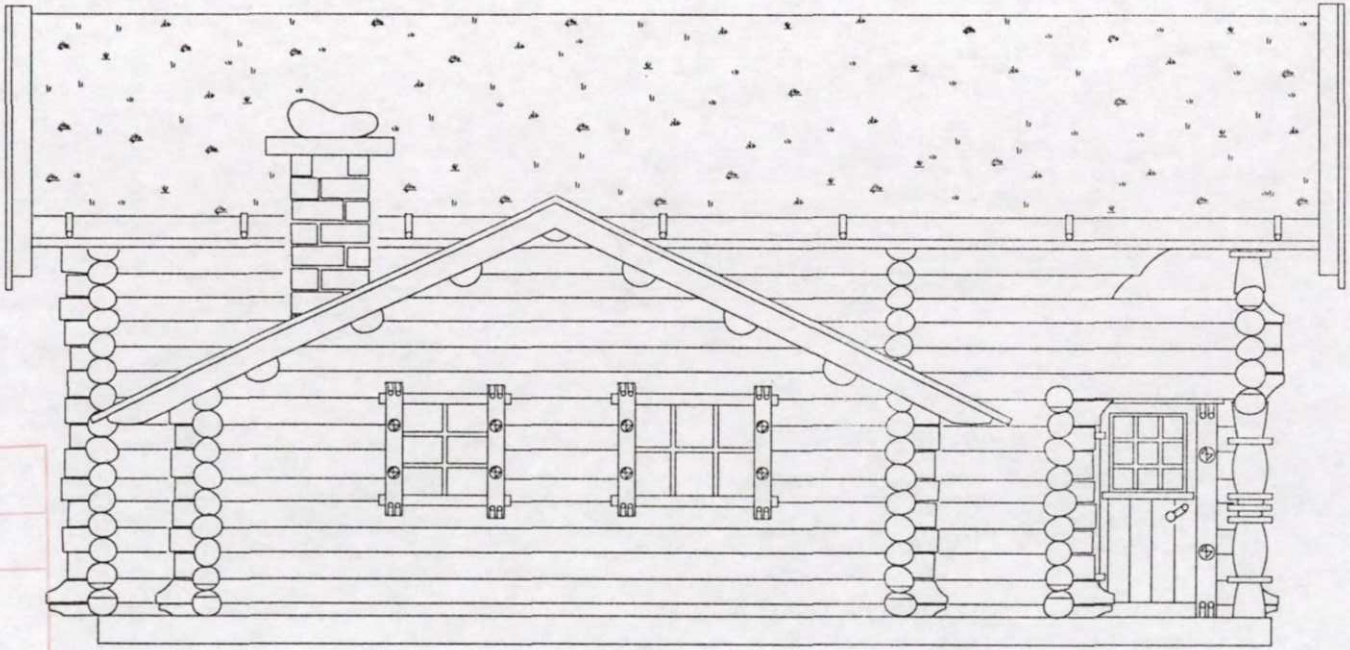
Godkjent på vis[illegible] av
Flesberg
9/6 1997
Selig

BALDER 3 TØMMER

FLESBERG KOMMUNE
TEKNISK ETAT
13. 05. 07
12/41



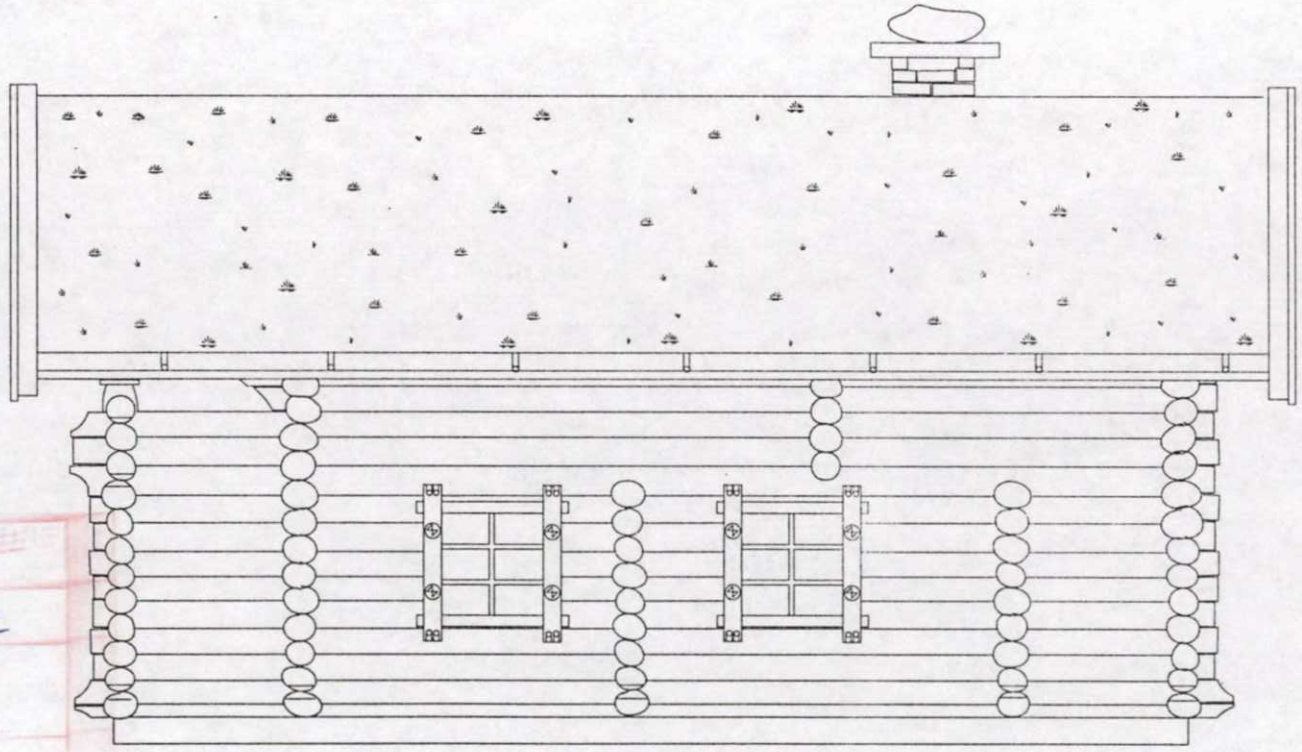
BALDER 3 TØMMER



FLESBERG KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Journal nr
Saksbeh
ØA
13. 05. 97
12/41

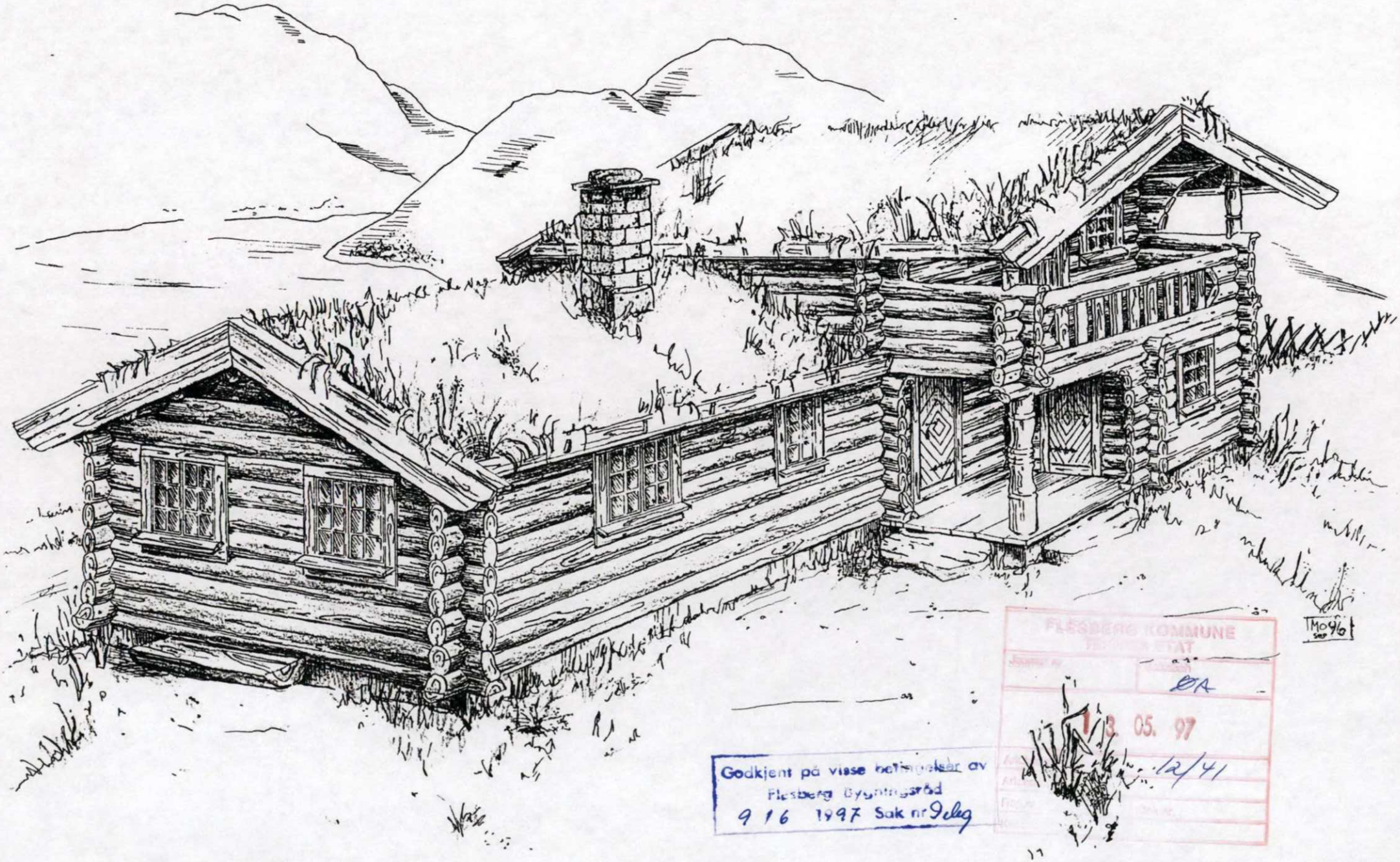
Godkjent på visse betingels
Flesberg Bygningsrå
9 16 1997 Sak nr

BALDER 3 TØMMER



FLESBERG KOMMUNE
Journalnr.
13. 05.
12/41

A55



FLESBERG KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Journal nr. 97/1041
Arkivkode GA
13. 05. 97
Arkivsak 12/41
Avd. Saksbeh.

Godkjent på visse betingelser av
Flesberg Bygningsråd
9 1 6 1997 Sak nr 9/eg

Ordre: **83694**

Eiendom: **3334-12/41/0**
Gvelvvegen 73
3623 Lampeland

K33340006 Vei, vann og avløpsforhold

ANDISSTRAZDINS@GMAIL.COM, 13.11.2025 14:56:

Levert til kunde

Ikke tilkoblet kommunalt vann og avløp. Privat vei.

Ordre: **83694**

Eiendom: **3334-12/41/0**
Gvelvvegen 73
3623 Lampeland

K33340007 Restanser og legalpant

ANDISSTRAZDINS@GMAIL.COM, 13.11.2025 14:57:

Levert til kunde

Kr. 674,57 – Termin 11. Forfall 20/11.25.

Ordre: **83694**

Eiendom: **3334-12/41/0**
Gvelvvegen 73
3623 Lampeland

K33340008 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

ANDISSTRAZDINS@GMAIL.COM, 13.11.2025 14:56:

Levert til kunde

Hytterenovasjon kr. 2735, brannforebyggende avgift kr. 504,- Eiendomsskatt kr. 4856,-

Notater