

Tilstandsrapport



Enebolig



Tyinvegen 3787, 2973 RYFOSS



VANG kommune



gnr. 96, bnr. 26

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 29.07.2025

Rapportdato: 01.08.2025

Oppdragsnr.: 21462-1257

Referansenummer: YQ6828

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2024235



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere 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 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

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger på Ryfoss i Vang kommune. Eiendommens bebyggelse består av det opprinnelige våningshuset, garasjebygg, uthus og enebolig. Byggeår for eneboligen er 2002. Boligen er oppført med underetasje og 1. etasje, og med bærekonstruksjoner fra byggeår.

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 krav til våtrom, ventilasjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt radonsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Andre forhold.
Eier opplyser om en vannlekkasje i fra kjøkken og hvor lekkasje kom ut i himling på soverom i underetasje. Forhold er opplyst i egenerklæring og er utbedret som en forsikringssak. Det må påregnes større kostnader med rivning av gammelt våningshus/deponering av rivningsavfall. Prisen for å rive en bolig varierer, men ligger vanligvis mellom 200 000 og 600 000 kroner. Prisen påvirkes av flere faktorer, som størrelsen på boligen, materialene den er bygget av, og hvor lett tilgjengelig den er for riving.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG [Gå til side](#)
Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med liggende behandlet kledning. Saltak av w-takstoler i trekonstruksjon med luftet kaldtloft. Tak tekket med betong-takstein og med nedløp/takrenner av lakkert stål.

Malte trevinduer med 2 lags energiglass.
Fabrikkmalte ytterdører i formpresset materiale og malte balkongdører i tre.

Balkong oppbygd med bjelkelag og terrassebord i impregnert trevirke. Bærende søyler av tre opplagret på søylefundament av betong.
Veranda over carport oppbygd i trekonstruksjon med bjelkelag, terrassebord og rekkverk av tre. Veranda montert på limtreddrager og vegg av bindingsverkskonstruksjon. Det er montert tiltak mellom bjelkelag.
Veranda ved inngangsparti til 1. etasje. Veranda oppbygd med bjelkelag, spongulv, tettesjikt antatt av blikk og tilfarer-gulv med terrassebord.

Utvendig trapp og rampe av trekonstruksjon.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendige gulver belagt med 1-stavs heltregulv. Vegger kledd med tapet og behandlet/ubehandlet panel. Himlinger kledd med ubehandlet panel.
Ettasjeskille av trebjelkelag og støpt gulv av betong mot grunn.

Radonforekomst i bolig er ikke kontrollert, men område er kontrollert i aktsomhetskart for radonforekomster og det er høye verdier i området.

Elementpipe av lettklinker med tilkoblet peisovn i stue og sotluke i underetasje.

Underetasje.
Gulver belagt med 1-stavs heltregulv og flis i entré. Vegger av malt murkonstruksjon, panel på vegg og behandlede veggplater. Himlinger kledd med ubehandlet panel.

Innvendig lakkert tretrapp med vanger, spilerekkverk og håndløper på vegg.

Innvendige dører i heltre furu fyllingsdører.

Innendig oppvarming med strøm og vedfyring.
Vannboren-varme i begge etasjer og vedovn i stue.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1. etasje.
Bad er oppført i 2002 og teknisk forskrift fra 1997, ajourført med endringer 29.08.2001 er lagt til grunn i vurderingen.
Vegger kledd med malt panel og flis på vegg i dusjsone. Himling kledd med takessplater.
Gulv belagt med fliser og med vannbåren gulvvarme. Lokalt fall til sluk i våtsone og ellers tilnærmet flatt gulv.

Plastsluk under badekar. Det er ikke registrert tettesjikt i sluket.
Baderomsinnredning av laminerte plater med nedfelt benkeservant, gulvmontert toalett og frittstående badekar.
Det er mekanisk avtrekk i rommet via avtrekksvifte på loft.
Hulltagning er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom Underetasje.
Vaskerom er oppført i 2002 og teknisk forskrift fra 1997, ajourført med endringer 29.08.2001 er lagt til grunn i vurderingen.
Vegger av åpen murkonstruksjon og en vegg kledd med malte plater av formpresset materiale. Himling kledd med ubehandlet panel.
Gulv belagt med fliser og med sokkelflis på vegg 3 av 4 vegger. Det er registrert litt fall til sluk.

Plastsluk i gulv. Tettesjikt er kontrollert i sluk.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk i rommet via avtrekksvifte på loft.
Rommet har åpent røranlegg i himling og på vegg av murkonstruksjon og hulltagning er ikke utført.

Bad 2. Underetasje.
Bad er oppført i 2002 og teknisk forskrift fra 1997, ajourført med endringer 29.08.2001 er lagt til grunn i vurderingen.
Vegger belagt med flis og trepanel. Himlinger kledd med

Beskrivelse av eiendommen

takessplater.

Gulv belagt med fliser og med vannbåren varme.

Plastsluk i dusj. Tettesjikt er kontrollert i sluk og under terskel og rommet fremstår bygget med tettesjikt.

Det er montert vegghengt porselenservant og skap med speil. Gulvmontert toalett og åpen dusjløsning med forheng.

Det er mekanisk avtrekk i rommet via avtrekksvifte på loft. Hulltagning er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med laminerte skrog. Fronter av heltre og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert komfyr og platetopp på kjøkken. Kjøkkenventilator over koketopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast (rør i rør) og kobberør. Avløpsrør av plast.

Bygningen har mekanisk avtrekksvifte på loft og naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.

Kombibereder på ca. 320 liter montert på vaskerom. Vannbåren varme i begge etasjer og med samlestock på bad i 1 etasje og på vaskerom i underetasje.

Elektrisk anlegg med sikringsskap plasser på teknisk rom og med sikringer av jordfeilautomater. Brannslukningsutstyr og røykvarslere i bygning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert. Drenering fra byggeår. Grunnmur av murkonstruksjon i underetasje. Natursteinsmur sørøst for for carport.

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt.

Vannledning av plast og vannforsyning fra felles brønn i området. Avløpsrør av plast og tilknyttet septiktank med overløp til spredegrøft. Septiktank med spredegrøft.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	292 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	152 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest er gitt januar 2004.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Enebolig (gammel)

- Det foreligger ikke tegninger

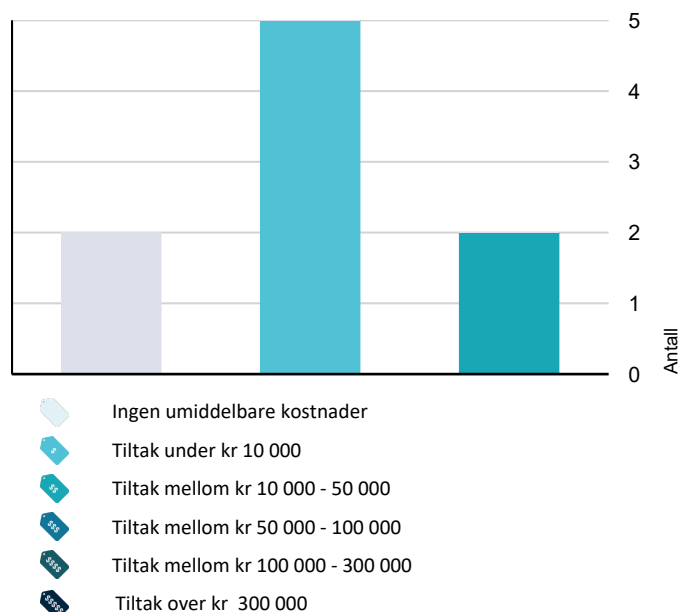
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport av bygning på eiendommen 96/26 i Vang kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med eier og gjennomgang av innhentet dokumentasjon. Formålet med takseringen er ifølge eier salg av eiendommen. 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). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil/svikt.

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

Kommunale opplysninger utover henvisninger i rapporten, er ikke gjennomgått av meg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda v/inngangsparti til 2. etasje. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veranda over carport [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen og byggeløyve datert 08.10.2002.

Anvendelse
bolig

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekkt med betong-takstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte knekte taksten og noe påbegynnende mosegroing på overflater.

Eier opplyser at han har bestilt utskiftning/lokal utbedring.

Nedløp og beslag

Nedløp og renner av lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er registrert frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Renner har deformasjoner.



Mangler snøfangere i gangsoner

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med liggende behandlet kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert stedvis manglende lufting i nedre kant av kledning. Det er registrert større åpninger på hjørnekasser hvor b.l.a. mus kan komme inn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Lokal utbedring må utføres.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør gjøres lokale tiltak for bedring av lufting bak kledning.

Tilstandsrapport



Mangelfull lufting.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av w-takstol konstruksjon i tre med luftet kaldtloft. Loft er besiktiget fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak mot skadedyr.



Synlig ekskrementer fra mus.

Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags energiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Påbegynt sprekker mellom puss og karm på vindur i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og lokal utbedring rundt vinduer med pusset omramming.



Eksempel på værslitt karm utvendig.



Begynt sprekker mellom puss og karm.

Dører

Fabrikkmalte ytterdører i formpresset materiale og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Liten skade i ytterdør ut fra 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold



Skade i ytterdør 2. etasje.

Tilstandsrapport



Værslitte karmen/flater



Synlig værslittasje og oppsprukket treverk.



Værslitte karmen/flater



Løs skjøt i terrassebord

TG 2 Veranda over carport

Veranda over carport oppbygd i trekonstruksjon med bjelkelag, terrassebord og rekkverk av tre. Veranda montert på limtredrager og vegg av bindingsverkskonstruksjon. Det er montert tiltak mellom bjelkelag. Rekkverkshøyden er målt til ca. 98 cm, som var ok ved byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert mindre lekkasje fra skjøter på 'tiltaksplater' og vann drypper ned på limtredrager i senter av carport. Rekkverk har noe slark på midtre del. Bærepunkt til limtre på murvegg fremstår underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedringer og vedlikehold må påregnes. Det bør gjøres tiltak med forsterkning av bærepunkt på murvegg.



Bærepunkt fremstår underdimensjonert.



Synlig lekkasje fra tiltaksplater.

TG 3 Veranda v/inngangsparti til 2. etasje.

Tilstandsrapport

Veranda ved inngangsparti til 1. etasje. Veranda oppbygd med bjelkelag, spongulv, tettesjikt av stålplater og tilfarer-gulv med terrassebord. Rekkverkshøyden er målt til ca. 98 cm, som var ok ved byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk mangler mot trappen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat satt for utbedring av rekkverk. Tiltak må sees i sammenheng med avvik/tiltak på trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk mangler

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppbygd med bjelkelag og terrassebord i impregneret trevirke. Bærende søyler av tre opplagret på søylefundament av betong. Rekkverkshøyden er målt til ca. 99 cm, som var ok ved byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert fuktig trevirke i rekkverk og terrassebord, samt mose på terrassebord.

Det er registrerte bruddskader i rekkverkssøyler og noen mindre skader i terrassebord/konstruksjon. Det er gjort midlertidig tiltak med sikring av rekkverk.

Skader i rekkverk er vurdert til å skyldes snøras.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

Synlige skader



Råteskade i håndlist



Skade i håndlist



Utvendige trapper

Utvendig trapp og rampe av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert værslitt oppsprukket trevirke. Rekkverk mangler på trapp og rampe.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.

Tiltak med rekkverk må sees i sammenheng med manglende rekkverk på veranda.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Rekkeverk mangler på trapp



Rekkeverk mangler på rampe.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige gulver belagt med flis i entré i underetasje og heltre furugulv. Vegger er kledd med tapet og behandlet/ubehandlet trepanel. Himlinger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Stedvis sår/hakk i gulvflater utover normal slitasje. Det er svimerker på gulv foran peisovn i stue.
- Løse fuger/fliser i entré og registrert flis med skade.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat satt for lokal utbedring av fliser i entré.

Furugulv med sår og hakk er vurdert til å fungere uten umiddelbart behov for tiltak.



Løse fuger/flis



Skadet flis

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt gulv av betong mot grunn i underetasje.

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser. Målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom og det ble målt ca. 14 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget har ukjent tiltak ved byggeår mt.p. radonsikring.

Krav fra byggeår jmf. Tek97 var diffusjonstett sjikt i form av plast eller tilsvarende tiltak.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe av lettklinker med tilkoblet peisovn i stue og sotluke i underetasje. Eier opplyser å ha installert ny vedovn i stue. Eier opplyser at vedovnen er kjøpt brukt, men produksjonsår er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Ildfast plate foran illegg på vedovn går ikke langt nok ut på gulv. Krav min. 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Ildfast plate på gulv må utvides.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom mot tilbakefylt terreng: (bod) Gulv belagt med 1-stavs heltregulv. Vegger kledd med veggplater. Himlinger kledd med ubehandlet panel.

Hulltaking er foretatt å det påvises verdier i grensesnitt med fare for ytterligere skadepotensiale. Hulltaking er foretatt ved/i i bod mot tilbakefylt vegg. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er gjennom målinger påvist fuktverdier i grensesnitt til ytterligere skadepotensiale.

Eier opplyser om at det er registrert sølvkre på b.la. vaskerom. Sølvkre er tegn på fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser og området bør holdes under oppsikt. Se også tiltak lagt under kontrollpunkt 'Drenering'
Nåværende eier benytter limfeller mot sølvkre.



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig lakkert tretrapp med vanger, spilerekkverk og håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksmerker, hakk og sår i overflater på trinn utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Trappen fungerer med registrerte avvik uten behov for umiddelbare tiltak.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert generell slitasje på overflater og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

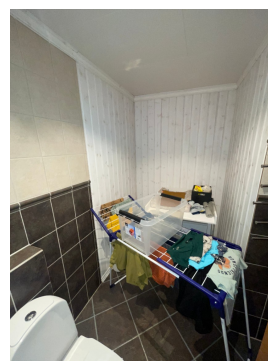
Dører fungerer med registrerte avvik.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad er oppført i 2002 og teknisk forskrift fra 1997, ajourført med endringer av forskrift 29.08.2001 er lagt til grunn i vurderingen.



Bad underetasje

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger belagt med flis og trepanel. Himlinger kledd med takess.

Vurdering av avvik:

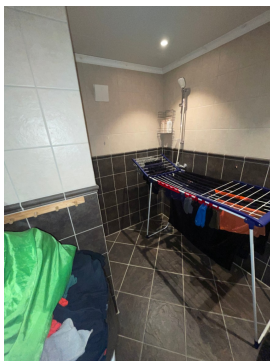
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert løse himlingsplater i midten av rommet. Plater har løsnet fra spikerlekt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Himling har stedvis løsnet fra spikerlekt/innfestning.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat satt for lokal utbedring i dusjsone.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ved vanntest renner ikke vann til sluk

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusj. Tettesjikt er kontrollert i sluk og under terskel. Rommet fremstår bygget med tettesjikt. Type tettesjikt er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnet registrerte avvik under kontrollpunkt 'Overflater gulv' anbefales det å montere dusjkabinett med dirkete avløp til sluk som et midlertidig tiltak.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert vegghengt porselenservant og skap med speil. gulvmontert toalett og åpen dusjløsning.

UNDERETASJE > BAD

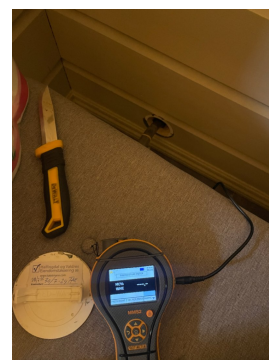
! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet via avtrekksvifte på loft.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Fukt i tillegg til konstruksjoner

Hulltagning er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er oppført i 2002 og teknisk forskrift fra 1997, ajourført med endringer av forskrift 29.08.2001 er lagt til grunn i vurderingen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av åpen murkonstruksjon og en vegg kledd med malte plater av formpresset materiale. Himling kledd med ubehandlet panel. Løsning fremstår ok forutsatt at bruken av rommet ikke endres.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med sokkelflis på 3 av 4 vegger. Det er registrert litt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Fliser med bom (hulrom) bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg. Det bør gjøres lokal utbedring med fuging i overgang gulv/vegg. Se tiltak under kontrollpunkt 'membran'

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Foreligger ikke dokumentasjon for utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er registrert ufaglig tetting rundt klemring i sluk. Plater ned mot gulv har svelling/flasser maling. (tegn på fuktskade) og det kan ikke konstanteres tettesjikt opp på vegg uten sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokal utbedring bør forsøkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Synlig fuktmerker i plater ned mot gulv.



Synlig fuktmerker i plater ned mot gulv.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet via avtrekksvifte på loft.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke våtsoner på vegg i form av vanninstallasjoner med dusj og vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er avvik på veggplater uten sokkelflis. Eier opplyser at det er funnet sølvkre på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Se tiltak lagt under kontrollpunkt 'Sluk'

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er oppført i 2002 og teknisk forskrift fra 1997, ajourført med endringer av forskrift 29.08.2001 er lagt til grunn i vurderingen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med malt panel og flis på vegger i dusjsone. Himling kledd med himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med vannbåren gulvvarme. Lokalt fall til sluk i våtzone og ellers tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Fliser med bom (hulrom) bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Flis med sprekker bør byttes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Foreligger ikke dokumentasjon for utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dagens løsning med dusjing i badekar bør opprettholdes, og/eller bytte til dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning av laminerte plater med nedfelt benkeservant, gulvmontert toalett og frittstående badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er registrert noen mindre sprekker i overflaten i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk i rommet via felles avtrekksvifte på loft.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltagning er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap av laminerte skrog. Fronter av heltre og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det flislagt mellom overskap og benk. Det er integrert komfyr og platetopp på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avvik på fug ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over koketopp med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør i rør) og noe kobberør. Stoppekran på vaskerom. Eier opplyser om at det er installert ny trykktank i 2023 av autorisert rørlegger.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Bygningen har felles mekanisk avtrekksvifte på loft og naturlig ventilasjon via lufteventiler i vegg. Aggregat på loft var i drift under befaring og funnet ok. Påse jevnlig kontroll/service på loftsaggregat.

! TG 2 Varmtvannstank

Kombibereeder på ca. 320 liter montert på vaskerom. Eier opplyser at det ble skiftet varmeelement i varmtvannsbereider i 2023 og at arbeid ble utført av autorisert rørlegger.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger på vaskerommet. Eier opplyser at anlegget fungerer som normalt.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i begge etasjer og med samlestock på bad i 1 etasje og på vaskerom i underetasje. Eier opplyser om at det er gjort kontroll av varmeanlegg i 2023 av autorisert rørlegger. Påse jevnlig kontroll/service av slike varmeanlegg.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 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.

Elektrisk anlegg med sikringsskap plasser på teknisk rom og med sikringer av jordfeilautomater.

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.
2002
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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?
Ja Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg, men grunnet alder anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

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 bygningssakkyndig 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

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.

Brannslukningsutstyr og røykvarslere i bygning.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig knotteplast og drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert manglende avslutning på knotteplast, samt manglende avslutningslist over knotteplast på vegg.

Det er skader i drensledning til nedsløpsrør på fremsiden av boligen.

Skader skyldes overkjøring med bil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Lokal utbedring/tiltak.



Manglende avslutting



Manglende avslutningslist



Synlig skader/deformasjon i drensør.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murkonstruksjon i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert stedvis sprekkdannelser utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

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



Sprekk i mur



Sprekk i mur

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av murkonstruksjon og natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjell over 0,5 meter krever sikring i form av rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. flom, ras- og skredfare.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning av plast og vannforsyning fra felles brønn i området. Avløpsrør av plast og bolig er tilknyttet septiktank på eiendommen med overløp til spredegrøft.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Septiktank

Septiktank med spredegrøft.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere eier, som var noe usikker på årstallet.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje.

Garasje oppført i bindingsverkskonstruksjon og kledd med stående panel. Saltak av sperretakkonstruksjon tekket med lakkerte stålplater.

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

Uthus



Anvendelse

bod/vedskjul.

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere eier, som var noe usikker på årstallet.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uthus.

Uthus med bod, vedskjul og utedo.

Bygget er oppført i bindingsverkskonstruksjon og kledd med stående panel. Saltak av sperretakkonstruksjon tekket med bølgeblikksplater.

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

Enebolig (gammel)



Anvendelse

bod/lager og verksted.

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere eier, som var noe usikker på årstallet.

Standard

Bygget er ikke beboelig. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Gammel Bolig.

Eldre bolig oppført i bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende panel og med saltak tekket med etrenittplater.

Bygningen fremstår i svært dårlig stand og det er registrert skader i fasader, på tak og konstruksjoner, samt på innvendige overflater.

Bygningen er opplyst å være brukt som lager, verksted og hundehus i de senere årene.

Bygningens areal er målt til BRA: 92 m². Inkludert p og s-rom.

Bygget fremstår kondemnabelt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

152 m²/152 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Kjellerstue, 2 Bod, Vaskerom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje, Uthus, Enebolig (gammel)

Bruksareal andre bygg: 140 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 800 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med relativt liten omsetning av tilsvarende boligeiendommer. Det er sammenlignet omsetninger for andre solgte boligeiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra denne eiendommen og/eller tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ryfossvegen 11 ,2973 RYFOSS 96 m ² 1979 3 sov	17-07-2023		1 600 000		1 600 000	16 667
2 Åsvangvegen 6 ,2975 VANG I VALDRES 90 m ² 1985 2 sov	29-10-2023	1 550 000	1 350 000		1 350 000	15 000
3 Nordabergsvegen 139 ,2973 RYFOSS 183 m ² 1954 4 sov	17-01-2024	2 200 000	2 025 000		2 025 000	11 066
4 Hørevegen 380 ,2973 RYFOSS 229 m ² 1979 6 sov	12-08-2020	1 790 000	1 875 000		1 875 000	8 188

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.	10 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	

Enebolig (gammel)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig (gammel)	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

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

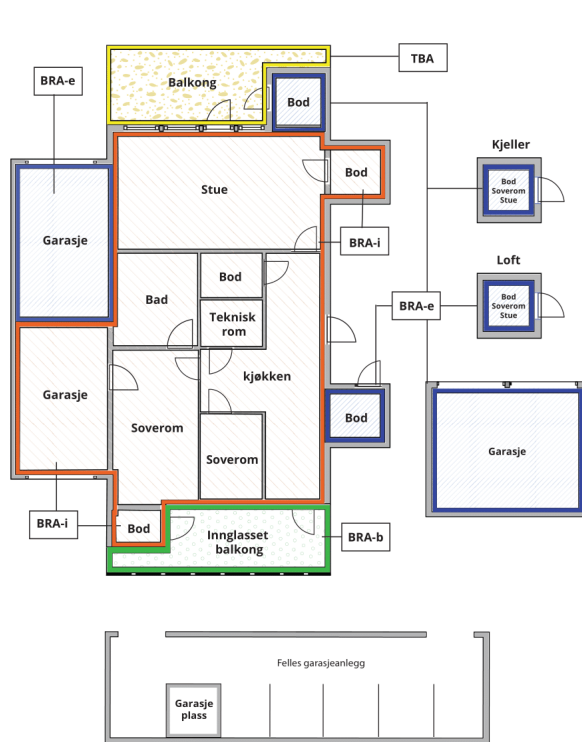
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	72			72	22
1. Etasje	80			80	26
SUM	152				48
SUM BRA	152				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Bad, Soverom, Kjellerstue, Soverom 2, Bod, Bod 2, Vaskerom		
1. Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Soverom 2		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.
Ny arealstandard:
- Terrasse/Veranda og carport er definert som åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er gitt januar 2004.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Enebolig (gammel)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		19		19	
1. Etasje		51		51	
2. Etasje		22		22	
SUM		92			
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, Bod 2	
1. Etasje		Entré, Gang - Trapperom, Kjøkken, Stue, Soverom	
2. Etasje		Soverom, Soverom 2	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

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)
Enebolig	140	12
Garasje	0	23
Uthus	0	25
Enebolig (gammel)	0	92

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Edvard Antonius Hermansen Frilseth	Kunde
30.7.2024	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Silje Austad & Edvard Antonius Hermansen Frilseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	96	26		0	3591.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tyinvegen 3787

Hjemmelshaver

Frilseth Edvard Antonius Hermansen1 / 2
Tyinvegen 3787, 2973 RYFOSS
Austad Silje1 / 2Tyinvegen 1491, 2960 RØN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ryfoss i Vang kommune. Område har spredt gårds og bolig-bebyggelse og eiendommen ligger ca. 3,8 km vest for Ryfoss langs E 16.

Gode tur og rekreasjonsmuligheter i område med bl.a. Bade og fiskemuligheter i Begna, samt utsikt til Haugakøllen.

Avstand til Vang sentrum med butikker og kommunesenter, er ca. 14 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Eier opplyser at det foreligger avtale vegadkomst over naboeiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft.

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplan ligger eiendommen i et område avsatt som LNFR - Område. Se egen plan for ytterligere detaljer.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset adkomstvei og parkering. Ellers opparbeidet med noe beplantning, plen/naturtomt og forstøtningsmur.

Tinglyste/andre forhold

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

Ikke kjent/opplyst om andre forhold enn beskrevet i rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Utsleppsløyve	08.10.2002	Vedlagt som bilde	Fremvist	1	Ja
Tegninger	06.08.2001	Vedlagt som bilde	Fremvist	5	Ja
Egenerklæring	17.08.2022		Innhentet	10	Nei
Løyve til tiltak - Oppføring av bustad	08.10.2002	Vedlagt som bilde	Fremvist	2	Ja
Norges Eiendommer (Ambita)	01.08.2025	Matrikelopplysninger	Innhentet	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.08.2024	
2	01.08.2025	

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

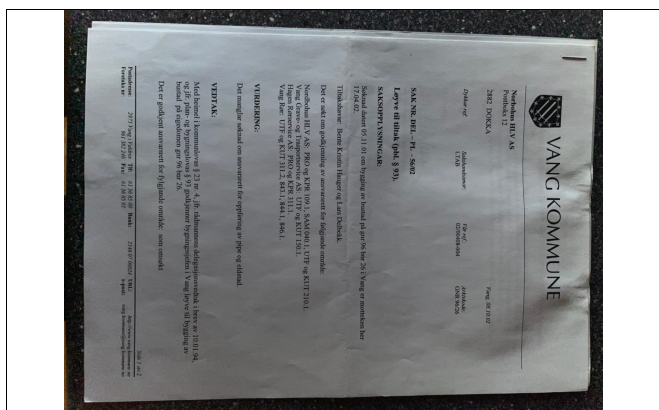
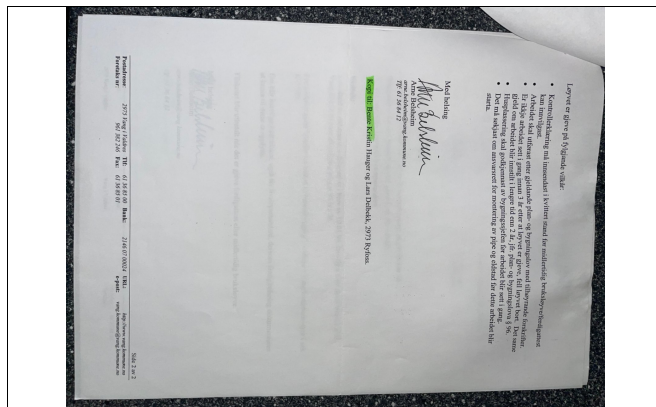
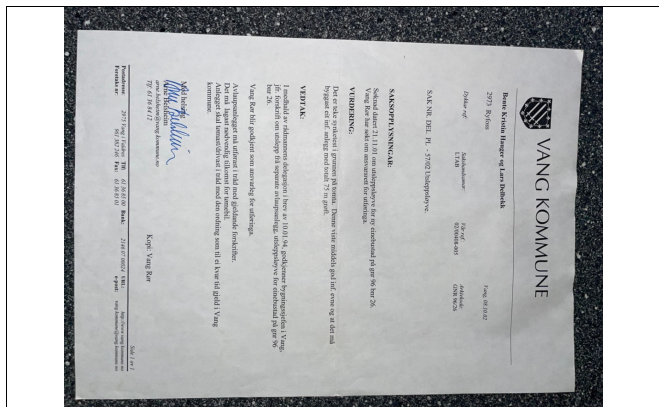
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YQ6828>

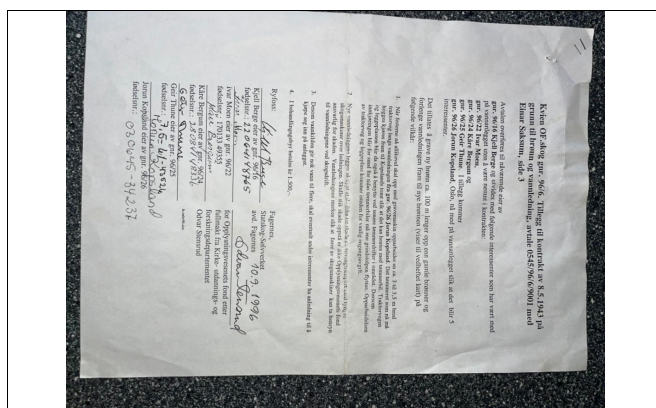
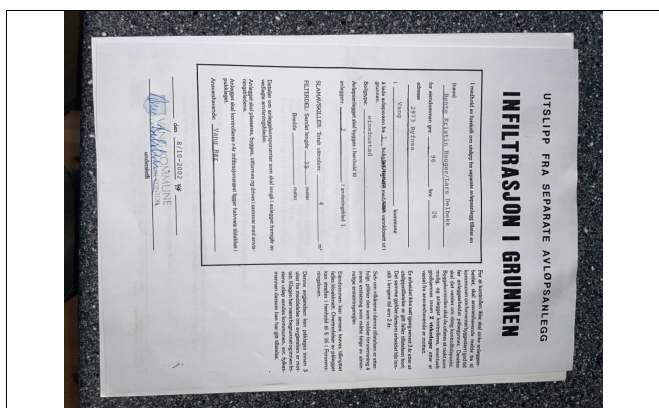
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Plantegning



Infiltrasjons-anlegg

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.
96	26	—	—	—	—
Adresse			Byggeår		
TYINVEGEN 3787			2003		
			Når kjøpte du boligen	2022	
Postnr.	2973 Ryfoss		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		☒ Ja ☐ Nei

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

Eika

Type villa/husforsikring

☐ Standard☐ Utvidet

Poliis-/avtale

Er det dødsbo?

☐ Ja☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn

FRILSETH

Fornavn

EDVARD ANTONIUS

Ny adresse

E-post

EDVARD@FRILSETH.COM

Postnr.

Sted

Tel. priv.

Mobil

95729762

SELGER 2

Etternavn

AUSTAD

Fornavn

SILJE

Ny adresse

E-post

SILLAFTW@GMAIL.COM

Postnr.

Sted

Mobil

91383603

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:

FESTET BLANDEBATTERI SOM VAR LØSNET, VALDRES RØR, 2022
STOPPET INNRENDIG LEKKASJE TOILETT OPPE, - 4 -
NY TRJUK/VANN-TANK TIL VANNBÅREVARME, VARMEPUMPE SEPTEMBER, 2023

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye vannledninger, 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

(Se tilleggskommentar)

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:

TETT RØR i 2017 og 2023

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:

USIKKER (fra gamle eier)

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Egen brønn og septik

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Frostskader og slitasje ved takkants (fra fargeeier)

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/ildsted, 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/setningsskader 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 brukelse (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?

Egne målinger for ferdige etasjer (Udokumentert) på ca. 100

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:

Funn av muselort på loftet. ~~Har vært på radonmåling~~
Hatt noen tilfeller av søttere på bad og væslekom,
har brukt lim-feller ~~for~~ ved behov.

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:

Skiftet takpanel etter lekkasje fra fete rør i 22. 1 2023 Løsnet
avløpsrør under vask kjøkken, cydet rent vann gjennom
På samme plass. Ble skiftet takpanel neste rø nytt.

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:

Forsikringsak etter avløpsrør kjøkken løsnet.
Recover Vardres utførte arbeidet.

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:

Takpanelet sverom neste, dette ble tatt på nytt
av Recover da vi fikk lekkasje i 2023.

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: _____

Tinglyst Bruksrett på Innkjøringsveg, Næbo sin Eiendom

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/andre 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

1. Byttet spotter bad oppe og nedre. (Oppgitt lagt i boligmarkedet av elektriker)
 2. SKIFTET UTETRYK
 3. SERVICE på vannbåren varme, Skiftet en tank.
 4. REPARERT lekkasje toalett oppe
- ALT gjort av Fagkyndig personell.

Sted / dato

Ryfoss, 10/6-2024

Sign. selger 1

Edvard Frøiser

Sign. selger 2

Silje Austad