


# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Langeskavlvegen 8, 2985 TYINKRYSSET

 VANG kommune

 gnr. 6, bnr. 70

## Markedsverdi

**3 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.10.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 21462-1157

Referansenummer: GA1660

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2023304



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol, Fagernes og Beitostølen.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

### Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.

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

! 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger ved Eidsbugarden, i Vang kommune. Eiendommen har gode solforhold og utsikt.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte oppført med alt på ett plan (trinn mellom 2 nivåer)  
Hytta har tradisjonelle overflater av trevirke fra byggeår i 1974 og fra tilbygg i 2003.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Rapporten er oppdatert 28.8.2024. Det er ikke utført en ny befaring av eiendommen. Eier har bekreftet at det ikke er utført endringer eller andre tiltak siden min befaring den 04.08.2023.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med sperrekonstruksjon i tre. Taktekkingen er av torv og takrenner av tre med kjetting/stålnedløp.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet bordkledning i tre.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1 og hovedytterdør i tre med malt ytterside.

Terrasse oppført med bjelkelag og terrassebord. Fundament av lettklinkerblokker på terreng.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre furubord og flislagt gulv i gang. Veggene er kledd med trepanel. Himlinger er røsta og kledd med trepanel over rundstokker av tre.  
Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller.

Hytta har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilmurt åpen peis. Det er tilkoblet oljefyr/kamin og sotluke.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbeloftsgulv av trebord.

Innvendig heltre furu fyllingsdører.

Rom for personlig hygiene.  
Gulv belagt med heltre furu. Vegger og himling er kledd med trepanel.  
Det er montert servantinnredning med avløp til bøtte. Gråvann fra dusj er opplyst å gå i eget avløp.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning av heltre med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og med nedfelt vaskekum av stål.  
Kjøkken har naturlig ventilering.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler

Det er installert oljefyr/kamin med dagtank på kjøkken.  
Det er lagt inn strøm i hytta og sikringsskap er plassert i bod og har sikringer av jordfeilautomater med kursoversikt i skap.  
Hytta har noe opplegg via strøm og ellers noe opplegg via solcelle/12 v.

Brannslukningsutstyr og røykvarsler i bygget.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Ringmur i betongkonstruksjon med ventilert kryperom. Det er ukjent fundamentering/byggegrunn.  
Eiendommen har flat til kupert naturtomt.

Biotank tilknyttet utedo i deler av krypkjeller/utvendig. Utvendig lufting og luke for tømning.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 400 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

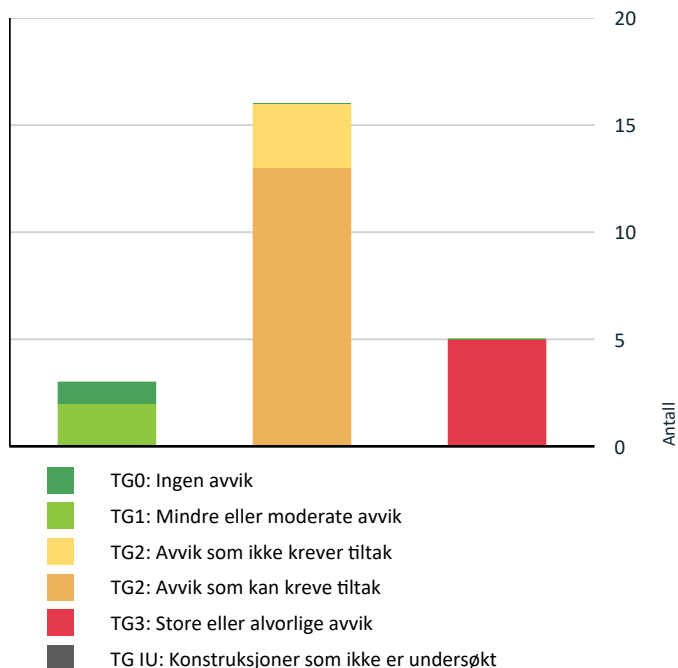
Det er avvik på fasade mot øst. Denne er ikke bygget jmf. godkjente/stemplede tegninger. Utvendig bod er ikke medtatt på tegninger.

## Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

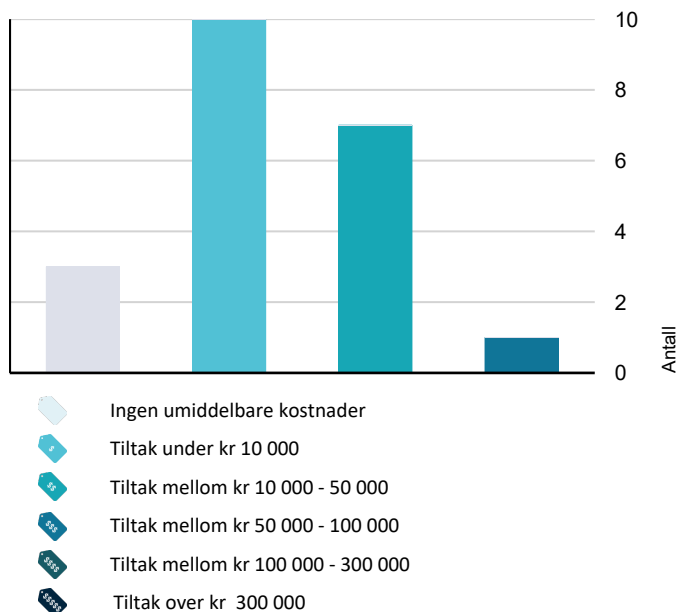
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

### Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport av bygninger på eiendommen 6/70 i Vang kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, opplysninger fra eier og gjennomgang av fremvist og innhentet dokumentasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjektet kan derfor ha skjulte feil/svikt.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvisitt.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket flere avvik som er kommentert i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Tiltak Tilbygg/ombygging
2007	Modernisering	Tiltak med innlegging av strøm

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av torv og taket er besiktiget fra bakkenivå. Torv og undertak er ifølge rekvisitt lagt i 2004

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Torvstokk er værslitt og har stedvis mangelfull innfestning. Det er registrert ufaglig løsning/avslutning på torvtak på utvendig bod.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Nedløp og beslag

Takrenner av tre med kjettingnedløp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takrenne ved bod er gjengrodd med mose.

Takrennenedløp har stedvis deformasjoner som følge av frost. Takrenner har punktvis lekkasjer og råteskader ved kjettingnedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Andre tiltak:

Stigetrinn for feier anbefales montert, men grunnet slak takvinkel bør behovet avklares med det lokalt brann/feievesen. Kostnadsestimat satt for lokal utbedring/utskifting av takrenner.

Frostsprenge nedløp må holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Mosegrodd takrenne

# Tilstandsrapport



Lekkasje i skjøt



Frostsprenget nedløpsrør

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående behandlet bordkledning i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur. Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunkt. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Saltak med sperrekonstruksjon i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Fuktmerker i trepanel rundt pipegjennomføring i takkonstruksjonen. Registrert nedbøyning i åpning i tilbygg/stue.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av tetting rundt pipe. Når yttertaket tekkes på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere bedre lufting.

Nedbøyning bør holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om forholdene endrer seg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fuktmerker rundt pipe.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon oppført med bjelkelag og terrassebord. Fundament av lettklinkerblokker på terreng. Nivåforskjell mellom terrasse og terreng er stedvis målt til over 0,5 meter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Skjevheter må sees i sammenheng med mangelfull fundamentering/fundament rett i terreng.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av heltre furubord og flislagt gulv i gang. Veggene er kledd med trepanel. Himlinger er røsta og kledd med trepanel og synlige rundstokker av tre.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis overflater med en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Se soverom og sprekker i gulv.

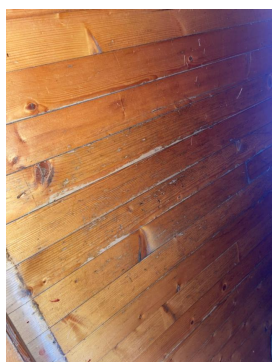
Det er registrert en sprekk og punktvis bom i fliser i gang, men ingen løse fuger/fliser og 'bom' antas å skyldes et hulrom mellom lim/flis i forbindelse med legging.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Slitasje på gulv.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller.

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver). Målingene ble gjort i gang, stue og spisestue. Det er målt 23 mm høydeforskjell på gulv i gang/kjøkken over en lengde på 2 m.

Det er målt 35 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet i kjøkken/gang/stue

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og undersøkelser av grunn og grunnforhold. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Radon

Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "usikre" forekomster.

### Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilmurt åpen peis. Det er tilkoblet oljefyr/kamin og sotluke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres ubrennbar plate på vegg.

Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsted og pipe av det lokale brann/feieveesen.

Riss bør holdes under oppsikt og tiltak vurderes om forholdene skulle endre seg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbeloftsgulv av trebord. Kryp kjeller er besiktiget fra luke i stue og luke i vegg ved ytterdør.

Ved fuktmåling i bjelkelag, måles det for høye fuktverdier (24 vektprosent fukt) i trevirket, her med fare for ytterligere skadepotensiale i form av sopp og råteskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

### Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Jevnlige kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
- Bedre ventilering må etableres.

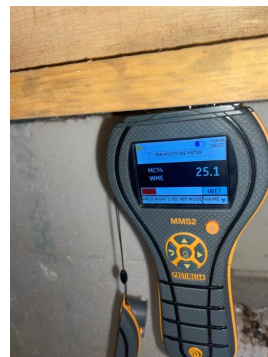
Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og lokal utbedring/bekjempelse av skadedyr.

Det anbefales etablering og kontroll av eksisterende ventiler slik at disse gir tilstrekkelig ventilering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kryp kjeller under bod



Høye fuktverdier i treverk.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig heltre furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Andre innvendige forhold

Rom for personlig hygiene.

Gulv belagt med heltre furu. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er montert dusjkabinett i hjørne og benkeservant.

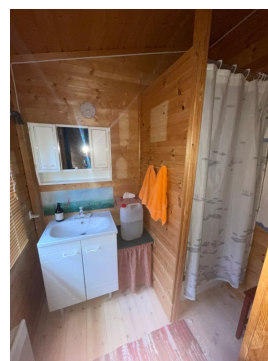
Rommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom mht. byggeforskrifter fra byggeår. Rommet er bygget uten tettesjikt i våtsoner og uten gulvsluk.

Bygget har ikke innlagt vann og rommet er vurdert til å fungere forutsatt at bruken av rommet ikke endres.

Det er montert servantinnredning med avløp til bøtte. Gråvann fra dusj er opplyst å gå i eget gråvanns avløp.

**Årstill:** 2003

**Kilde:** Eier



Vaskerom

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning av heltre med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og med nedfelt vaskekum av stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Fuktskjolder registrert i benkeskap under vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkkenet

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er naturlig ventilering fra kjøkken via veggventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

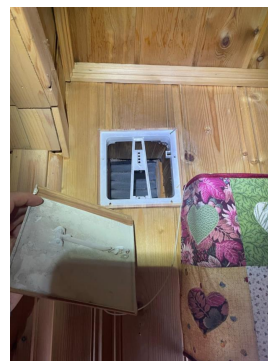
Stedvis skader på veggventiler.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TG 3 Varmesentral

Det er installert oljefyr/kamin med dagtank på kjøkken. Jmf. nye forskriftskrav: Når det legges inn strøm i bygning; Skal slike anlegg bygges om til biobrensel og/eller demonteres.

#### Vurdering av avvik:

- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

#### Konsekvens/tiltak

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oljefyr/kamin.

### 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

# Tilstandsrapport

Det er lagt inn strøm i hytta og sikringskap er plassert i bod og har sikringer av jordfeilautomater med kursoversikt i skap.

Hytta har noe opplegg via strøm og ellers noe opplegg via solcelle/12 v. El-anlegg er i følge rekvisitert lagt inn i 2007. Det foreligger ikke noe dokumentasjon i form av samsvarserklæring på utførte arbeider. Se utfylt egenerklæring.

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.

**2007**

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?

**Ukjent**

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Det er ikke registrert anmerkninger ved anlegget av meg, men det anbefales at anlegget får en utvidet el-kontroll grunnet alder og grunnet manglende samsvarserklæring.**

## Generell kommentar

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 bygnings sakkyndig 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

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringskap i bod.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.*

## Brannslukningsutstyr og røykvarsler i bygget.

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

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp.

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuksikring mot grunn/murkonstruksjon og jmf. bygningsåret var dette en vanlig løsning på slike konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betongkonstruksjon med ventilert kryperom. Det er ukjent fundamentering/byggegrunn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser/lokal utbedring. Ved eventuell igangsetting av tiltak vil det være naturlig å medta tiltak lagt under kontrollpunkt etasjeskille og terrengforhold.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Utsigning av masser under grunnmur



Utsigning av masser under grunnmur

### TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende høyfjellsterreng og eiendommen har kupert naturtomt.

Ved kontroll av NVE-faresoner/kart. Ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for flom og i nærhet til aktsomhetsområde for skred.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved igangsetting av tiltak med terrengjustering må arbeider sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt grunnmur/fundamenter

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Septiktank

Biotank tilknyttet utedo i deler av krypkjeller/utvendig. Utvendig lufting og luke for tømning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på glassfibertank.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

#### Byggeår

1999

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger i brev fra kommunen datert 03.02.2017.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Anneks oppført i laftet tømmer oppført på søylefundament i betong og bjelkelag/tresøyler. Saltak i sperrekonstruksjon med innvendig røsta himling. Tak er tekket med torv. Innvendig er det plassbygd seng/køyeseng.

Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil. Det er montert trevindu med koblet glass i ramme 1+1 og heltre ytterdør.

#### Avvik/mangler:

- Det er ikke montert takrenner/nedløp for kontrollert bortledning av takvann.
- Værslitte laftestokker, ytterdør og vinduer.
- Det er ikke registrert røykvarsler/brannslukningsutstyr innvendig.
- Det mangler rekkverk i trapp.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold/oppgradering.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 73 m<sup>2</sup>/71 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* 2 Gang, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Soverom, 2 Bod, Rom for personlig hygiene

*Andre bygg:* Anneks

*Bruksareal andre bygg:* 8 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 3 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**3 400 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 400 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Gravafjellvegen 29 ,2985 TYINKRYSSET 60 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	12-09-2021	3 750 000	<b>3 950 000</b>		3 950 000	<b>65 833</b>
2 Gravafjellvegen 31 ,2985 TYINKRYSSET 59 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	28-08-2022	2 990 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>59 322</b>
3 Uranosvegen 11 ,2985 TYINKRYSSET 64 m <sup>2</sup> 1977 4 sov	28-08-2022	2 200 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>40 625</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	3 000
Forsikring og vedlikeholdskostnader (stipulert)	Kr.	12 500
Veiavgift, hytteforening og evt. løypelag kommer i tillegg og er ikke medtatt/stipulert.	Kr.	
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>15 500</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Fritidsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 350 000</b>

<b>Anneks</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>

# 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

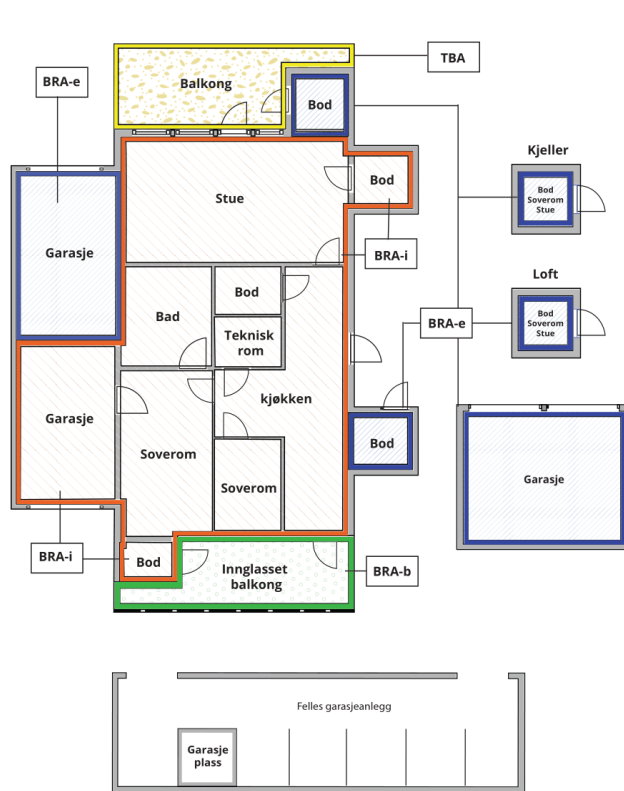
## Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71	2		73	21
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>2</b>			<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>73</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Gang 2, Rom for personlig hygiene, Kjøkken , Stue , Spisestue, Soverom , Soverom 2, Bod m/do	Bod Utvendig	

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.  
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunkt.  
Ny arealstandard:  
- Utvendig bod/uthus er definert som eksternt bruksareal.  
- Terrasse er definert som åpent areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik på fasade mot øst. Denne er ikke bygget jmf. godkjente/stemplede tegninger. Utvendig bod er ikke medtatt på tegninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:*

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	

<b>SUM</b>		<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>	

### Romfordeling

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

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.  
Rombenevning og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunkt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
Kommentar:

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	66	7
Anneks	0	8

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
23.9.2024	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	6	70		0	2465.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Langeskavlvegen 8

### Hjemmelshaver

Wold Kjell Oddvar 1/1

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Eidsbugarden i Vang kommune. Avstand til Tyinkryset er ca. 23,5 km. Eiendommen har gode solforhold og vid utsikt utover vannet Bygdin med fjellområder rundt eiendommen.

Flotte turmuligheter sommer og vinter i umiddelbar nærhet mot bla. Jotunheimen.

### Adkomstvei

Sommervei med parkering ved hytta. Vinterstid er det parkering ved Tyin og det må benyttes ski, eller leie av scooter/beltebiltransport til Eidsbugarden.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann og vann må medbringes.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplanen er området avsatt som LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom og i nærhet til aktsomhetsområde for skred.

### Om tomten

Eiendommen har naturtomt i åpent fjellandskap.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.08.2023		Gjennomgått	11	Ja
Rekvirent		Opplysninger pr. epost/telefon	Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige planer	18.12.2014	Kommuneplan - 2015-2027 - Føresegner og retningslinjer	Ikke gjennomgått	24	Nei
Tegninger	13.05.2003		Gjennomgått	3	Ja
Infoland.no (Ambita)	03.10.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Oppføring av uthus	03.02.2017	Skriv fra kommunen vedr. oppføringen av uthus/anneks.	Ikke gjennomgått	2	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/GA1660>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje – alle type boliger,  
herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr.

Bnr.

Seksjonsnr.

Andelsnr.

Aksjenr.

Festenr.

Adresse

Byggeår

Når kjøpte du boligen

Postnr.

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.

Ja

Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring

Standard

Utvidet

Polise-/avtale

Er det dødsbo?

Ja

Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

SELGER 2

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

**BAD/VASKEROM:**

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei      Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei      Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

**VANN/AVLØP/RØR:**

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

#### TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei      Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

#### MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

#### TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei      Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei      Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei      Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei      Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Nei      Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei      Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei      Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei      Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei      Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei      Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:



## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei      Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei      Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei      Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei      Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei      Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei      Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

A. Wold

## Elektriske anlegg

### Spørsmål til eier:

1.	Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  2007
2.	Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  Ja, ved Elektrisk Installasjon AS, 2975 Vang i Valdres
3.	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall foreligger det samsvarserklæring?  Vi har ikke funnet samsvars erklæring.
4.	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.
5.	Forekommer det at sikringene løses ut?  Nei
6.	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  Nei

Sted/dato

Signatur selger



Gjenopprettelig signatur

X Anders Wold

Anders Wold

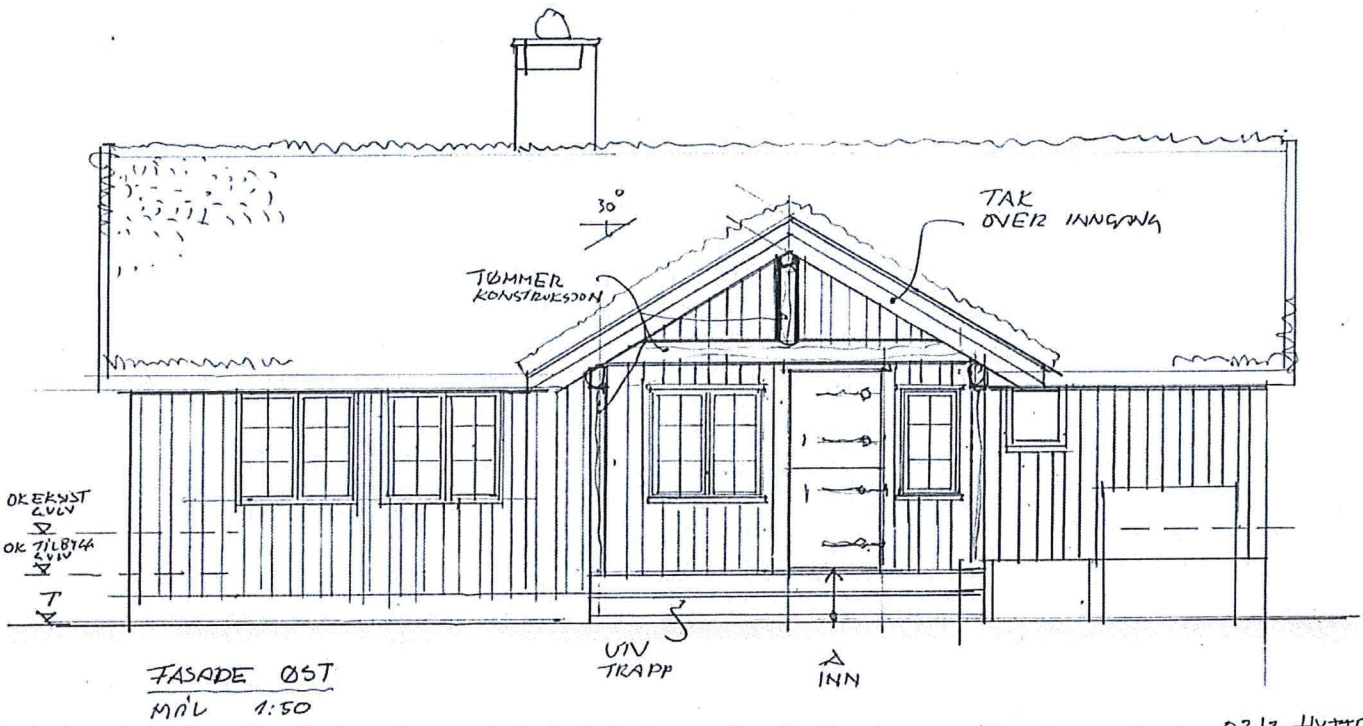
Nøtterøy 3.8.23

Signert av: d8824699-2015-42a5-a22c-5b84aca30e07



Kontakt:

- Siv. Ark. MNAL  
BJORN HAUGSTAD  
TF. 33 31 22 90
- Siv. Ark. MNAL  
HANSEI HEDELS  
TF. 33 31 65 15
- Arkitekt  
ESPEN RAMSTAD  
TF. 33 31 05 90

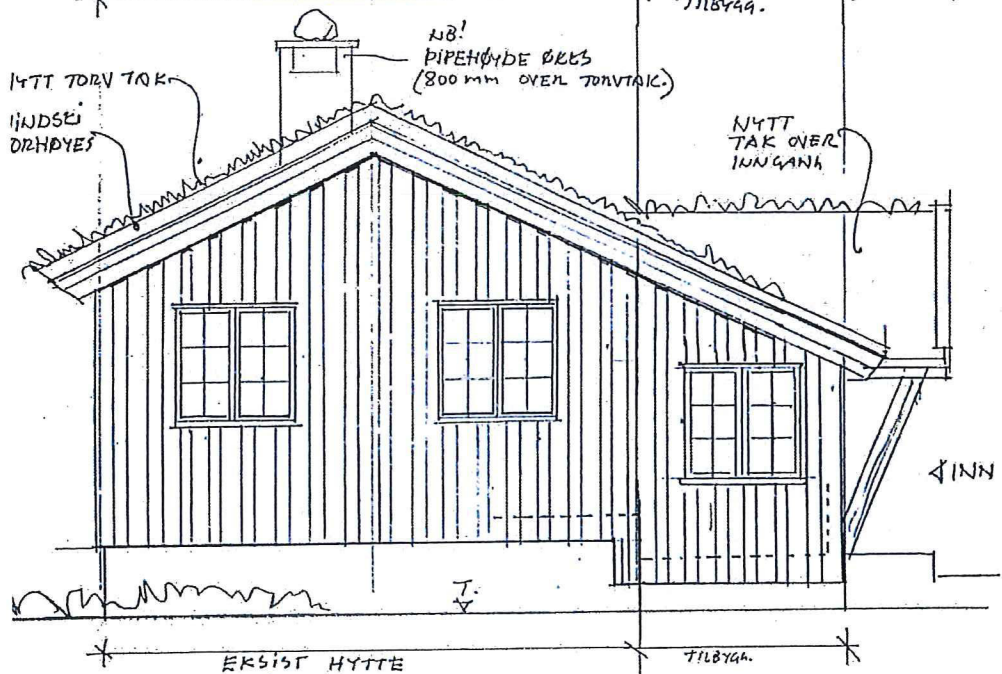
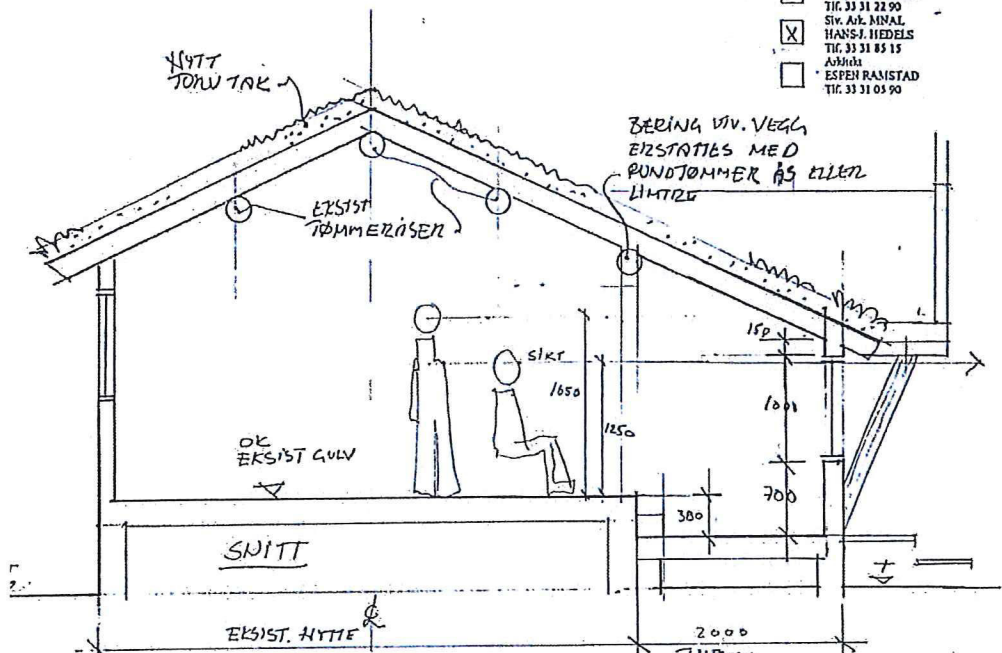


TILBYGG

VANG KOMMUNE  
LANDBRUKTEKNISK KONTOR

0313 HYTTE  
WOLF  
07.05.03 HJH  
Korr. 13.05.03 HJH

- Kontakt:
- Siv. Ark. MNAL  
 BJØRN HALGSTAD  
 Tlf. 33 31 22 90
  - Siv. Ark. MNAL  
 HANS-J. HEDELS  
 Tlf. 33 31 85 15
  - Arkitekt  
 ESPEN RASSTAD  
 Tlf. 33 31 05 90

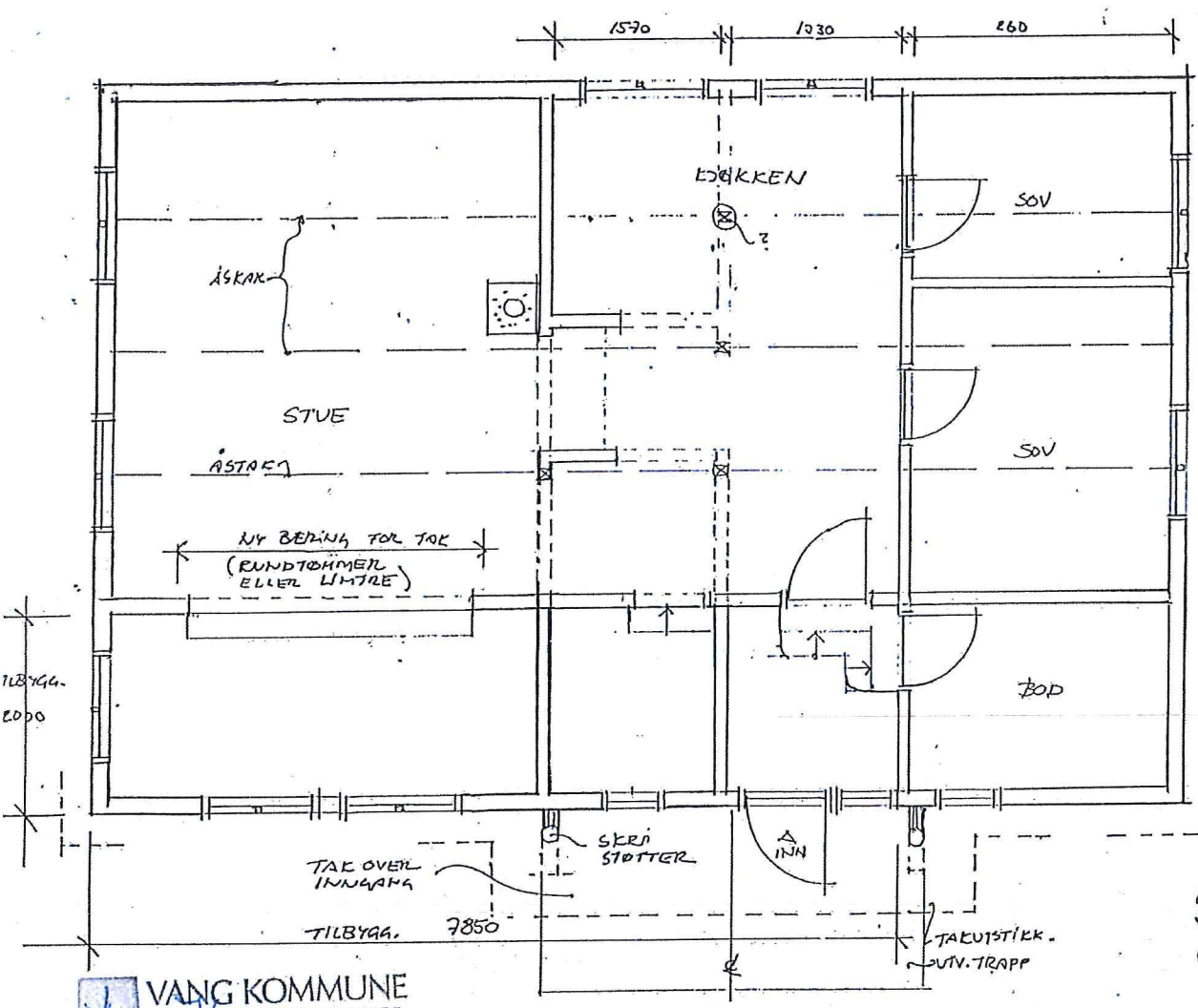


FASADE SØR  
 M/L 1:50

YANG KOMMUNE 0313 HYTTE  
 WOLD  
 ARKITEKTEKONISK KONTOR 07.05.03 H.J.H.



ARKITEKTHUSET TØNSBERG  
 Villa Mellemkollen, Fax 33 31 16 98  
 St. Olavs gate 6, 3110 Tønsberg  
 Kostpris:  
 Siv. Ark. MNAL  
 BERNHILDE HAUGSTAD  
 Tlf. 33 31 22 90  
 Siv. Ark. MNAL  
 HANS-J. HEDELS  
 Tlf. 33 31 85 15  
 Arkitekt  
 ESPEN RAMSTAD  
 Tlf. 33 31 03 90



PLAN  
 1:50

0313 HYTTE  
 WOLD  
 07.05.03 H.J.H

VANG KOMMUNE  
 LANDBRUK/TEKNISK KONTOR