

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Persbuåsen 3, 3628 VEGGLI
 ROLLAG kommune
 gnr. 32, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 01.05.2025

Oppdragsnr.: 14483-1618

Referansenummer: VM3308

Autorisert foretak: Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll

Sertifisert Takstingeniør: Knut Bakke Deinboll

Vår ref:




NUMEDAL TAKST

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.

Numedal takst

Sertifisert takstingeniør og bygningssakkyndig Knut Bakke Deinboll er utdannet takstingeniør ved Norges Eiendomsakademi og har over 25 års allsidig praksis fra bygg, anlegg og energibransjen. Knut har tilleggsutdanning innenfor forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom, verdi- og lånetaksering av eiendom samt tilstandsanalyse og skadetaksering. Knut har bestått eksamen i våtromsnormen BVN med grunnmodul og modul C (Takst).

Knut Bakke Deinboll er sertifisert for:

- * Verditaksering
- * Tilstandsanalyse
- * Skade, reklamasjon og bistand ifb. overtagelse av ny eller brukt eiendom
- * Byggelånskontroll
- * Skjønn
- * Utarbeidelse av tilstandsrapport for Fremtind



Rapportansvarlig

Knut B. Deinboll

Knut Bakke Deinboll

Uavhengig Takstingeniør

knut@numedaltakst.no

969 08 893



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 byggregler

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 bygningssakkyndige 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 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 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.



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.



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.



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.



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.



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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger av levetider på bygningsselement. En del bygningsselement kan ha generelle levetider helt ned til 10-15 år, mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes. Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er i forhold til f.eks sol og regn. En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard eller krav. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Bygningens tilstand anses som normalt god med referanse til byggeåret. Det må likevel påregnes kostnader relatert til oppgradering/utbedring ift. byggefeil samt normal slitasje og elde på bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med kombinert stående og liggende bordkledning. Taket er konstruert som sperrekonstruksjon med limtre og vegger som bærende konstruksjon. Konstruksjonen er luftet med spalter i gesims og tekket med torv, og konstruert med folie som tettesjikt. Skjulte takrenner som vanligvis er utført med perforerte rør i drenerende masser mot torvhaldstokk. Nedløp i kjetting gjennom sveiset trakt i folie.

Vinduer i tre med to-lags isolerglass. Formpresset hovedytterdør med glassfelt, formpresset dør til bod og terrassedør i tre med glassfelt. Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord (48*198mm plank) og rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av heltre furu og fliser på gulv og panel på vegger og i himling (innvendig tak). Bygningen har elementpipe forblendet med naturstein og peisovn med glassfelt. Ildsted og pipe er ikke funksjonssprøvet. Trapp i tre mellom etasjene. Innvendige fyllingsdører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med panel på vegger og i himling. Flislagt gulv med varmekabel og plastsluk m/klemring og smøremembran som tettesjikt. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med håndvask og ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrerte hvitevarer med komfyr, microbølgeovn, platetopp og kjølehyrne. Frittstående oppvaskmaskin. Over kokesone er det montert mekanisk avtrekk/ventilator med utløp ut på yttervegg/tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom innredet med toalett og håndvask. Badstu med innvendige overflater med betong med tremmer på gulv og panel på vegger og i himling. Rommet er innredet med sittebenker i tre og elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannledninger i kobber og plast. Rør i rør med fordeling i skap med drenering til våtromsgulv i bod. Bygningen har naturlig ventilasjon med spileventiler og åpningsbare vinduer. Det kan med fordel suppleres med klaffventiler på soverom. Varmtvannsbereider på 198 liter. Bygningen har utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer og overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn synes å bestå av tilbakefylte komprimerte drenerende masser. Bygningen er oppført på støpt isolert plate på mark med isolerte ringmurselementer. Veranda er fundamentert på stripemurer.

Bygningen er oppført i skrånende terreng på løsmasser. Byggegroppen er avrettet med drenerende masser. Utvendige vann- og avløpsledninger i plast fra byggeåret.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	127 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

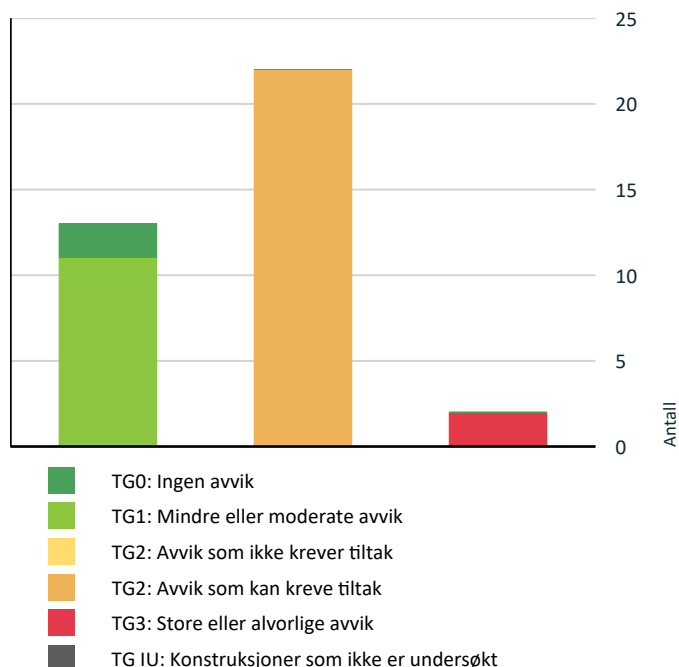
Fritidsbolig

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

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. Konklusjonen i rapporten forutsetter at bygningen er godkjent slik den fremstår på befaringsdagen. Det tas et spesifikt forbehold om at det verken foreligger eller vil bli gitt pålegg fra offentlige myndigheter om ombygging eller endringer av bygget.

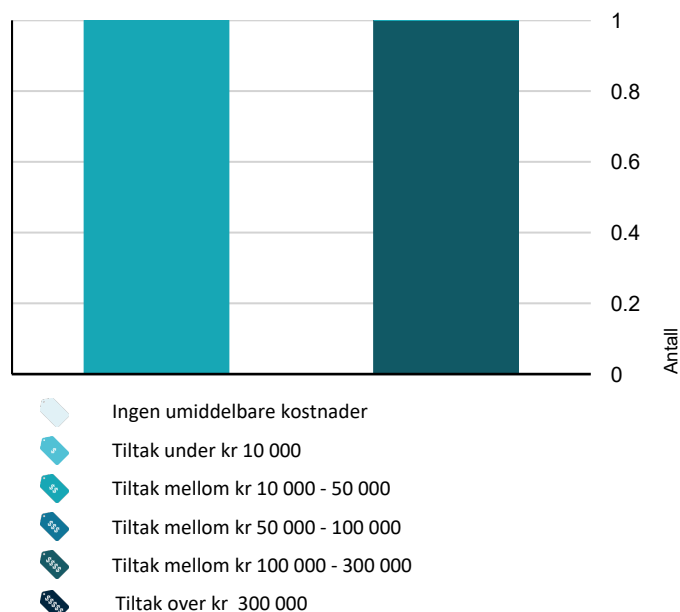
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Bilder i rapporten må ikke forstås som uttømmende. Med det menes at det kan være avvik som ikke fremkommer på eller med bilder i rapporten.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Aktivitet av skadegjørere [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Gulv bod/teknisk rom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Anvendes som fritidsbolig.

I forhold til romfordeling og bruk av rommene presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom og funksjonskrav. Bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige iht. NS3940.

Standard

Bygningen holder god standard jfr. beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Med referanse til byggeåret, fremstår bygningen med normalt vedlikeholdsbehov og det meste som følge av normal slitasje og elde.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv, og konstruert med folie som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler noe torv på deler av taket. Folien benyttet som tettesjikt er ikke tilfredsstillende klemt under israft (toppbord vindski) og det er fare for at vann trenger inn mellom folie og vindskibord. Det er montert spir som pynt på israft. Løsningen er uheldig og leder vann ned i skjøt på israft. Det er fare for utvikling av råteskader og redusert levetid på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og utbedring av tekking. Tiltak må ses i sammenheng med forhold nærmere beskrevet under nedløp og beslag.



Nedløp og beslag

Skjulte takrenner som vanligvis er utført med perforerte rør i drenerende masser mot torvhaldstokk. Nedløp i kjetting gjennom sveiset trakt i folie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert takstige for feier. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr. Krav til takstige og/eller feieplattform reguleres av arbeidsmiljøloven med tilhørende forskrifter mht. HMS for feier og eventuelt brannmannskap. Deler er basert på skjønn og lokale forskrifter, men det er til enhver tid gjeldende bestemmelser i den enkelte kommune som vil være avgjørende. Normalt er det krav til takstige på alle type tekkinger med helning over 6 grader.

Det er ikke montert forkantbeslag ved takfot på deler av taket mot nord. Det er ikke montert beslag på israft (toppbord vindski). Løsningen med folie, spir/pynt er uheldig mtp. fuktsikring og bør endres med å montere beslag på isbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres stigetrinn/plattform for feier. Det anbefales å kontakte det lokale brann og feiervesen for nærmere avklaring. Det bør monteres beslag på isbord i den hensikt å forhindre inntregning av fukt med fare for utvikling av råteskader og redusert levetid på deler av takkonstruksjonen. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. forkant beslag. Det ble ikke påvist skader på taktro og takrennene er skjulte innenfor torvhaldstokk. Med det menes at ytre del av takfot ikke blir eksponert for takvann.

Tilstandsrapport



Bildet viser mangelfull utførelse på isbord og spir med fare for inntregning av fukt.



Bildet viser at det mangler forkantbeslag i overgang folietekking og taktro.

Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med kombinert stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonen er oppført uten luftesjikt bak ytterkledning. Lufting har til hensikt å bidra til å opptørking av konstruksjonen etter nedfukting. På befaringsdagen ble det ikke påvist skader og konstruksjonen synes å fungere med dagens tilstand og bruk. Endret bruk, diffusjonstett overflatebehandling eller økt isolasjonstykkelse i vegg vil kunne endre duggpunktet i konstruksjonen og øke behovet for lufting.

Søyler er ført helt ned til terrassedekke uten kapilærbrytende sjikt eller dryppkant. Det er fare for kapillært oppsug av fukt i søyler med fare for utvikling av råteskader og redusert levetid på søyler.

Kledningsbord er ført helt ned til vannbrett uten beslag og det er påvist sprekker i vannbrett og i og mellom kledningsbord. Utførelsen er ikke fagmessig og det er fare for redusert levetid på vannbrett og ytterkledning.

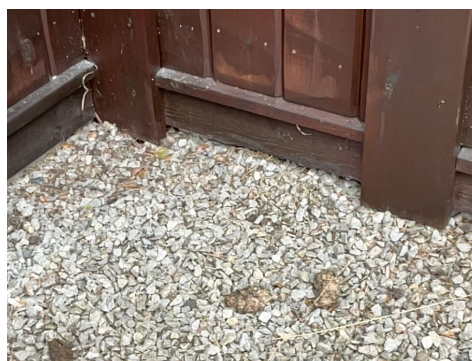
Det er liten/ingen avstand mellom bakken og veggkonstruksjon rundt deler av bygningen. Anbefalt avstand er minimum 20cm for å forhindre uheldig fuktpåvirkning i veggkonstruksjon og fare for utvikling av råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må ytterkledning utbedres og sikres mot fukt. Tiltak må ses i sammenheng med forhold nærmere beskrevet under drenering og fuktsikring og terrengforhold.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. lufting bak kledning. Det ble ikke påvist skader som følge av mangelfull lufting. Ved endret bruk, etterisolering mv. tilrådes det å etablere luftgjennomstrømning bak kledning iht. faglig godt vis.



Tilstandsrapport

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er konstruert som sperrekonstruksjon med limtre og vegger som bærende konstruksjon. Konstruksjonen er luftet med spalter i gesims.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert Netlonrør eller tilsvarende netting i spalter for lufting som har til hensikt å forhindre skadegjørere som mus og fugler å trenge inn i konstruksjonen.

Kaldtloft over soverom og kjøkken er ikke tilgjengelig for inspeksjon. En kjøper må være klar over risikoen manglende inspeksjon innebærer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres Netlonrør eller tilsvarende i luftespalte i raft i den hensikt å forhindre inntregning av skadegjørere som mus. mv. Skadegjørere kan gjøre skade på bygningen.

Det bør etableres inspeksjonmulighet til kaldtloft.



! TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med to-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag på vannbrett over- og under vinduer/dører. Vertikal omramming er i direkte kontakt med vannbrett. Det er fare for redusert levetid på vannbrett og inntregning av fukt med kombinasjon av vind og nedbør. Det er ikke montert barnesikring på vinduer i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag på vannbrett over og under vinduer for å redusere faren for fuktinntregning i konstruksjonen og redusert levetid på vinduer og vegg. Vinduer på gavlvegger er spesielt utsatt da de ikke har tilstrekkelig beskyttelse av takutstikk.

Om det oppholder seg mindre barn i bygningen/rommet må det monteres barnesikring på vinduer på soverom i loftsetasjen.

! TG 1 Dører

Formpresset hovedytterdør med glassfelt, formpresset dør til bod og terrassedør i tre med glassfelt.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord (48*198mm plank) og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader, sprekker og mangelfull innfesting i rekkverk. Utformingen av rekkverk er uheldig ift. fuktopptak, fare for råteskader og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må rekkverket utbedres og råteskadet treverk skiftes.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av heltre furu og fliser på gulv og panel på vegger og i himling (innvendig tak). Overflater har normal grad av slitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen er oppført på støpt plate på mark med isolerte ringmuselementer. Etasjeskille mellom 1 etg. og loft i tre.

Avvik på gulv er målt med laser på tilfeldige steder og skal gi et representativt resultat. Lokalt avvik (innenfor 2m) måles til 2 mm. Totalt avvik i to tilfeldige utvalgte rom måles til 4 mm.

! TG 2 Radon

Bygningen er oppført før det var vanlig med tiltak mot radon, og det er av den grunn ikke etablert radonsperre eller andre tiltak mot radon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

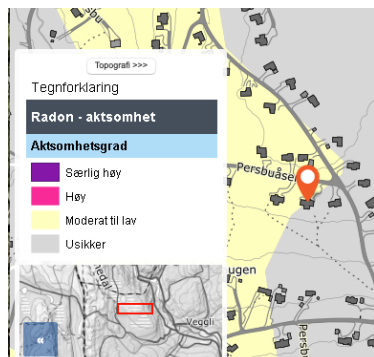
Eiendommen ligger i et område der det er usikkert om det er fare for skadelige nivåer. NS3600 krever at det kan dokumenteres at nivået av radon er under over 100 Bq/m³ for å gi TG0 eller 1. Eventuelt må det dokumenteres at det er etablert radonsperre under hele bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres målinger. Målinger bør fortrinnsvis skje om vinteren og det bør iverksettes tiltak om målingene viser verdier over 100 Bq/m³. Kilde: Aktsomhetskart for radon.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har elementpipe forblendet med naturstein og peisovn med glassfelt. Ildsted og pipe er ikke funksjonsprøvet.

TG 2 Innvendige trapper

Bygningen har trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

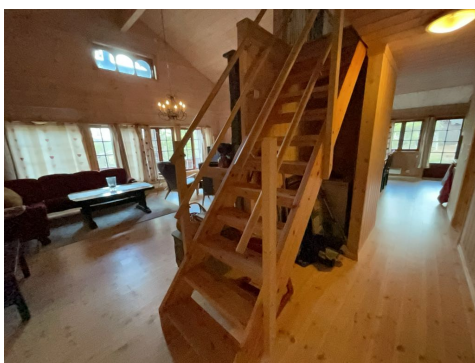
- Det er avvik:

Det er påvist åpninger i rekkverk og mellom trinn større enn dagens forskriftskrav. Det skal ikke være åpninger mellom trinn eller i rekkverk større enn 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må trappen utbedres iht. dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører subber mot karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dørene tilpasses/justeres.

TG 2 Aktivitet av skadegjørere

Aktivitet av skadegjørere

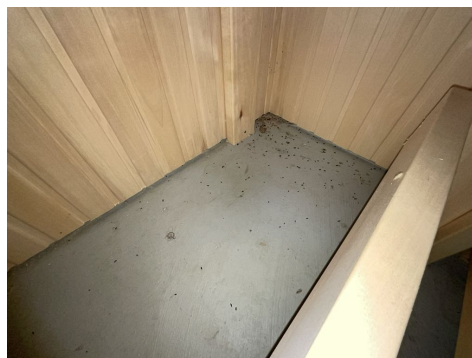
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det spor etter mus (ekskrementer) i badstu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet skal være konstruert etter tekniske forskrifter som var gjeldende i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har panel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke fuktbestandige materialer og vanntett sjikt i alle våtsoner iht. krav i forskrift. Dusjvegger eller dusjkabinett anses ikke som erstatning eller godkjent avgrensning for bruk av fuktbestandige materialer som fliser, våtromsplater ol. da konstruksjonen også skal ivareta eventuelle lekkasjer fra rør, koblinger mv. Trepanel/tømmer er normalt ikke egnet eller godkjent brukt i våtsoner.

På vegger strekker våtsoner seg horisontalt 1m ut fra dusjsone i minimum 240cm høyde og 50cm over og til siden for håndvask, sisterner mm.

TG settes med bakgrunn i standarden (NS3600) krav om egnede materialer i alle våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Vegger blir ikke eksponert for fritt vann i en normal brukssituasjon og konstruksjonen synes å fungere med dagens tilstand og bruk. For å lukke avviket må overflater dekkkes med egnet materiale, som fliser, baderomplater e.l. i våtsoner.

Om det skulle oppstå lekkasjer/vannsprut fra vanninstallasjoner i rommet er det fare for fuktskjolder eller skader på overflater.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Konstruksjonen fungerer i en normal brukssituasjon ved bruk av dusjkabinett. For å lukke avviket må det etableres fall iht. forskriftskrav.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk m/klemring og smøremembran som tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Smøremembran er over 15 år og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. TG settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG er satt med bakgrunn i alder og forventet gjenstående levetid.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

Det er ikke etablert tettesjikt/membran på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert membran i våtsoner på vegger.

Iht. byggt tekniske forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner. Med våtsoner menes hele gulvet med overgang golv/vegg. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterner.

Panel/tømmer er en vanlig løsning på fritidsboliger av estetiske årsaker, men løsningen tilfredsstiller ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinett/dusjvegger er ikke en godkjent erstatning/avgrensning for vanntett sjikt. Det er viktig å merke seg at i tillegg til bruksvann, skal konstruksjonen også ivareta eventuelle lekkasjer fra rør eller vanninstallasjoner i rommet.

TG3 settes med bakgrunn i standarden (NS3600) krav om vanntette sjikt i alle våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert indikasjoner på skader og konstruksjonen synes å fungere med dagens tilstand og bruk. Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på at skader kan oppstå ved endret bruk og/eller om det skulle oppstå lekkasjer el. på vanninstallasjoner i rommet som ikke er beskyttet av egnet vanntett sjikt.

For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt eller egnede overflater i alle våtsoner. Gjennomføringer må ikke svekke tettheten og må monteres iht. leggeanvisning på produktet.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med håndvask.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at det drypper fra blandebatteri i dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må det byttes pakninger i blandebatteri, eller eventuelt skiftes.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler løsning for tilfredsstillende tilluft med eksempelvis spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

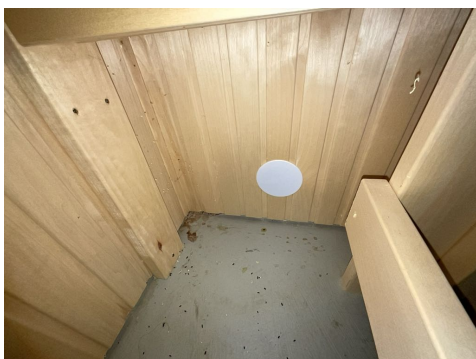
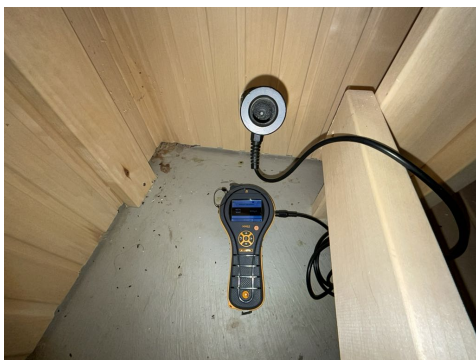
- Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres tilluft til rommet. Behovet for ventilasjon vil være avhengig av bruken, men mangelfull luftutskifting kan føre til høye fuktnivåer med påfølgende skader på innredning og overflater.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og måling av fukt er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone. Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen. Målinger viste under 8 vektprosent fuktighet i bunnsvill.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrerte hvitevarer med komfyr, microbølgeovn, platetopp og kjølehjørne. Frittstående oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke funksjonsprøvet.

Frittstående hvitevarer regnes som innbo og inngår normalt ikke ved omsetning av eiendom.

Det var ikke krav på oppføringstidspunktet, men det kan med fordel monteres komfyrvakt og automatisk vannstoppeventil med føler under oppvaskskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert diffusjonssperre som beskyttelse av benkeplate over oppvaskmaskin iht. monteringsveiledning.

Avløp til oppvaskmaskin er ikke montert iht. monteringsveiledning. Avløpsslangen skal monteres i medfølgende bøyle oppunder benkeplaten i den hensikt å forhindre tilbakeslag av avløpsvann ved eventuell redusert vanngjennomstrømning i vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må avløp til oppvaskmaskin monteres iht. monteringsveiledning. Det er fare for tilbakeslag av avløpsvann til oppvaskmaskin. Benkeplaten må beskyttes mot varm damp fra oppvaskmaskinen iht. monteringsveiledning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Over kokesone er det montert mekanisk avtrekk/ventilator med utløp ut på yttervegg/tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er påvist ulyd i vifte. TG settes med bakgrunn i alder og forventet gjenstående levetid på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må viften repareres eller erstattes med ny.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med toalett og håndvask.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet har ingen ventilasjon. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med tilluft under dør eller tilsvarende løsning. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med innvendige overflater med betong med tremmer på gulv og panel på vegger og i himling. Rommet er innredet med sittebenker i tre og elektrisk badstuovn.

1. ETASJE > BADSTUE

! TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn. Ovn er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om mangler eller funksjonsfeil.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG er satt med bakgrunn i alder og forventet gjenstående levetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Synlige vannledninger i kobber og plast. Rør i rør med fordeling i skap med drenering til våtromsgulv i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rørkursene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må rørkursene merkes.



! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er montert vakuumventil som lufting av avløp. Det er påført silikon i inntaket for luft i vakuumventilen. Årsaken er ikke kjent.

Hensikten med lufting av avløp er å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv.

Vakuumventil er ment som supplement til annen lufting over tak på eksempelvis rekkehus ol. Jfr. Byggeforskriftene skal en bygning ha minst ett lufterør ført over tak, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende med annen løsning. Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og takstmannen er ikke kjent med at det finnes godkjente vakuumventiler med nødvendig dokumentasjon.

Det er ikke uvanlig at det blir benyttet vakuumventil i de tilfeller det blir installert vann i eldre bygninger. Det kan i de tilfeller være utfordrende å finne gode løsninger ift. gjennomføring i tak.

Det er ikke registrert indikasjon på at lufting ikke fungerer tilfredsstillende, og løsningen synes å fungere med dagens tilstand og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

At det er påført silikon i vakuumbventil er en indikasjon på at det har vært et problem med luft i rommet ventilen er montert. Det kan ha sammenheng med defekt membran og det må gjennomføres ytterligere undersøkelser eller eventuelt bytte ventil. For å lukke avviket må lufting føres over tak eller vegg over øverste avløpsinstallasjon.



! TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon med spileventiler og åpningsbare vinduer. Det kan med fordel suppleres med klaffventiler på soverom.

! TG 1 Varmtvannstank

Bygningen har varmtvannsbereider på 198 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Gulv bod/teknisk rom

Flislagt gulv med sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlige mansjetter rundt gjennomføring for rør i det vanntette sjiktet. Det er ikke benyttet fleksibel fugemasse i overgang gulv/vegg. Utførelsen bærer preg av å være utført av ufaglært.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må gulvet utbedres med fleksibel fugemasse i overgang gulv/vegg og det må monteres mansjetter på gjennomføringer for rør. Det er fare for at det trenger fuktighet inn rundt gjennomføringer for rør om gulvet blir eksponert for fritt vann.

! TG 1 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 foreklede 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.

Bygningen har utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer og overspenningsvern.

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.
2008
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?
Ja
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

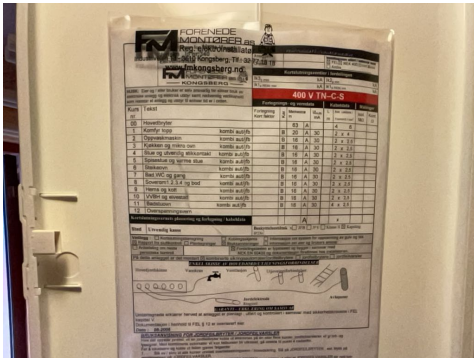
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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?
Nei



! 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det følger av forskrift og brannforebygging § 7. Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A. Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B. Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- C. Skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- D. Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- E. Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn synes å bestå av tilbakefylte komprimerte drenerende masser.

Tilstandsrapport

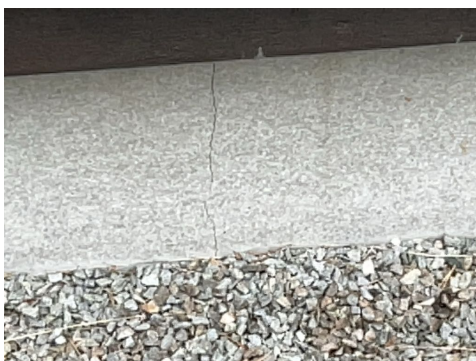
! TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstand eller utførelse på drenering er ikke mulig å kontrollere med visuell befarings uten bruk av kamera spesielt konstruert for en slik type undersøkelse. En slik undersøkelse inngår ikke i denne typen rapport. Tg er utelukkende satt med bakgrunn i alder.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på støpt isolert plate på mark med isolerte ringmurselementer. Veranda er fundamentert på stripemurer.

Det er påvist enkelte mindre riss i grunnmursplater uten at dette vurderes til å utgjøre et avvik.



! TG 2 Terrengforhold

Bygningen er oppført i skrånende terreng på løsmasser. Byggegroppen er avrettet med drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lite/ingen avstand mellom bakken og nedre del av yttervegg mot nord. Terreng og adkomstveg faller delvis inn mot bygning og fundamenter. I henhold til dagens forskrifter er det krav om at det skal etableres et fall på minimum 1:50, med en avstand på minst 3 meter fra bygningen, eller at det gjennomføres andre kompensatoriske tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningens fundament og byggegrop. Det er viktig å merke seg at dreneringen kan være frosset i deler av året, og derfor må overflatevann ledes bort uavhengig av om dreneringen er tilfredsstillende anlagt eller ikke. Vann i byggegropen kan føre til frostsprengning under grunnmur/fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det foretas terrengtilpasning rundt bygningen slik at overflatevann ledes vekk fra fundamenter og byggegrop. Tiltak må ses i sammenheng med avvik nærmere beskrevet under veggkonstruksjon.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledninger i plast fra byggeåret. Eiendommen er tilknyttet Veggilfjell Vann og Avløpsselskap AS (VEVAS). Vurdering er basert på alder og forventet gjenstående levetid.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/124 m²

Fritidsbolig: Loftstue, 5 Soverom, Bod, Entré,
Toalettrom, Stue/kjøkken, Bad, Badstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

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 4 350 000

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

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) gir et inntrykk av hva som kan forventes å oppnå i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet tatt i betraktning størrelse, beliggenhet, eierform og standard.

Teknisk verdi på bygninger fremkommer ved kalkulerte byggekostnader for tilsvarende nybygg i dag og med beregnet fradrag for forskriftsmangler, slitasje, elde, utidsmessighet og eventuelt gjenstående arbeider. Ved beregning av teknisk verdi og fradrag, benyttes verktøyet Byggekost.no som er utviklet spesielt for slik bruk i takstfaget. Spesielle forhold og kvaliteter ved takstobjektet er hensyntatt. Attraktivitet/beliggenhet er uttrykt gjennom tomteverdien.

Ved ansettelse av normal markedsverdi benyttes tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger brukes vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger er i et fungerende marked. Med det menes at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.

Basert på den visuelle befaringen, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen til å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Persbuåsen 5 ,3628 VEGGLI 117 m ² 2007 4 sov	16-03-2025	5 300 000	4 800 000		4 800 000	41 026
2 Persbuåsen 1 ,3628 VEGGLI 95 m ² 2007 4 sov	02-02-2025	4 100 000	4 100 000		4 100 000	40 196
3 Persbuhaugen 6 ,3628 VEGGLI 121 m ² 2005 5 sov		4 450 000				36 777
4 Persbuhaugen 8 ,3628 VEGGLI 117 m ² 2006 4 sov	28-07-2024	4 600 000	4 400 000		4 400 000	36 667

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 i 2024 (renovasjon, brannforebyggende og eiendomsskatt)	Kr.	8 590
Vann og avløp i 2024	Kr.	10 996
Veggelifjell friluftslag i 2024	Kr.	1 400
Brøyting Høybuli-Persbu i 2024	Kr.	2 790
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 890 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 650 000

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000
--	------------	------------------

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

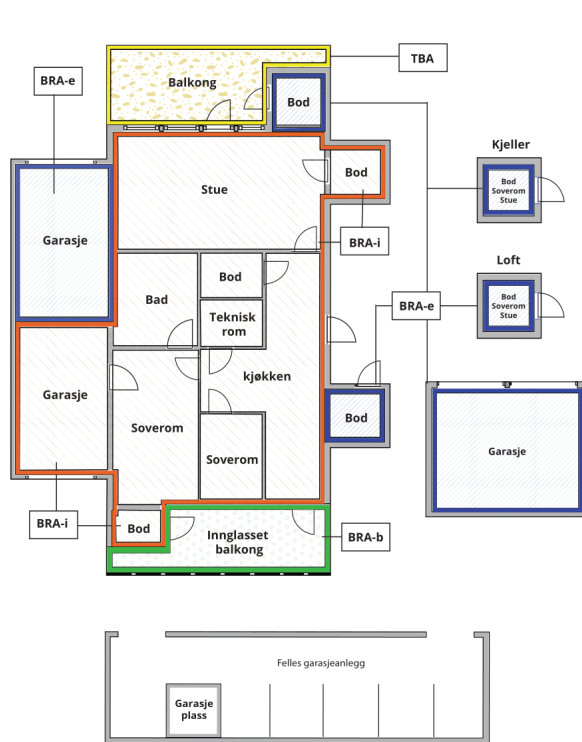
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	12			12		13	25
1. Etasje	112	3		115	69		115
SUM	124	3			69	13	140
SUM BRA	127						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hems, Soverom		
1. Etasje	Entré, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue/kjøkken, Bad, Badstue	Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt innvendig med lasermåler Leica Disto X4 og iht. til takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealene er målt med to desimaler, men avrundet iht. instruks. Ved beregning av eventuelt arealavvik legges det til grunn at målene beregnes med to desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. Konklusjonen i rapporten forutsetter at bygningen er godkjent slik den fremstår på befaringsdagen. Det tas et spesifikt forbehold om at det verken foreligger eller vil bli gitt pålegg fra offentlige myndigheter om ombygging eller endringer av bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Loftet blir benyttet til overnatting men har ikke lovlig størrelse på vindu ift. rømningsvei. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. (lysåpning) Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 m.

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	124	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3336 ROLLAG	32	206		0	1905.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Persbuåsen 3

Hjemmelshaver

Jensen Anna Camilla, Hisdal Caroline Margaretha,
Braathen Hillevi Catrine Jensen, Jensen Synnøve
Magnhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Persbuåsen på Vegglijfjell. Vegglijfjell ligger på en utløper av Hardangervidda som er Nord Europas største høyfjells-platå. Området er opparbeidet med helårsvei, strøm, vann, avløp og byr på flotte turmuligheter sommer som vinter med totalt 98,5km oppkjørte skispor fordelt på 58 løyper. Løypekjøring er organisert av Vegglijfjell Friluftslag som disponerer 8 tråkkemaskiner. (Kilde: Skisporet.no)

Avstander:

4 km fra Veggli fjellstue og Vegglijfjell Skisenter
10 km til Veggli sentrum med de fleste servicetilbud
72 km til Kongsberg
69 km til Uvdal alpinsenter
153 km til Tønsberg
157 km til Oslo

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat helårsveg med biloppstillingsplass for flere biler på/ved tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Vegglijfjell Vann og Avløpsselskap AS (VEVAS).

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet Vegglijfjell Vann og Avløpsselskap AS (VEVAS).

Regulering

Regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Naturtomt beliggende i lett skrånende terreng mot syd og omgitt av glissen skog med gode sol- og lysforhold.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren kjenner ikke til andre forhold utover det som er positivt angitt og beskrevet i rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2025	Eiers egenerklæring samsvarer på de fleste punkter med takstingeniørens egen oppfatning av eiendommen.	Gjennomgått	10	Ja
Rekvirent		Ga opplysninger i forbindelse med befaring.	Gjennomgått		Nei
Utskrift fra grunnbok	01.05.2025		Gjennomgått	1	Ja
Informasjon fra matrikkelen	01.05.2025		Gjennomgått	2	Ja
Situasjonskart	01.05.2025		Gjennomgått	1	Ja
3D kartutsnitt	01.05.2025		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	
2	01.05.2025	

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 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 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 dampsperran 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 fukttinnhold 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 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 boligomsetningen. 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/VM3308>

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

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken



Kommune: 3336 ROLLAG

Data uthentet: 01.05.2025 kl. 10:27

Grunneiendom: Gnr: 32 Bnr: 206

Oppdatert per: 01.05.2025 kl. 10:27

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1294951-1/200
31.10.2019 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

OMSETNINGSTYPE: Gave

Braathen Hillevi C Jensen

IDEELL: 1/4

F.NR: 080373*****

Hisdal Caroline M

IDEELL: 1/4

F.NR: 110374*****

Jensen Anna Camilla

IDEELL: 1/4

F.NR: 290877*****

Jensen Synnøve Magnhild

IDEELL: 1/4

F.NR: 040479*****

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas 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.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2005/6968-1/26
10.11.2005

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3336 GNR:32 BNR:1

I tillegg utskilt fra gnr. 32 bnr. 2, 3, 4, 5, 9, 10 og 12

2020/1511170-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0632 GNR:32 BNR:206

2024/447508-1/200
01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:3051 GNR:32 BNR:206

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt 28	Beregnet areal	1905.5
Etablert dato	25.10.2005	Historisk oppgitt areal	1908
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	32/206
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	32/206
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.10.2005			32/1 (-1908), 32/206 (1908)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.10.2005			32/2 (-1908), 32/206 (1908)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.10.2005			32/3 (-1908), 32/206 (1908)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.10.2005			32/4 (-1908), 32/206 (1908)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.10.2005			32/5 (-1908), 32/206 (1908)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.10.2005			32/9 (-1908), 32/206 (1908)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.10.2005			32/10 (-1908), 32/206 (1908)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.10.2005			32/12 (-1908), 32/206 (1908)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6657455.06	502642.76	0	Ja	1905.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSEN SYNNOVE MAGNHILD F040479*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	N C Nielsens gate 11 3179 3179 ÅSGÅRDSTRAND	Bosatt (B)
BRAATHEN HILLEVI C JENSEN F080373*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Amalie Jessens vei 21 3182 3182 HORTEN	Bosatt (B)
HISDAL CAROLINE M F110374*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Nordskogen 6 3188 3188 HORTEN	Bosatt (B)
JENSEN ANNA CAMILLA F290877*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Hvitveisstien 20 3189 3189 HORTEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Persbuåsen 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3628 VEGGLI	Kirkesogn	04060402 Veggli
Grunnkrets	113 Kallerud	Tettsted	
Valgkrets	1 VEGGLI		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	20651180		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	15.09.2008

1: Bygning 20651180: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 15.09.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	127
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	127
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.06.2006	22.09.2006
Igangsettingstillatelse	01.08.2006	22.09.2006
Tatt i bruk	15.09.2008	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Persbuåsen 3	H0101	32/206	127	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	8	8	0	0	0
H01	0	0	119	119	0	0	0

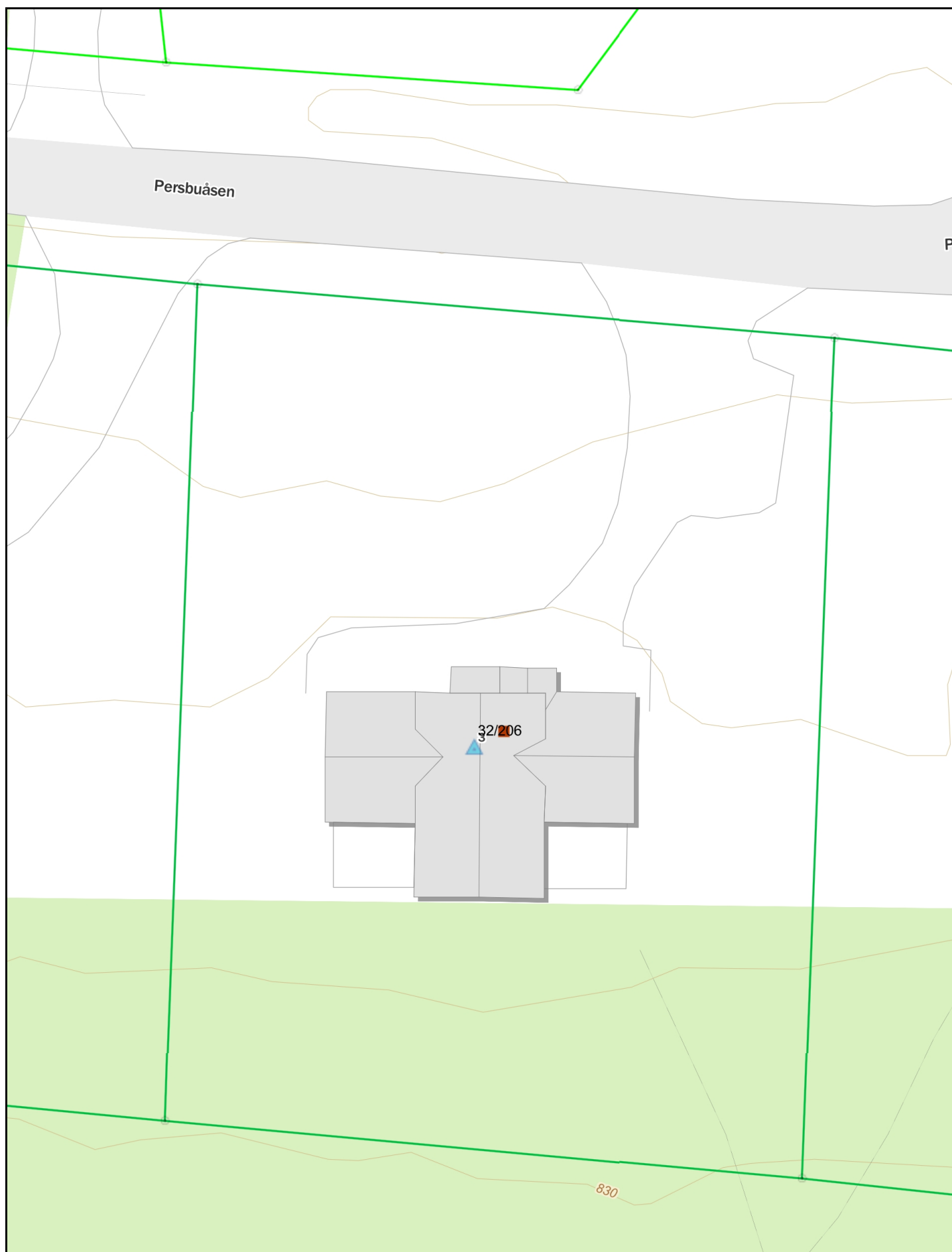


Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum



Dato: 01.05.2025 Omtrentlig målestokk: 1:298 Koordinatsystem: UTM-32N





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.
32	206				
Adresse	PERSBUÅSEN 3		Byggeår	2006-2008	
	VEGLI		Når kjøpte du boligen	31.10.2019	
Postnr.	3628		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	Ja	☒ Nei

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

IF

Type villa/husforsikring Standard ☒ Utvidet Polise-/avtale 5558215Er det dødsbo? Ja ☐ ; Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	BRAATHEN	Fornavn	HILLEVI C JENSEN
By adresse	AMALIE JESSENS VEI 21	E-post	HILLEVI90@HOTMAIL.NO
		Tel. priv.	
Postnr.	3182	Sted	HORTEN
		Mobil	979 66 781

SELGER 2

Etternavn	HISDAL	Fornavn	CAROLINE M
By adresse	NORDSKOGEN 6	E-post	CAROLINEH@ALTIBOXMAIL.NO
		Tel. priv.	
Postnr.	3188	Sted	HORTEN
		Mobil	9222 1447

CH HB
SJ

SELGER 3

Etternavn JENSEN
Ny adresse HVITVEISSTIEN 20
Postnr 3189 Sted HORTEN

Fornavn ANNA CAMILLA
E-post ACAMJ@HOTMAIL.NO
Mobil 455 03 184

SELGER 4

Etternavn JENSEN
Ny adresse N.C. NIELSENSGATE 11
Postnr 3179 Sted ÅSGÅRDSTRAND

Fornavn SYNNOVE M.
E-post SYNNOVEJENSEN4@GMAIL.COM
Mobil 416 35 857

CS
HB
SJ

BAD/VASKEROM:

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:

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

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. 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

Firmanavn/beskriv:

CS
JB
SJ

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. 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

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. 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: SATT INN SOTLUKESTEIN ÅR 2019. NYTT TILSYN 04-25, VISER TIL RAPPORT. INGEN AVVIK

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. 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

Firmanavn/beskriv:

JB CS
CH SJ

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. 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

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: BRANT I EN TERMOSTAT FOR VARMEKABEL I GANGEN, BLE BYTTET AV NUMEDAL INST. AS

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

C)
H13
OH
SU

20. 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: _____

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. 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: _____

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? _____

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. 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: _____

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: MUS/MUSELORT ER OBSERVET DE SISTE ÅRENE.

CH HB SU

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. 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/firmanavn/dokumentasjon:

28. 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:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Handwritten notes: CB, HB, and other scribbles.

32. 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

33. 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: _____

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: SOFAEN I STUA HAR NOEN LØSE ELLER ØDELAGTE PLANKER

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

37. 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: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

CJ
AB
OK

TILLEGGSKOMMENTARER

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

DET BLE INNGÅTT AVTALE OM OPPDRAG OG LEVERING AV HYTTA MED ØSTENFJELDSKE HYTTEUTVIKLING AS (ORG.NR. NO 853 244 732) NOVEMBER 2005.

HYTTEMODELL: STAV OG LAFT, MODELL 11.008 (MODIFISERT MODELL).

HYTTA BLE PÅBEGYNT BYGGET JULI 2006 OG TATT I BRUK FRA ÅR 2008.

HYTTA HAR VÆRT I FAMILIENS EIE ALLE ÅR. EIERE/SELGERE HAR DISPONERT HYTTA SIDEN DEN VAR NY OG EIET DEN SIDEN ÅR 2019.

HYTTA SELGES MØBLERT. SENGENE, TV-STOLENE, VINKELSOFAEN, SPISEBORDET MED STOLER BLE LEVERT ÅR 2006 FRA FAGMØBLER TØNSBERG.

Horten, 21.04.2025

Hillevi C.J Braathen



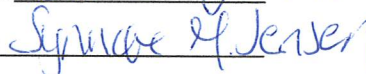
Caroline Hisdal



Anna Camilla Jensen



Synnøve M. Jensen



Egenerklæring el-anlegg

Tips: Bruk tabulator for å bytte tekstboks. Trykk shift+tabulator for å gå tilbake.

1. Er det gjennomført kontroll fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser de siste 5 år?

Nei Ja
☒ ☐

Hvis ja, beskriv avvik og om disse eventuelt er lukket.

Nei Ja
☐ ☐

-
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Ja
☐ ☒

Hvis nei, hva er eventuelt gjort med egeninnsats/ufaglært?

-
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei Ja
☐ ☒

Hvis ja, finnes det i så fall samsvarserklæring fra elektriker?

Nei Ja
☐ ☒

(manglende samsvarserklæring vil iht. NS3600 kvalifisere til TG2 i rapporten)

Hytta er levert nøkkelferdig (EL anlegg inkludert). De har systemer for sånt men jeg har ikke dette dokumentet.

4. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?

Vi har ikke hatt noen kontrollør på besøk siden hytten ble overlevert fra utbygger.

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei Ja
☐ ☒

Har skjedd 2 ganger: kommet og slått på alt av ovner, stekeplate, varmekabler og badstu samtidig.

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

Nei Ja
☐ ☒

brant i en termostat til varmekabel i gangen, ble byttet av Numedal Installasjon år 2017.

(skjemaet trenger ikke signeres om det returneres ferdig utfylt fra din e-post adresse)