

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.
TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 600,-
Total ink omk.: Kr 2 553 600,-
Selger: Edvard Antonius Frilseth
Silje Austad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 152/292 kvm
Tomtstr.: 3590 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1201250060

Lys og åpen enebolig med over 3,5 mål tomt og fin utsikt! Vannbåren varme. 4 soverom, 2 bad m.m.

Eiendommen "Granlund" ligger åpent og fint til mellom Kvismo og Tveitabru, ca. 4 km vest for Ryfoss sentrum. Her er det landlig og fint, gode solforhold og utsikt mot Hugakøllen, Hensfjellet og Vennisfjellet. Dette er et rolig og barnevennlig område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse. Det er det kort vei til butikker og servering i Ryfoss, vakre natur - og fjellområder og ikke minst, flotte fiskemuligheter i elva Begna!

Boligen fra 2002 er over 2 etasjer og har vannboren varme i begge etasjer. Her er det åpne og luftige rom med mange vinduer. Boligen har fire soverom og to bad. Solrike uteplasser, med balkong, terrasse og veranda. Tilbygd carport.

Stor og romslig tomt, også med noe eldre bebyggelse. Denne krever vedlikehold.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	52
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	90
Informasjon fra kommunen	95
Informasjon om avløpsanlegg	124
Informasjon om el-anlegg	125
Energiattest	126
Bekreftelse på formuesverdi	127
Grunnbok og tinglyste dokument	128
Nabolagsprofil	136
Budskjema	145

Om Tyinvegen 3787

Om boligen

Areal

BRA - i: 152 kvm

BRA - e: 140 kvm

BRA totalt: 292 kvm

TBA: 48 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 72 kvm Gang, kjellerstue, to soverom, bad, vaskerom og to boder.

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Gang, stue/kjøkken, bad og to soverom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

22 kvm Terrasse

1. etasje

26 kvm Veranda

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 kvm Garasje

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm Bod, utedo og vedskjul

Gammel enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 19 kvm To boder.

1. etasje

BRA-e: 51 kvm Entré, gang, trapperom, kjøkken, stue og soverom.

2. etasje

BRA-e: 22 kvm To soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda og carport er definert som åpent areal.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3590 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og romslig eiertomt i hellende terreng, planert rundt enebolig. Her er det plen og noe beplantning, og natursteinsmur sørøst for carport. Tomten er opparbeidet med gruset adkomstvei og parkering.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er en grense blågrønn, to er gule mens en er stiplet.

Vedlagt i salgsoppgaven følger også tinglyst Skylddelingsforretning. Skylddelingsforretning er et historisk delingsdokument, og i denne er det ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen "Granlund" ligger åpent og fint til mellom Kvismo og Tveitabru, ca. 4 km vest for Ryfoss sentrum. Her er det landlig og fint, gode solforhold og utsikt mot Hugakøllen, Hensfjellet og Vennisfjellet. Dette er et rolig og barnevennlig område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse. Det er det kort vei til butikker og servering i Ryfoss, vakre natur- og fjellområder og ikke minst, flotte fiskemuligheter i elva Begna! Eiendommen har lett adkomst og ligger ca. 400 m fra fotballbanen Tveit Stadion.

Fra "Granlund" er det, som nevnt, ca. 4 km til sentrum av Ryfoss med rikholdig Jokerbutikk, YX bensinstasjon, kaféen Sara's Mat, treningssenter, frisør og bruktbutikken Mormors skatter m.m. Til byggvareforretningen Montér Kvismo er det i underkant av 2 km.

Grindaheim er kommunesenteret i Vang, og i sentrum finner en bla. butikker, bank og Vangstunet med helsestasjon, lege og fysioterapeut. Til Grindaheim er det ca. 10 minutters kjøring, noe det også er til Vang barne- og ungdomsskole som stod klar til bruk høsten 2016. Skolen har topp fasiliteter for kultur og fysisk aktivitet, både innendørs og utendørs, og nær skolen ligger det flerbrukshall med både klatrevegg og svømmehall med terapibasseng.

"Granlund" er et fint utgangspunkt for turer. I nærområdet, og i sentrum av Ryfoss, er det merkede løyper, rasteplasser, gapahuker og egen grillhytte, men det er heller ikke mer enn ca. 13 km opp til vakre fjellområder på Midtre Syndin. I dette nydelige hytte-

og stølslaget er det stier og stølsveier for opplevelsesrike fot- og sykkelturner. Vinterstid kjøres det opp flotte skiløyper som henger sammen med flere andre løypelag, så her kan en gjerne gå til både Vaset og Nøsen. Skulle en få lyst til en kveldstur på ski, er det 10 minutters kjøring fra "Granlund" til lysløype på Eggeåsen. Til alpinbakker på Beitostølen er det en ca. 28 km.

Vang kommune er kjent for sin vakre natur med mektige fjell i vest. "Granlund" og Ryfoss ligger lett tilgjengelig mellom øst- og vestlandet, med kort vei til Filefjell, Lærdal, Årdal og Jotunheimen. Til Fagernes og Leira med et rikt utvalg av butikker, serveringssteder, videregående skole m.m. er det ca. 35 -40 minutters kjøring.

Adkomst

Klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

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 på uthus og garasje, samt rivning av gammelt våningshus/deponering av rivningsavfall. En slik jobb estimeres til mellom 250 og 300 hundre tusen kroner.

Enebolig

Byggeår: 2002. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen og byggeløyve datert 08.10.2002.

Standard: Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamførbeskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med liggende behandlet kledning. Saltak av wtakstoler 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 limtretrager 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.

INNVENDIG

Innvendige gulver belagt med 1-stavs heltregulv.

Vegger kledd med tapet og behandlet/ubehandlet panel. Himlinger kledd med ubehandlet panel.

Etasjeskille 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.

Innvendig oppvarming med strøm og vedfyring.

Vannboren-varme i begge etasjer og vedovn i stue.

-

Garasje

Byggeår: 1950. 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.

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

Det er registrert skader på konstruksjon og takteking, samt råteskader i kledning. Bygningen fremstår i dårlig stand, har manglende vedlikehold og er ikke vurdert utover dette.

Bygning må vurderes opp mot kost/nytteverdi.

-

Uthus

Byggeår: 1950. 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.

Uthus med bod, vedskjul og utedo.

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

Bygningen fremstår i dårlig stand, har manglende vedlikehold og er ikke vurdert utover

dette.

Bygning må vurderes opp mot kost/nytteverdi.

-

Enebolig (Gammel)

Byggeår: 1950. 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.

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 og er ikke beboelig.

Det må påregnes kostnader til rivning/deponi.

Bygget er ikke vurdert utover dette.

Verditakst

Kr 2 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Svar Ja, kun av faglært.

Festet blandebatteri dusj nede. Reparert lekkasje toalett (Som ikke sluttet å renne ved nespyling). Arbeid utført av Valdres Rør AS

Pkt. 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

- Ja. Har skjedd med tidligere eier, tilbakeslag av oppvaskmaskin, rant gjennom etasjeskille, skade ble håndtert gjennom forsikring av Recover AS, og er rettet opp i med full dokumentasjon.

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja.

Noen ødelagte takstein som ble oppdaget ved feie-kontroll. Har blitt skiftet.

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Ja. Noe glippe i mellom gulvbord i underetasje. Skyldes trolig dårlig håndverk når det ble lagt.

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? - Ja. Har vært mus på loftet i start av vinter, satt opp feller, tatt noen ved starten av vinter, ellers ingenting.

Pkt. 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? - Ja. Har vært funn av kre i hus, ja. Har bekjempet med limfeller, som har vært effektive. Oppdaget etter vi handlet møbler hos Ikea, trolig kommet med papp derifra.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Svar Ja, kun av faglært. Byttet spotter på bad oppe og nede. Skiftet platetopp etter lynnedslag. Arbeid utført av Facta El

Pkt. 21 Er det foretatt radonmåling? - Ja. Tidligere eier har gjennomført radon-måling, uten forhøyede resultat. Har selv ikke utført målinger.

Pkt. 21.1 Radonmåling - År 2021

Pkt. 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? - Ja. Tinglyst bruksrett på innkjøring til eiendom, da nabo eier innkjørings-eiendomen. Nabo har utethus stående noe inn på våres eiendom i bytte.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

Hovedetasje: Gang, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Underetasje: Gang, kjellerstue, to soverom, bad, vaskerom og to boder.

Balkong, terrasse og veranda.

Carport.

Garasje.

Uthus:

Bod , utedo og vedskjul

Gammel enebolig:

1. etasje: Entré, gang, trapperom, kjøkken, stue og soverom.

2. etasje: To soverom.

Kjeller: To boder.

Standard

"Granlund" ligger solrikt og fint til ca. 4 km vest for Ryfoss sentrum. Eiendommen har

en romslig tomt på ca. 3,5 mål, og foruten enebolig fra 2002, er det eldre bebyggelse fra 1950 med garasje, uthus og enebolig på tomta.

Eneboligen ligger øverst på tomta, hvor det er mulighet for mange fine uteplass, lek og moro m.m. Boligen har balkong utenfor kjøkken og stue, og det er laget en romslig terrasse over carport. Boligen har inngang i begge etasjer, og i forbindelse med inngangspartiet i 1. etasje (hovedetasjen) er det laget en mindre veranda. I boligen er det er vannboren-varme i begge etasjer, noe som gir lun og god varme hele året.

I hovedetasjen er det lyst og trivelig med mange store vinduer slik at en kan nyte utsikten til bl.a. Hugakøllen. Det er også dobbel terrassedør med glassfelt ut til balkong, og det er terrassedør med glassfelt ut til terrasse. Den åpne løsningen mellom stue, spisestue og kjøkken, gjør det ekstra lyst, og en peisovn med innsyn gir god varme og en hyggelig stemning i vinterhalvåret.

På kjøkkenet er det innredning med fronter av heltre og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Her er det bra med skap og benkeplass i over- og underskap, og praktisk fliser mellom benk og skap. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr og platetopp. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. På kjøkkenet er det også en koselig spiseplass i tilknytning til karnapp.

I hovedetasjen er det to soverom, hvor hovedsoverommet har garderobeskap og fin plass til dobbeltseng. Det andre soverommet er litt mindre, godt egnet som barnerom eller feks. hobbyrom/kontor. Etsjens bad er lyst og delikat med flislagt gulv, og flislagt vegg i dusjsone. På de øvrige veggene er det lysmalt panel. På badet er det lys baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og frittstående badekar med dusj på vegg. Mekanisk avtrekk avtrekksvifte på loft.

Nærmest midt i boligen er det en åpen furutrapp ned til underetasjen hvor en finner en koselig kjellerstue og to romslige soverom.

På det flislagte badet er det montert vegghengt porselensservant og skap med speil. Det er også toalett og åpen dusjløsning med forheng, samt mekanisk avtrekk via avtrekksvifte på loft. Eget vaskerom med flislagt gulv. I rommet er det opplegg for vaskemaskin og en Kombibereder på ca. 320 liter. Vaskerommet har, som bad, mekanisk avtrekk via avtrekksvifte på loft.

Det er godt med lagringsplass i to boder.

Inntil boligen er det bygd carport med plass til en bil, sykler og div. utstyr.

Den eldste bebyggelsen på tomta, enebolig, garasje og uthus, holder alle enkel standard og omfattende vedlikehold må påregnes om en ønsker å beholde disse.

I den eldre enebolig er det vindfang og gang med trapp opp i 2.etasje. På kjøkkenet er det plassbygd kjøkkeninnredning fra byggeår, samt spiskammers med hyller. Opplegg til oppvaskmaskin. Eldre Jøtul vedovn og luke til kjeller. I etasjen er det også to stuer, den ene med etasjeovn. I 2.etasje er det trappegang, to soverom og bod. Boligen har ikke innlagt vann eller avløp, og har blitt benyttet som lager og hobbyrom.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Enebolig

UTVENDIG

Taktekking- TG2

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

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Eier opplyser at han har bestilt utskiftning/lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag - TG3

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

Veggkonstruksjon - TG2

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med liggende behandlet kledning.

Vurdering av avvik:

- 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 å åpninger på hjørnekasser hvor b.la. mus kan komme inn.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring/tiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft - TG2

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

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak for visuell skade og bekjempelse. Ved eventuelt større omfang kan kostnadsestimat avvike.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer - TG2

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.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

- Vinduer må justeres.

Det må påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører - TG2

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.

- Liten skade i ytterdør ut fra 2. etasje.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring

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

Det må påregnes noe vedlikehold

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veranda over carport - TG2

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.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veranda v/inngangsparti til 2. etasje. TG3

Veranda ved inngangsparti til 1. etasje. Veranda oppbygd med bjelkelag, spongulv, tettesjikt antatt av blikk 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: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG3

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 skyldes snøras.

Konsekvens/tiltak:

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

Rekkverk, terrassebord og konstruksjon som er skadet må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper - TG3

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater - TG2

Innvendige gulver belagt med flis i entré i underetasje og 1-stavs heltregulv. Vegger er kledd med tapet og behandlet/ubehandlet trepanel. Himlinger kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis sår/hakk og svimerker på gulv foran peisovn i stue.

Løse fuger/fliser i entré.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat satt for lokal utbedring av fliser i entré.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon - TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted - TG2

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:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate foran ilegg 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng - TG2

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.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

- Det er påvist andre avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser og området bør holdes under oppsikt.

Nåværende eier benytter limfeller mot sølvkre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - TG2

Innendig 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.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Trappen fungerer med disse merkene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører - TG2

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.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv - TG2

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt - TG3

Plastsluk i gulv. Tettesjikt er kontrollert i sluk.

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)

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

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling TG2

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.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv TG3

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 lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Kostnadsestimat satt for lokal utbedring i dusjsone.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt - TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

Kostnadsestimat satt for montering av dusjkabinett

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

Overflater Gulv - TG2

Gulv belagt med fliser og med vannbåren gulvvarme. Lokalt fall til sluk i våtsone 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt- TG2

Plastsluk under badekar. Det er ukjent type tettesjikt i/rundt sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsning med badekar bør opprettholdes og/eller bytte til dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning- TG2

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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning - TG2

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap av laminerte skrog.

Fronter av heltre og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det flislagt mellom overskap/benk og 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.

Varmtvannstank - TG2

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

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.

Elektrisk anlegg - TG2

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Drenering - TG2

Synlig knotteplast og drenering er fra byggeår.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmur og fundamenter - TG2

Grunnmur av murkonstruksjon i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noen mindre sprekkdannelser i pussoverflate utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forstøtningsmurer - TG3

Forstøtningsmur av murkonstruksjon og natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

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

Nivåforskjell over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger - TG2

Vannledning av plast og vannforsyning fra felles brønn i området.

Avløpsrør av plast og tilknyttet septiktank med overløp til spredegrøft.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert.

Det er ferdig vasket til visning og vil ikke bli ytterligere vasket etter dette.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenn, parabolantenn, tuner, dekoder osv.) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

I carport eller på gårdsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind

, polisenummer 00035157416

Diverse

Naboeiendom, gnr. 96 bnr. 25, har tinglyst rett til å ha sitt uthus/vedskjul stående 1/2 til 2/3 inn på tomten.

Vedr. Brannforebygging:

Vang kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 28.02.2020. Sist feiing: 03.06.2024. Ingen anmerkninger.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å

jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisporet.no for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i begge etasjer.

Peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Vang energi opplyser:

Sist godkjent 15. august 2008. Alle avvik lukket.

Forbruk 2024: 24 362 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

63 600 (Omkostninger totalt)
80 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
83 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 570 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 573 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25.
Feiegebyr pr år: kr. 686,-.
Tilsynsgebyr spredt avløp pr. år.: 500,-.

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.461,-. + Slamavskiller kr.577,- pr. m3.*

VKR opplyser:

Her er det registrert en 4m3 slamavskiller, som tømmes med avvaningsbil.
Den tømmes annet hvert år, og ble sist tømt 25.07.2024.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi primærbolig

Kr 568 106 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 272 422 for år 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, brøyting, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering fra vår eierbank Valdres Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 26 i Vang kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3454/96/26:

18.01.1950 - Dokumentnr: 83 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

18.06.2002 - Dokumentnr: 2578 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3454 Gnr:96 Bnr:25

Rett til å sette opp og ha stående del av uthus/vedskjul på d.e.

18.06.2002 - Dokumentnr: 2578 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3454 Gnr:96 Bnr:25

Gjelder innkjørsrett til uthus/vedskjul

06.05.2025 - Dokumentnr: 497160 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Valdres Eiendomskontor AS

Org.nr: 979 870 167

Elektronisk innsendt

02.06.1944 - Dokumentnr: 903 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3454 Gnr:96 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 267322 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0545 Gnr:96 Bnr:26

18.06.2002 - Dokumentnr: 2578 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3454 Gnr:96 Bnr:25

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på enebolig datert 30.01.04. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

--

Lovlighet ihht tilstandsrapport

Enebolig

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk
forskrift? Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

-

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk
forskrift? Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

-

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

-

Enebolig (gammel)

- Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Eldre enebolig, garasje og uthus er registrert i matrikkelen hos kommunen som "tatt i bruk".

Vei, vann og avløp

Privat veg.

Vannforsyning fra felles brønn i området.

Privat avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder

Kommuneplaner

Id: 0545K001

Navn: Kommuneplanens arealdel, Vang kommune 2015-2027

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.12.2014

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/206/](https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/206/0545K001_f%c3%b8resegner.pdf)

[0545K001_f%c3%b8resegner.pdf](https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/206/0545K001_f%c3%b8resegner.pdf)

- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/218/0545K001_plankart.pdf

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i et høyt aktsomhetsområde for radon
- Eiendommen ligger i et område med god kjemisk tilstand på grunnvann
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft: Ryfoss - Kraftverk: Fossheimfoss

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Normalt 3-4 uker etter budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Tilrettelegging kr. 11.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 2,40 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Linn Hamre-Hagen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Ansvarlig megler bistås av

Ingrid Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
ingrid.skrindsrud@aktiv.no
Tlf: 901 25 967

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

11.02.2026

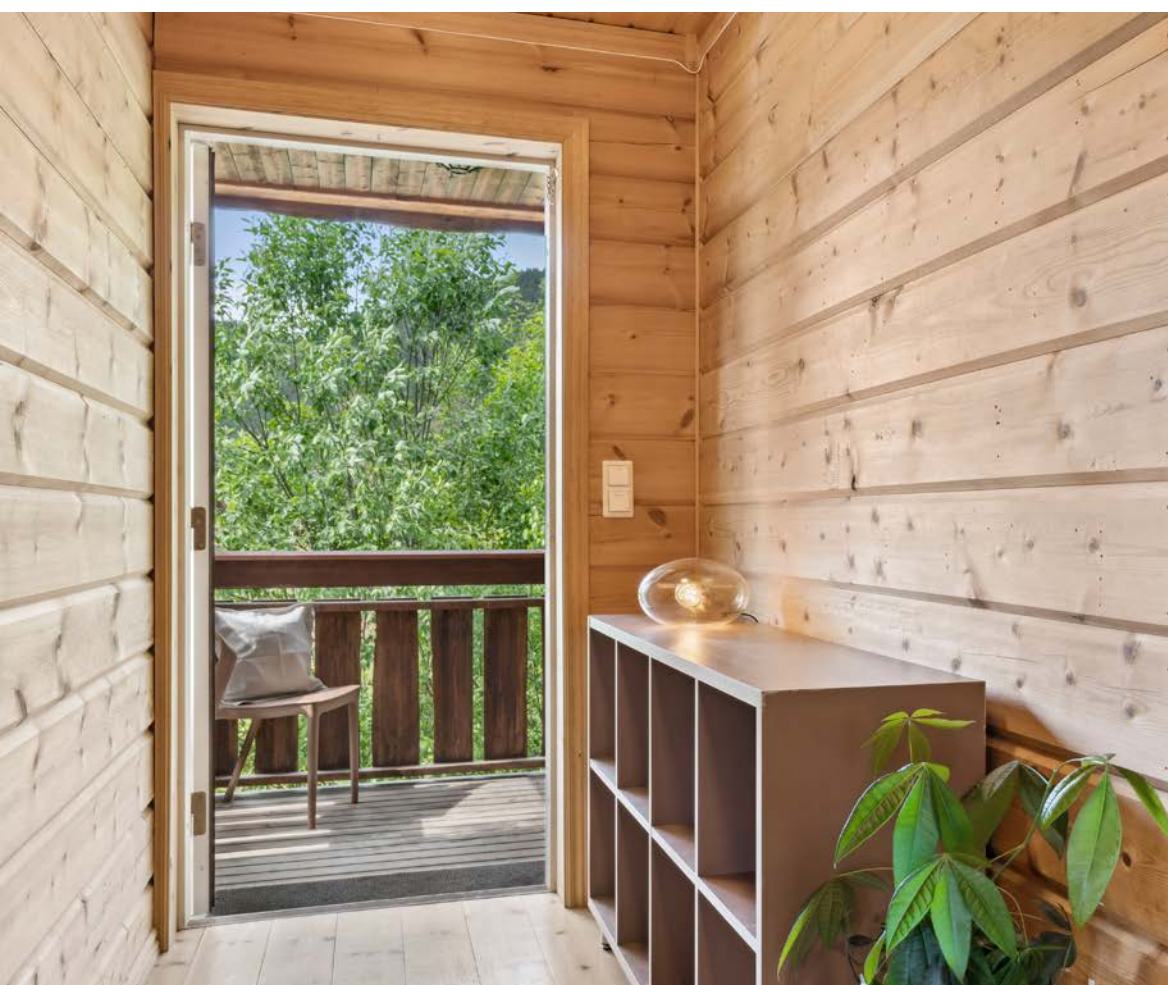
















- Underretasje -









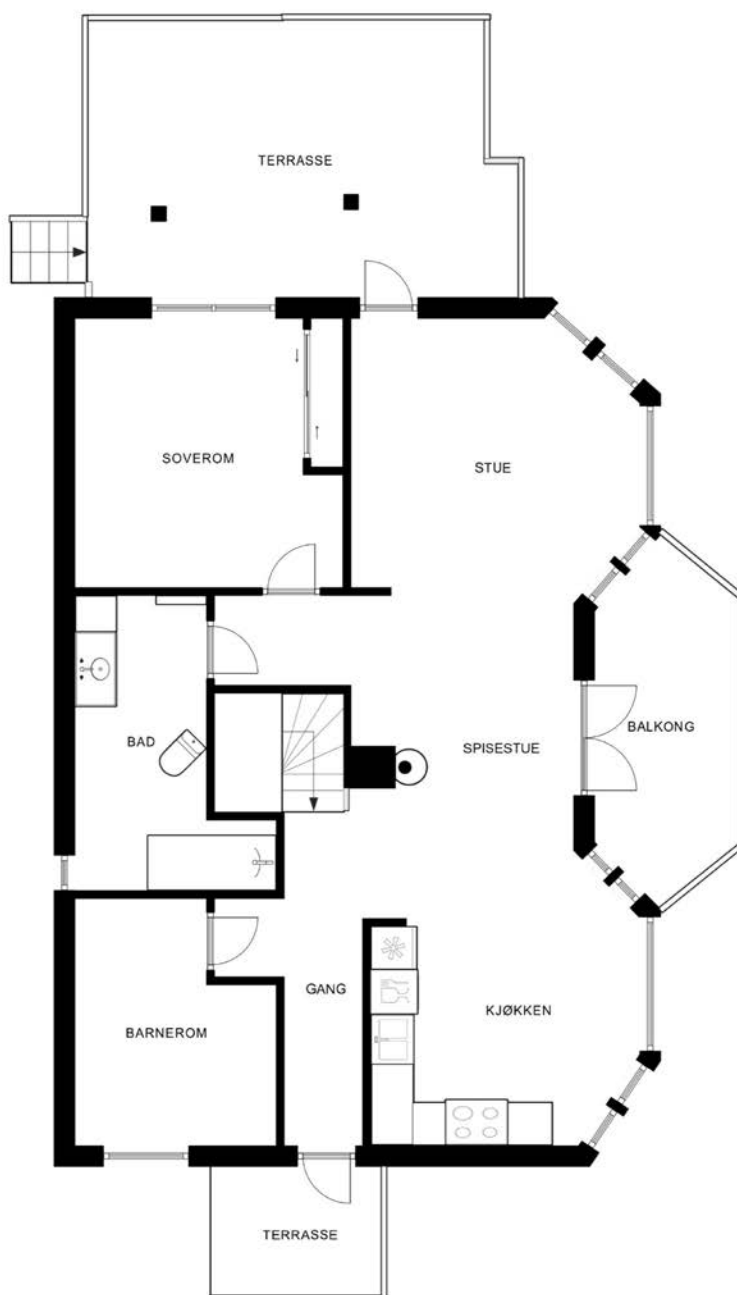




Eldre bebyggelse fra 1950



Plantegning H

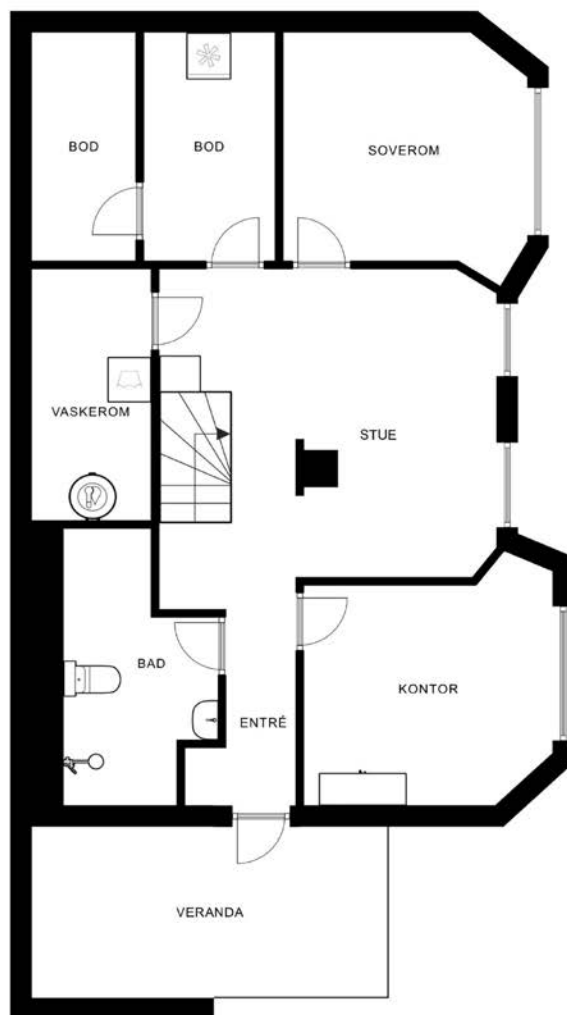


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning U

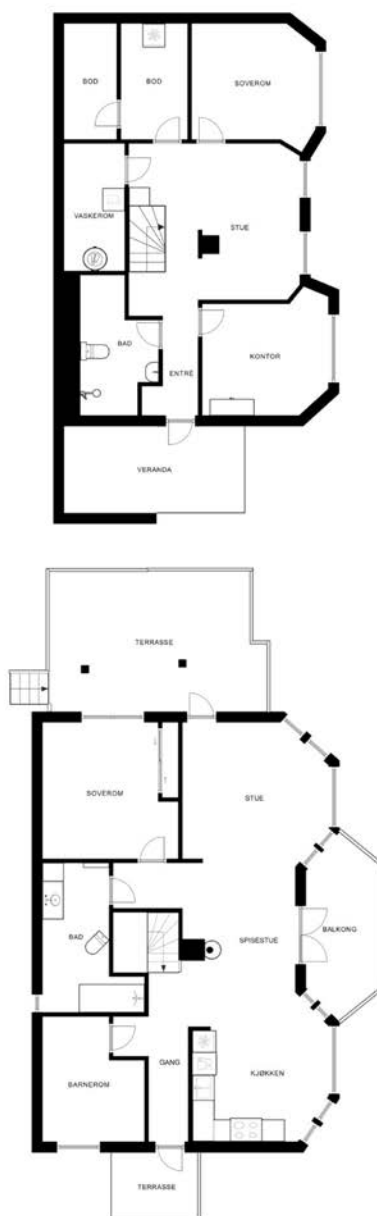


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

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 byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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 snølaster.

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 impregneret 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.
Etasjeskille 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.

Innvendig 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.

Kombibereider på ca. 320 liter montert på vaskerom.

Vannbåren varme i begge etasjer og med samlestokk på bad i 1 etasje og på vaskerom i underetasje.

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert 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

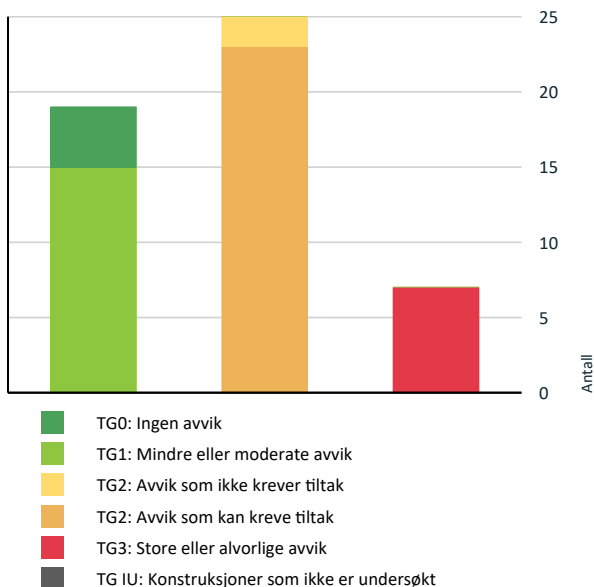
- Det foreligger ikke tegninger

Enebolig (gammel)

- Det foreligger ikke tegninger

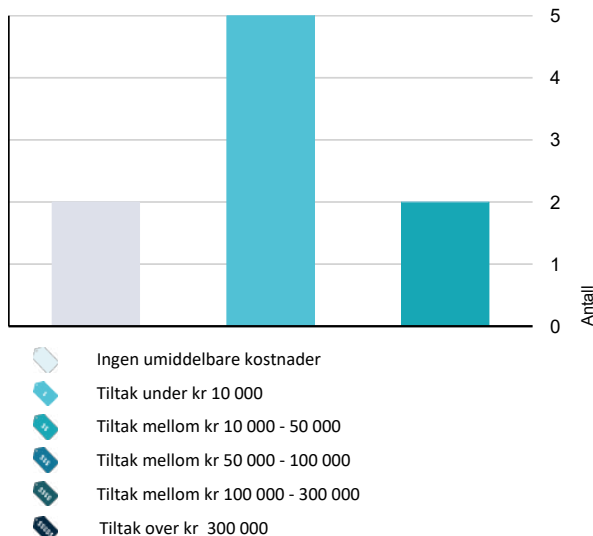
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takteking** [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 tilliggende 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

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket 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.

TG 3 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

TG 2 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.la. 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 veggene 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.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

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.

TG 2 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.

TG 2 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

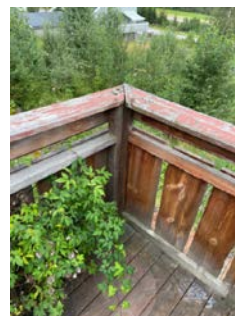


Skade i ytterdør 2. etasje.

Tilstandsrapport



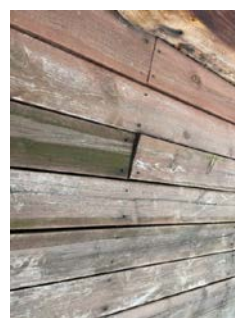
Værslitte karm/flater



Synlig værslittasje og oppsprukket treverk.



Værslitte karm/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 limtreddrager 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/opsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert mindre lekkasje fra skjøter på 'tiltaksplater' og vann drypper ned på limtreddrager i senter av carport.

Rekkverk har noe slark på midtre del.

Bærepunkt til limtre på murvegg fremstår underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

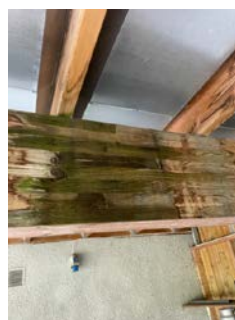
- Andre tiltak:

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.

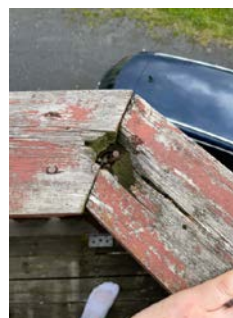
Konsekvens/tiltak

- 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

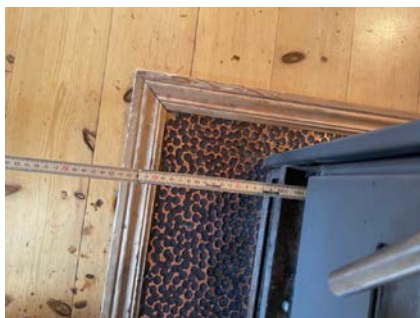
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Ildfast plate foran ilegg 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. Fuktktivotmåling (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.l.a. 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:

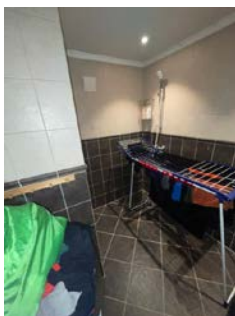
- Det er påvist andre avvik:

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:

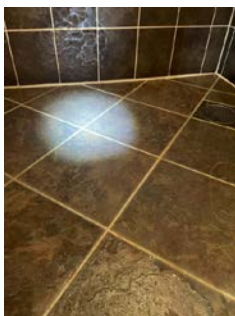
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

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 tilleggende 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 tilleggende 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 våtsoner 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

1 TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltagning er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 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:

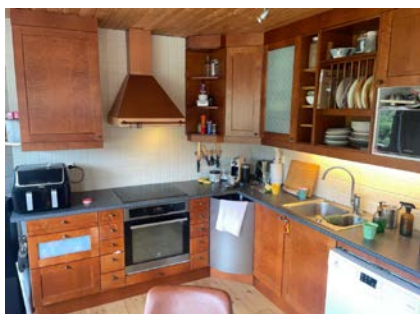
Avvik på fug ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 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.

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

1 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.

1 TG 2 Varmtvannstank

Kombibereder på ca. 320 liter montert på vaskerom. Eier opplyser at det ble skiftet varmeelement i varmtvannsbereder 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.

1 TG 1 Andre installasjoner

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

1 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.

1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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 varmtvannsbereder, jampør 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

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

Brannslukningsutstyr og 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



! TG 0 Terrenghforhold

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.

! TG 2 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

! TG 1 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, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

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

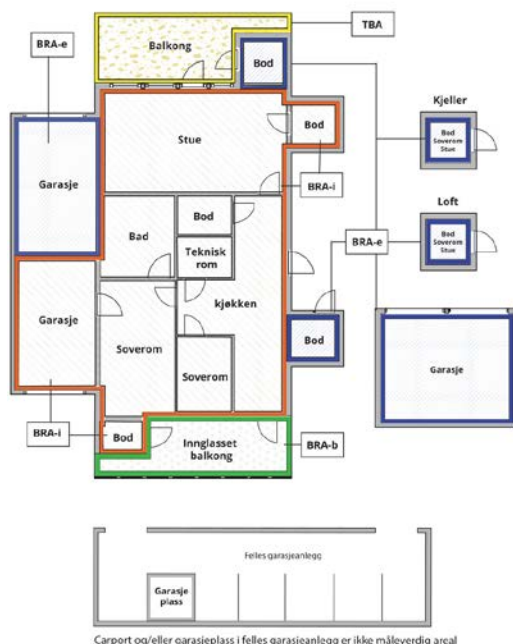
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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)	Innlasset 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)	Innlasset 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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset 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 tak høyde?

☐ 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 tak høyde?

☐ 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 grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Utsleppsløype	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
Løye 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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:** Bygghverks 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

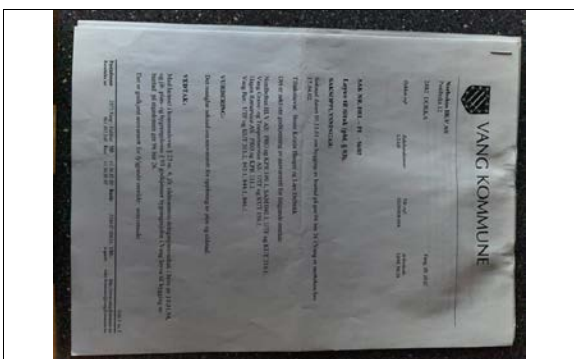
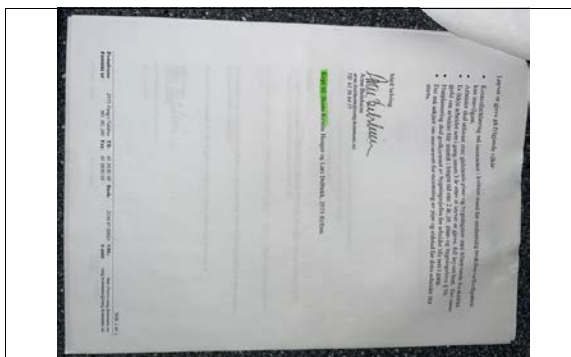
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

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

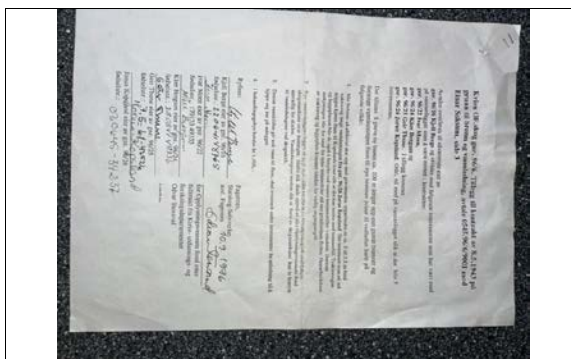
Andre bilder



Plantegning



Infiltrasjons-anlegg



Tyinvegen 3787, 2973 RYFOSS
Gnr 96 - Bnr 26
3454 VANG

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4
3550 GOL



Byggetillatelse



Fasade-tegninger

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250060	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Austad	Edvard Antonius Frilseth
Gateadresse	
Tyinvegen 3787	
Poststed	Postnr
RYFOSS	2973
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	00035157416

Document reference: 1201250060

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Festet blandedbatteri dusj nede. Reparert lekkasje toalett (Som ikke sluttet å renne ved nespyling)

Arbeid utført av

Valdres Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har skjedd med tidligere eier, tilbakeslag av oppvaskmaskin, rant gjennom etasjeskille, skade ble håndtert gjennom forsikring av Recover AS, og er rettet opp i med full dokumentasjon.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen ødelagte takstein som ble oppdaget ved feie-kontroll. Har blitt skiftet.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe glippe i mellom gulvbord i underetasje. Skyldes trolig dårlig håndverk når det ble lagt.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært mus på loftet i start av vinter, satt opp feller, tatt noen ved starten av vinter, ellers ingenting.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært funn av kre i hus, ja. Har bekjempet med limfeller, som har vært effektive. Oppdaget etter vi handlet møbler hos Ikea, trolig kommet med papp derifra.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet spotter på bad oppe og nede. Skiftet platetopp etter lynnedslag.

Arbeid utført av

Facta El

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
Ar
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Document reference: 1201250060

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250060

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Austad	a463e21205cbb40581cf0 c9fa5abc02ff7d112ec	05.06.2025 09:33:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edvard Frilseth	f8aababef3ab58adc4b1d 75690002ff7950f77a8	04.06.2025 18:12:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250060

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

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	GRANLUND	Beregnet areal	3591.7
Etablert dato	02.06.1944	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

- ☒ 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	01.01.2020		Tinglyst	96/26
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Forretning over eksist. matrikkelenhet	12.03.2009			
Feilretting	12.03.2009	Skylddeling		0545-Mnrmangler, 96/6, 96/25, 96/26
Forretning over eksist. matrikkelenhet	12.03.2009			
Feilretting	12.03.2009	Skylddelingen		0545-Mnrmangler, 96/26
Forretning over eksist. matrikkelenhet	12.03.2009			
Annen forretningstype	12.03.2009			0545-Mnrmangler, 96/6, 96/25, 96/26
Skylddeling	02.06.1944			96/6, 96/26
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6779676.98	487414.13	0	Ja	3591.7	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AUSTAD SILJE F011294*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tyinvegen 1491 2960 2960 RØN	Bosatt (B)
FRILSETH EDVARD A H F100495*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tyinvegen 3787 2973 2973 RYFOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tyinvegen 3787

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2973 RYFOSS	Kirkesogn	03100602 Høre
Grunnkrets	101 Ryfoss	Tettsted	
Valgkrets	1 Vang		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19539377		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.01.2004
2	158347881		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	196001417		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	158347873		Verkstedbygning (212)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 19539377: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	151
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	151
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.10.2002	09.10.2002
Igangsettingstillatelse	08.10.2002	09.10.2002
Tatt i bruk	15.01.2004	30.01.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tyinvegen 3787	H0101	96/26	151	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	80	0	80	0	0	0
K01	0	71	0	71	0	0	0

2: Bygning 158347881: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dat
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	96/26	-	-	-	-	-

3: Bygning 196001417: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dat
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	96/26	-	-	-	-	-

4: Bygning 158347873: Verkstedbygning (212), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dat
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert	Tyinvegen 3787	-	96/26	-	-	-	-	-
------------	----------------	---	-------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3454 - 96/26//



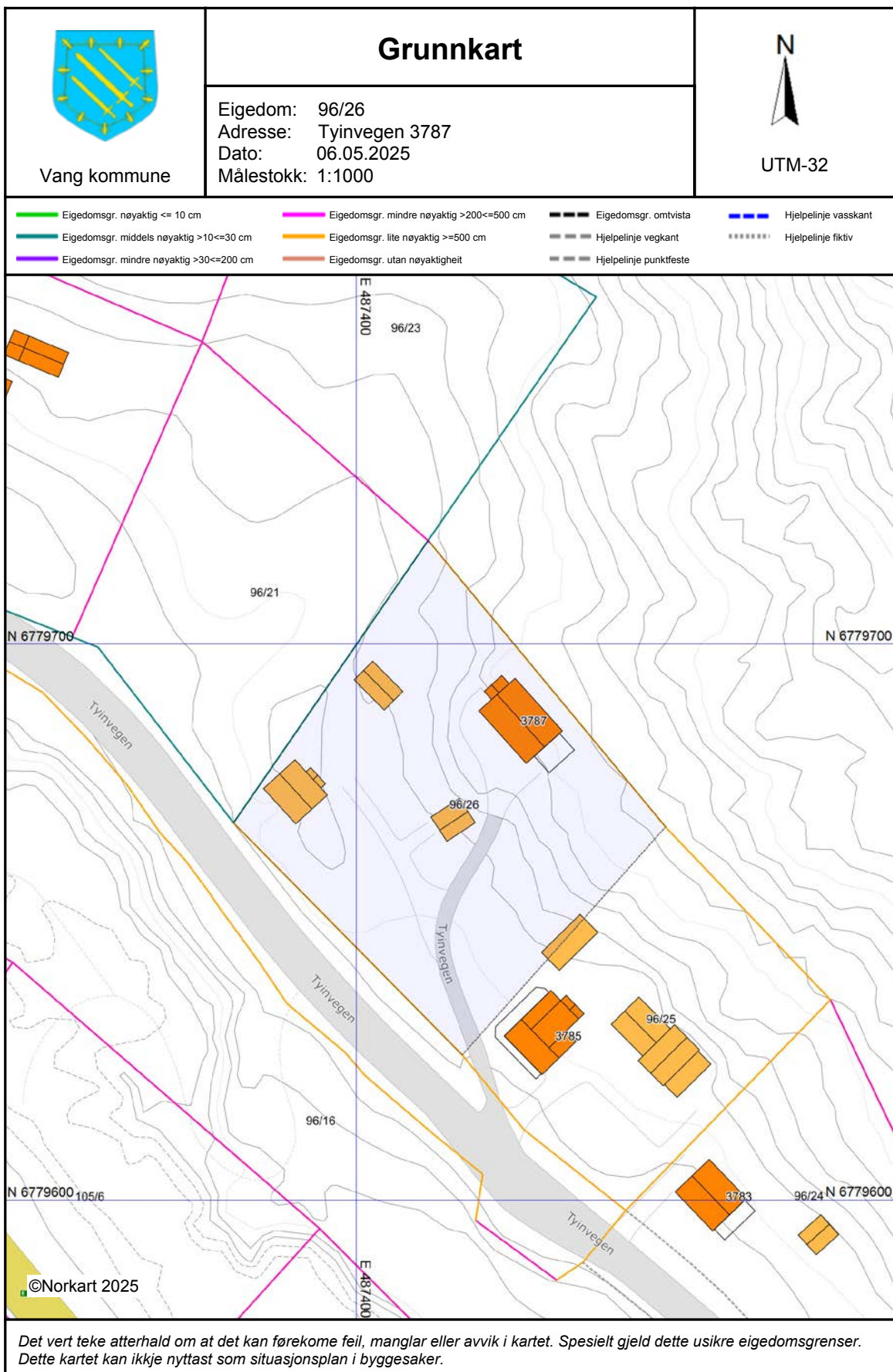
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 591,70 m ²	Arealmerknad	Noen fiktive grenser			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6779676,98	Øst	487414,13

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6779626,08	487418,99	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	54,94	
2	6779667,81	487377,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	58,59	
3	6779718,58	487412,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	61,67	
4	6779718,17	487413,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	0,55	
5	6779667,08	487455,56	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	66,34	





Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 06.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tyinvegen 3787, 2973 RYFOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0545K001
Navn	Kommuneplanens arealdel, Vang kommune 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/206/0545K001_f%c3%b8resegner.pdf - https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/218/0545K001_plankart.pdf
Delarealer	Delareal 3 592 m² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
	Delareal 2 289 m² KPHensynsonenavn H220_2 KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal	2 580 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Funksjonsklasse_A
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	29 m ²
KPHensynsonenavn	H210_2
KPStøy	Rød sone iht. T-1442



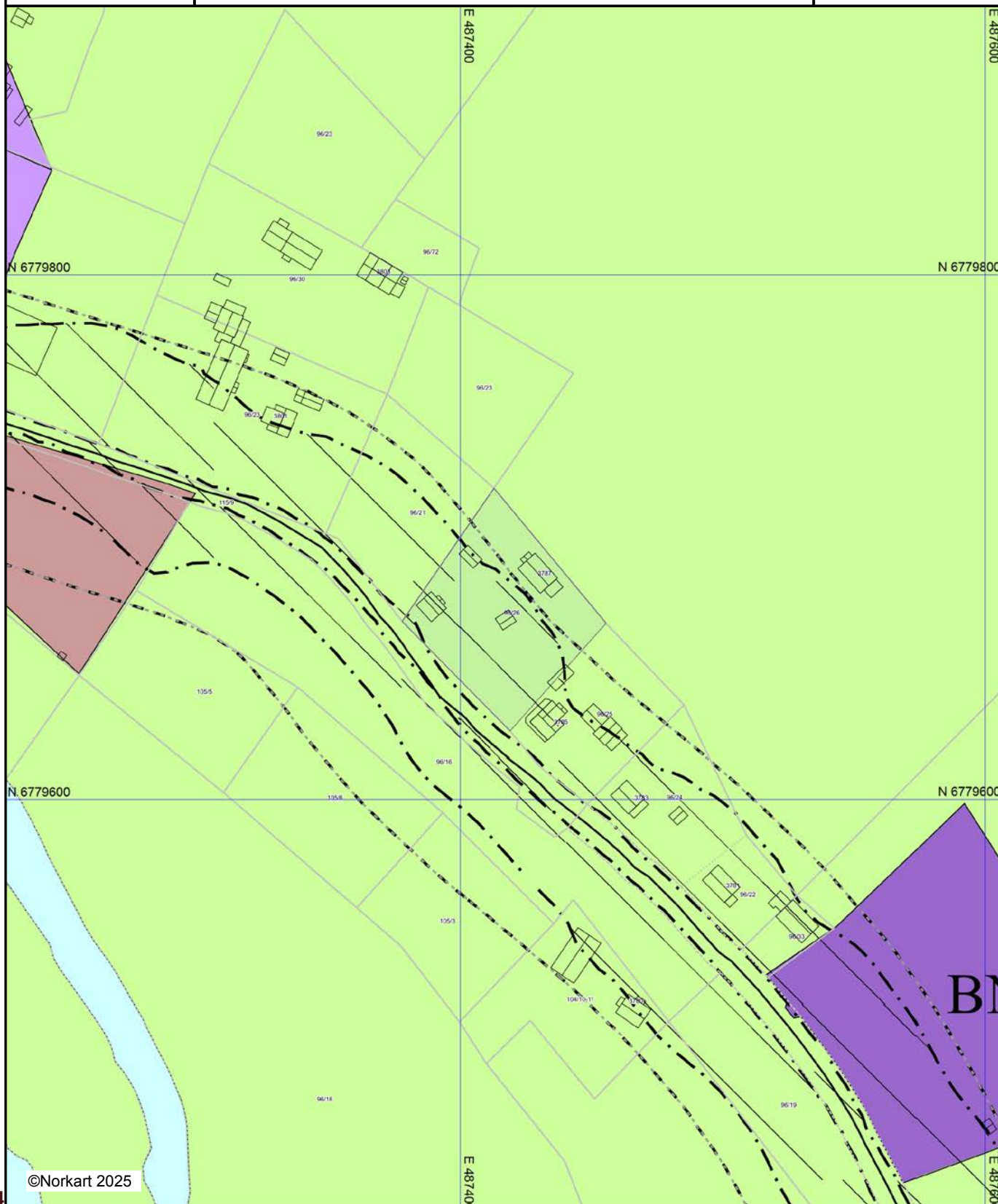
Vang kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 96/26
Adresse: Tynvegen 3787
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Råstoffutvinning - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Støysonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

	Vang kommune Tyinvegen 5161 2975 Vang i Valdres Org.nr.: 961382246 Telefon: 61 36 94 00 E-post: post@vang.kommune.no	Utskriftsdato: 23.05.2025
---	---	--------------------------------------

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:		Tyinvegen 3787, 2973 RYFOSS							

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	☒	☐
Det føreligg mellombels bruksløyve:	☐	☐
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	☒	☐
Kommentarar:		

Generell informasjon:

Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til.

Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnadar.

Vang kommune
Landbruk og teknisk

1 av 1

Vår saksbehandler
Arne Belsheim, 61 36 84 12

Vår dato
30.01.04
Deres dato

Vår referanse
02/00408
Deres referanse

Nordbohus HLV AS
postboks 12

2882 DOKKA

02/00408-007 000386/04
LT/LT/LTAB
GNR 96/26

Ferdigattest

Løyve til tiltak gjeve i sak DEL PL – 56/02

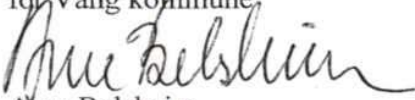
Gjeld:
Byggestad:
Tiltakshavar:

Bustad
gnr 96 bnr 26
Bente Kristin Hauger og Lars Delbekk, 2973 Ryfoss

Dei kontrollansvarlege for utføringa har sørga for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlege stadfesta overfor kommunen at kontroll er foreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyver og krav gjevne i eller i medhald av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av han må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jf. pbl. § 93). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl. § 93).

Med venleg helsing
for Vang kommune


Arne Belsheim
Avd.ingeniør

Kopi til: Bente Kristin Hauger og Lars Delbekk, 2973 Ryfoss



Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 06.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tyinvegen 3787, 2973 RYFOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	596,00 kr
Renovasjon	3 853,75 kr
Slam	3 625,00 kr
Sum	8 074,75 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/Feiing	1 Stk	686,00 kr	1/1	0 %	686,00 kr	0,00 kr
Renov.avg.husstand	1 Stk	4 046,25 kr	1/1	0 %	4 046,25 kr	4 046,25 kr
Tilsynsgebyr spredt avløp	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	250,00 kr
				Sum	5 232,25 kr	4 296,25 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 06.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 186875875

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 19539377

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Tynvegen 3787, 2973 RYFOSS

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	4	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2 etasje	Vedovn	Asgård	Asgård

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.02.2020	Tilsyn	03.06.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 186875875

BruksenhetId 186909009

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 196001417

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186909009.

BruksenhetId	186886742	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	158347881	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	-----------	--------------------------	------

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186886742.

BruksenhetId	186886662	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	158347873	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	-----------	--------------------------	------

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Tyinvegen 3787, 2973 RYFOSS
----------------------	-------------	---------------------------	-----------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186886662.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 06.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tyinvegen 3787, 2973 RYFOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

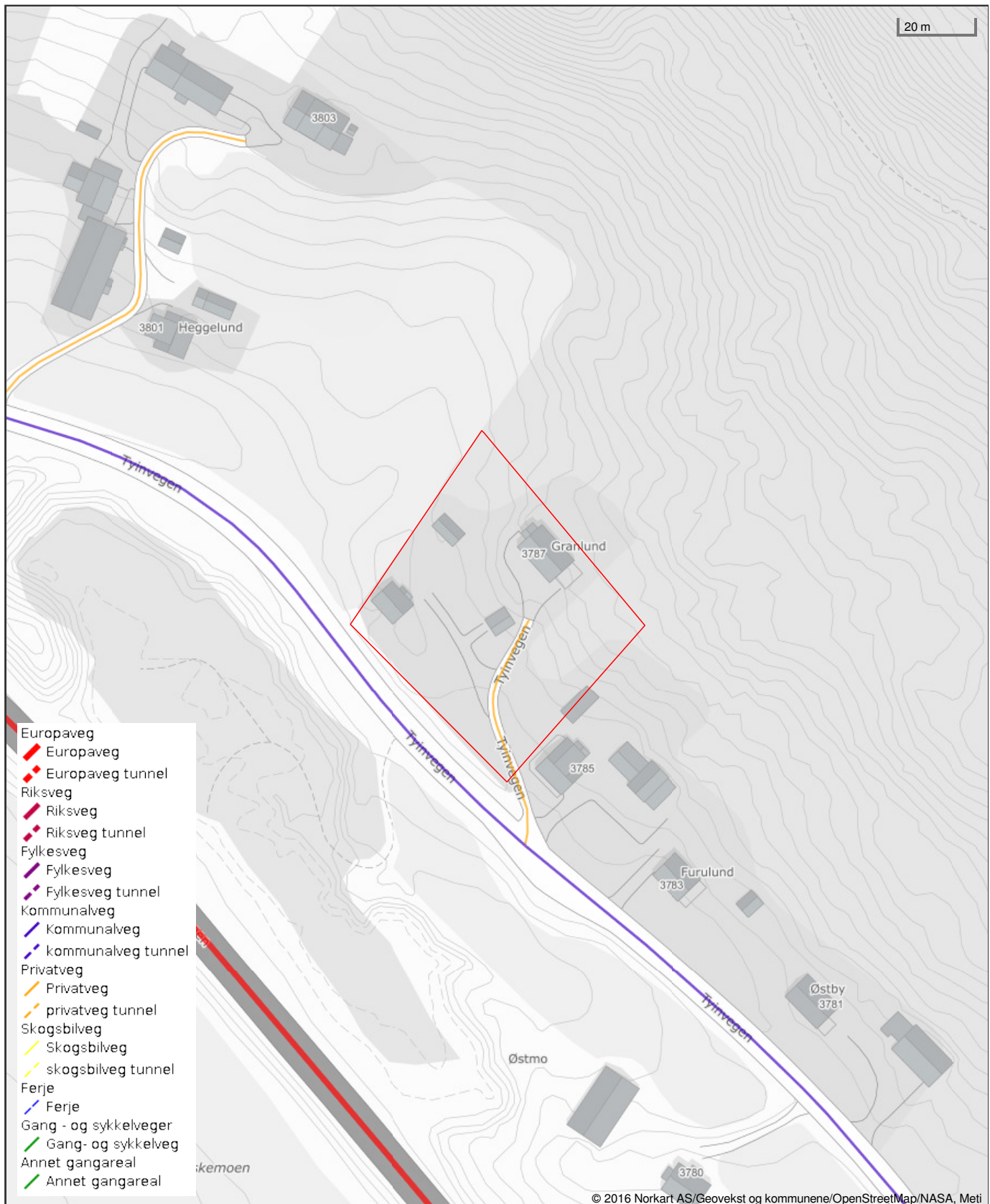
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Vegstatuskart for eiendom 3454 - 96/26//



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.

Eiendom	3454 96/26		
Utskriftsdato	06.05.2025	Antall datasett	95

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

9 Berørte datasett

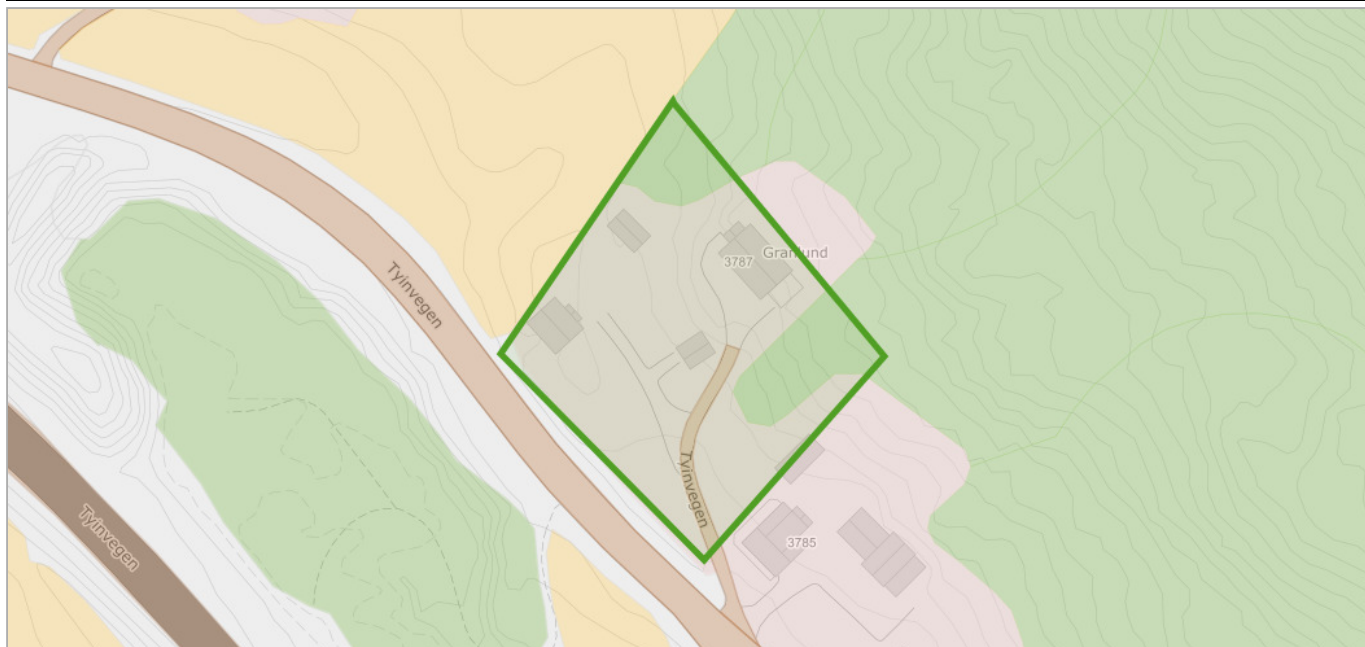
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Vannforekomster
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ Grus og pukk
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepssone naturområder
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	29.04.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

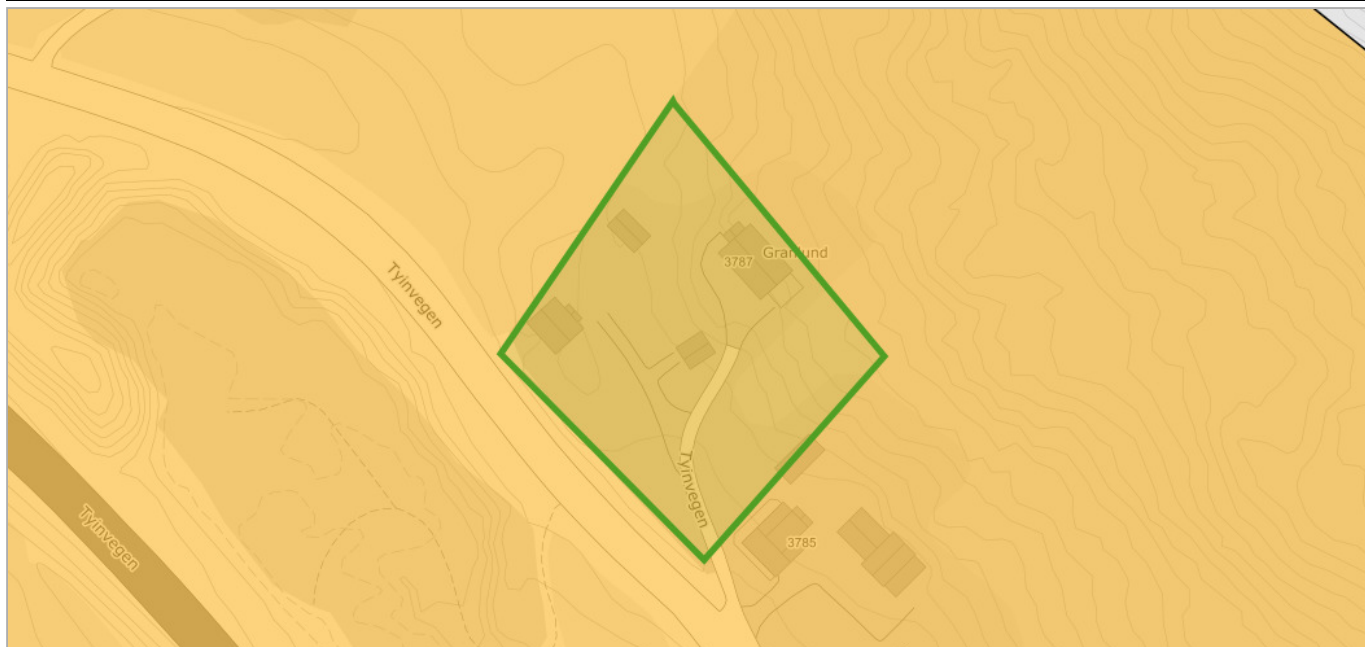
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt
Skog	Grunnlendt	Lav	Barskog
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål. NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verdivurdering i form av viktighet.

Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig. Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken. Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

Tegnforklaring

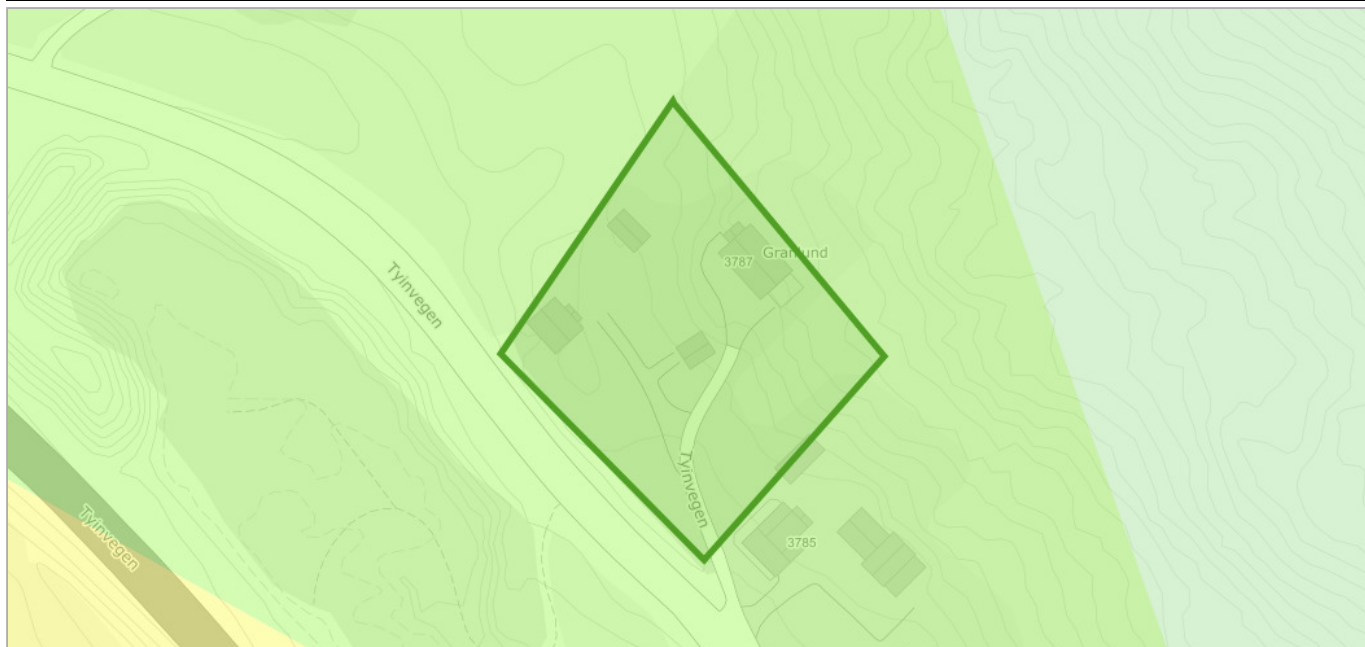
Sand og grusregistrering
Sand og grusregistrering

Sand og grusregistrering

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
545010	Tveitmoen	-

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensial. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

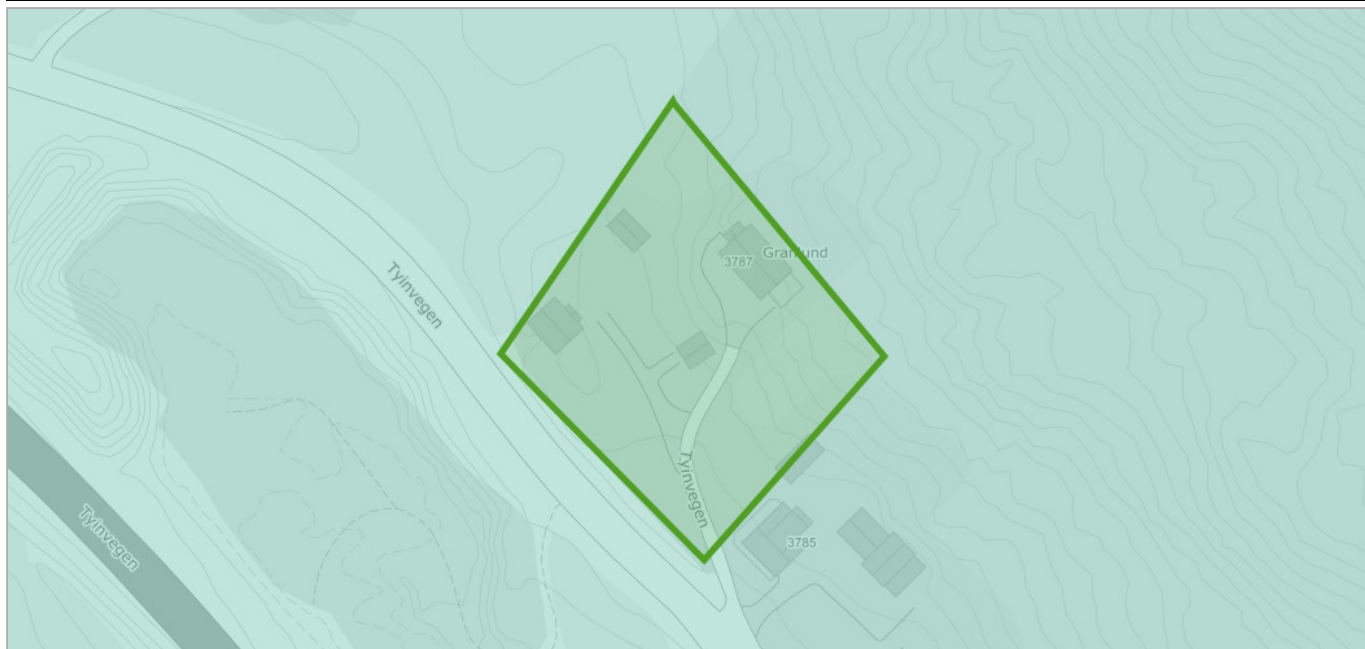
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene
Elveavsetning

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.05.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

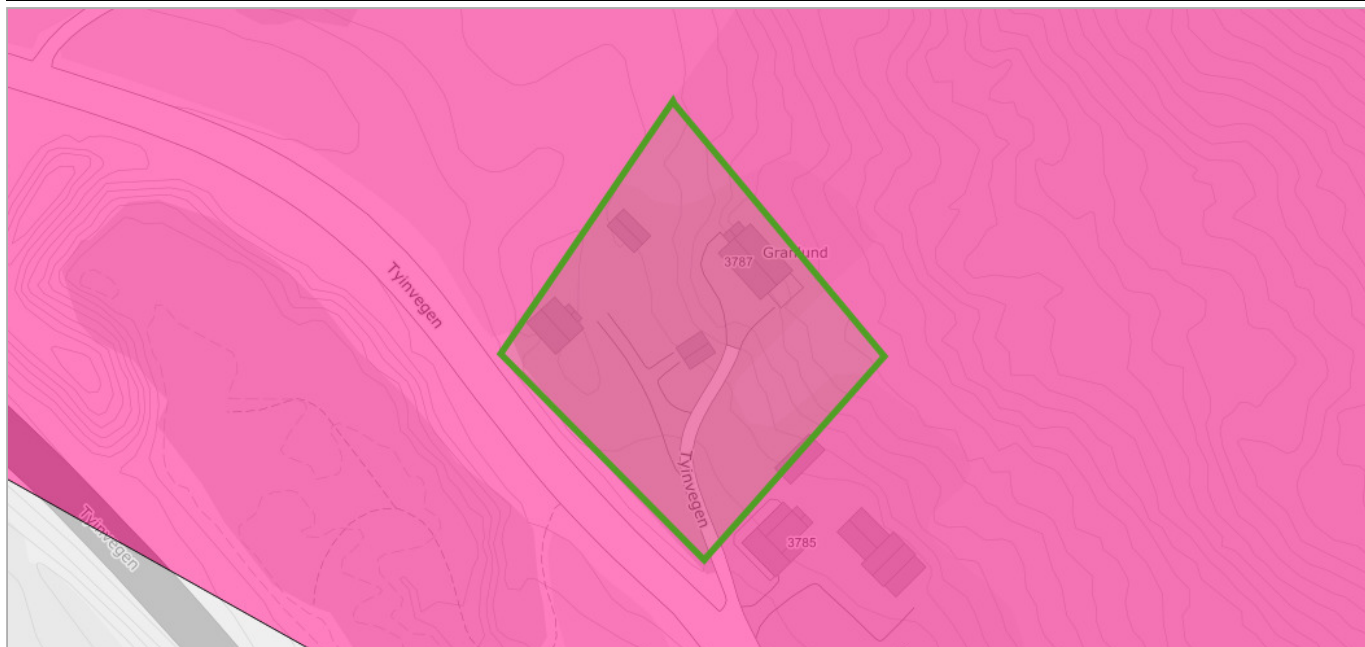
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

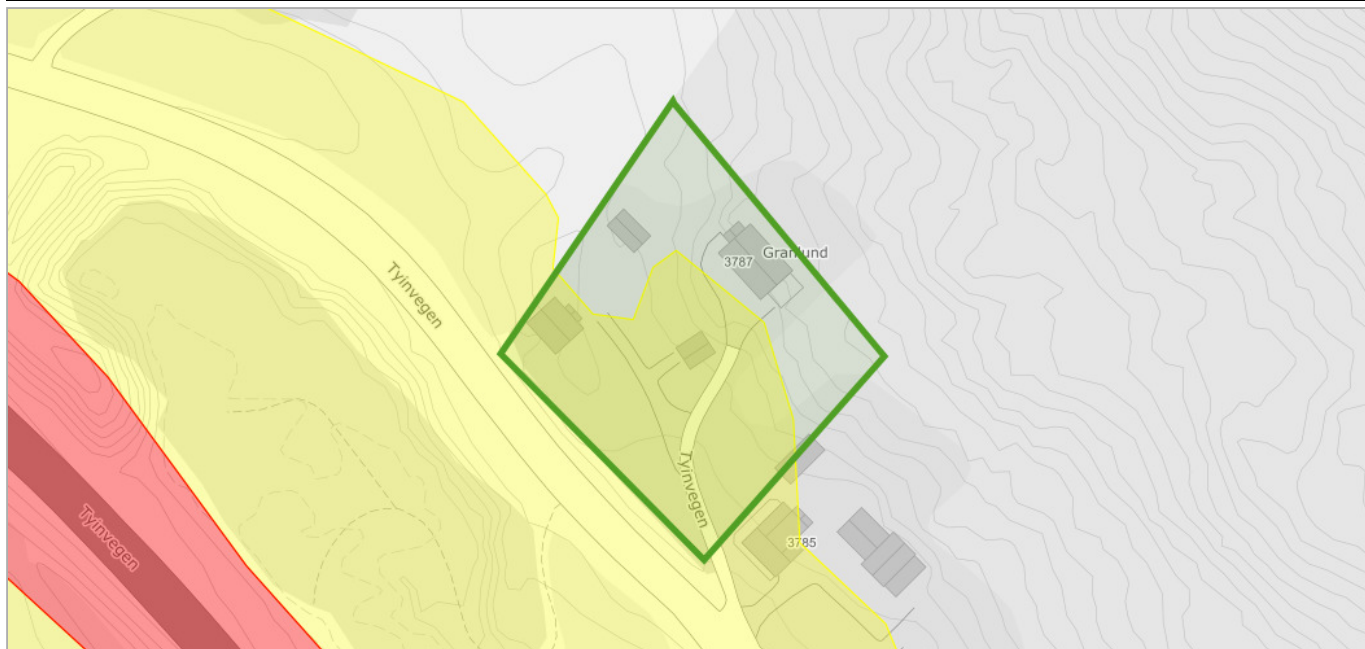
Radon aktsomhetsområde	
	Usikker
	Moderat til lav
	Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	05.05.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

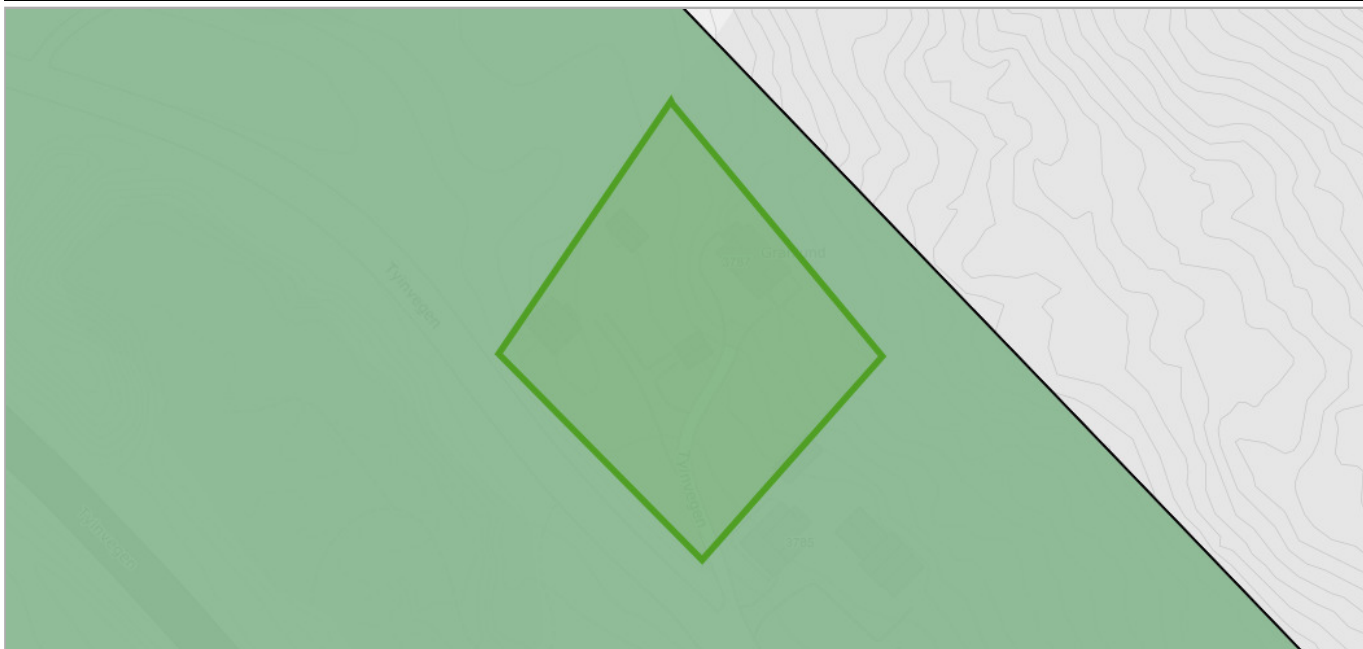
■	Lavt støynivå
■	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbruksiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand grunnvann
God
Kvantitativ tilstand grunnvann
God
Risiko kjemisk grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert

Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	Kvismoen	Viken FK	God

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Kvismoen	Viken FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

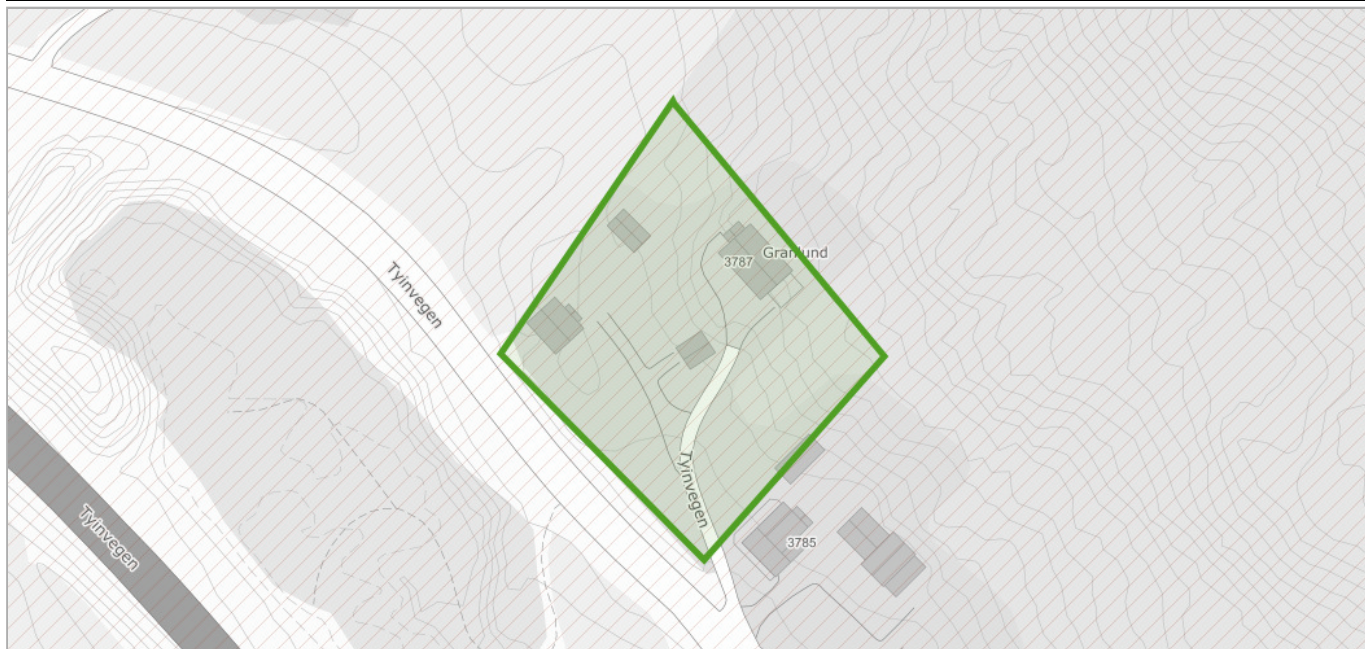
Navn	Region	Risikovurdering
Kvismoen	Viken FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Kvismoen	Viken FK	Ikke vurdert

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.05.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

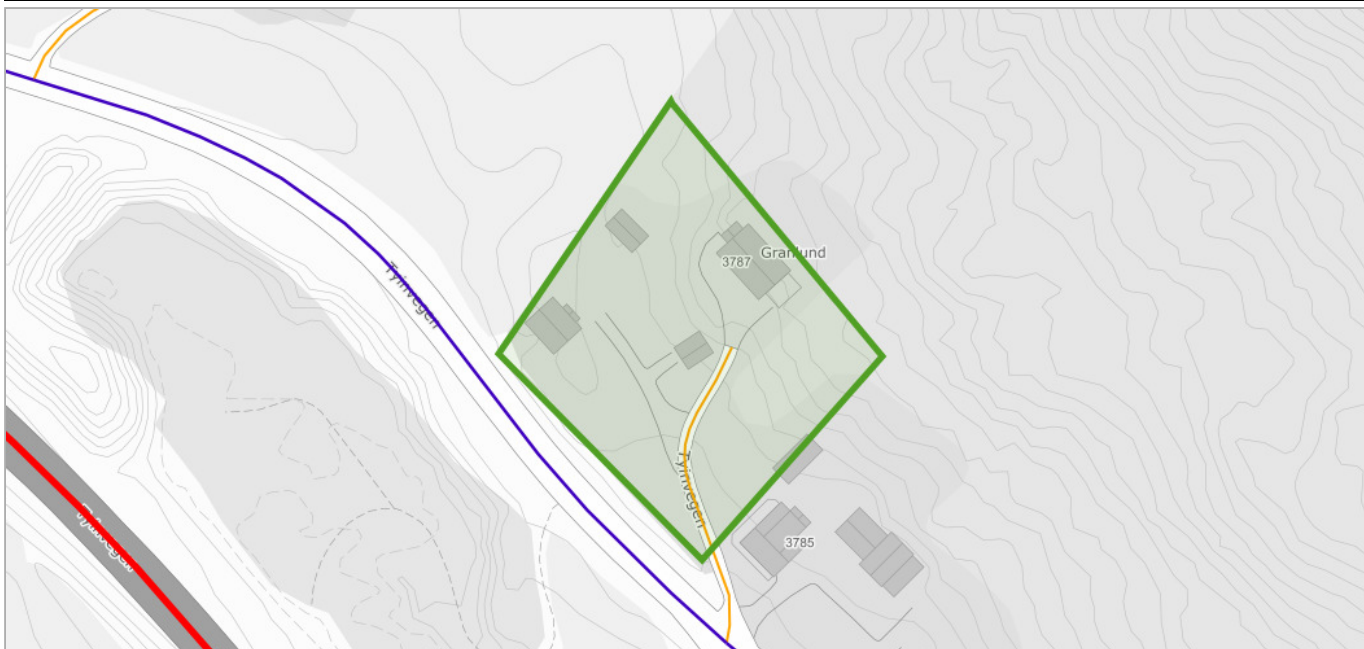
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RYFOSS	Fossheimfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.05.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

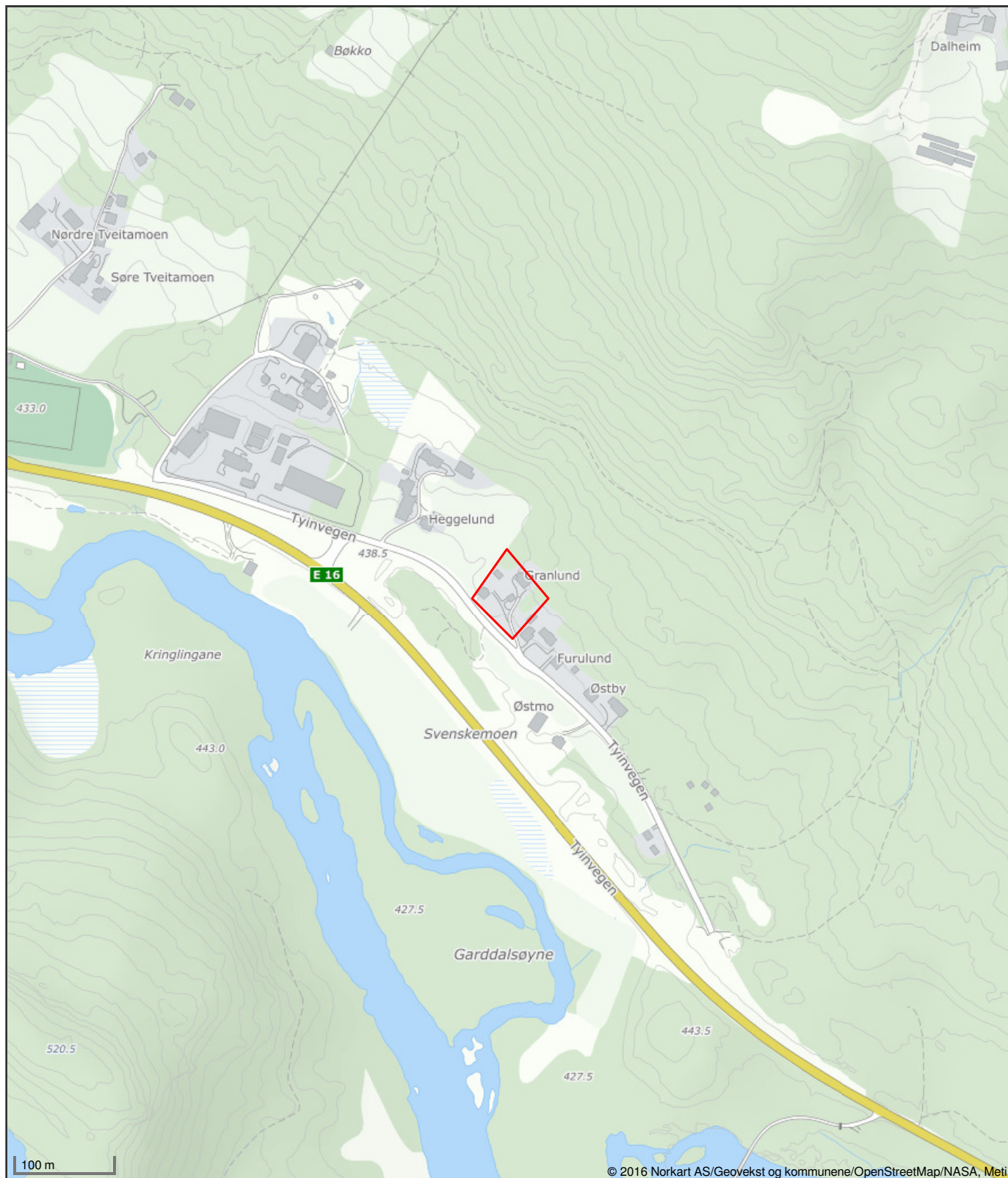
Europaveg
Kommunalveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	98517



Oversiktskart for eiendom 3454 - 96/26//



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.

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: tirsdag 6. mai 2025 13:37
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: SV: Forespørsel om slamanlegg for Tyinvegen 3787 - gnr. 96, bnr. 26 i Vang kommune

Hei!

Her er det registrert en 4m3 slamavskiller, som tømmes med avvaningsbil.
Den tømmes annet hvert år, og ble sist tømt 25.07.2024.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455

E-post: helene@vkr.no

www.vkr.no



Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 6. mai 2025 13:23
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Forespørsel om slamanlegg for Tyinvegen 3787 - gnr. 96, bnr. 26 i Vang kommune

Hei!

Vårt firma har for salg **Tyinvegen 3787 - gnr. 96, bnr. 26 i Vang kommune** tilhørende Edvard Antonius Frilseth og Silje Austad.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag! 😊

Vennlig hilsen,

Fra: epost@vangenergi.no <epost@vangenergi.no>

Sendt: onsdag 7. mai 2025 12:15

Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

Emne: RE: [467608] Rekvisisjon info e-verk - 1201250060 Tyinvegen 3787
- gnr. 96, bnr. 26 i Vang kommune

Hei.

Sist godkjent 15. august 2008. Alle avvik lukket.

Forbruk 2024: 24 362 kWh

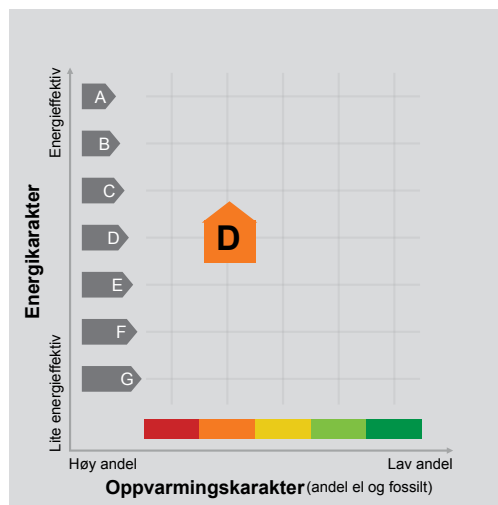
Mvh Vang Energiverk/ Jon Teodor

Vang Energiverk AS
Tyinvegen 4861
2975 Vang i Valdres

ENERGIATTEST



Adresse	Tyinvegen 3787
Postnummer	2973
Sted	RYFOSS
Kommunenavn	Vang
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19539377
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115103
Dato	05.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 20 289 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 522 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 333 liter ved



Skatteetaten

Dato
06.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3454 VANG

Gnr 96 Bnr 26 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tyinvegen 3787, 2973 RYFOSS

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 568 106
Som sekundærbolig:	kr 2 272 422

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 96, Bruksnummer 26 i 3454 VANG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

06.05.2025 kl. 13.28

Oppdatert per

06.05.2025 kl. 13.16

Adresse(r) :

Gateadresse: **Tyinvegen 3787**

Gatenr: **1079**

Kommune: **VANG**

Postkrets: **2973 RYFOSS**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1054929-1/200 21.09.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12:37

VEDERLAG: NOK 2 400 000

Omsetningstype: Fritt salg

AUSTAD SILJE

FØDT: 01.12.1994 IDEELL: 1/2

FRILSETH EDVARD ANTONIUS HERMANSEN

FØDT: 10.04.1995 IDEELL: 1/2

ELEKTRONISK INNSENDT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/497160-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1950/83-2/21 18.01.1950

BESTEMMELSE OM VEG

Med flere bestemmelser

2002/2578-1/21 18.06.2002

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3454 GNR: 96 BNR: 25

Rett til å sette opp og ha stående del av

uthus/vedskjul på

d.e.

2002/2578-3/21 18.06.2002

BEST. OM ADKOMSTRETT

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 06.05.2025 13:28 - Sist oppdatert 06.05.2025 13:16

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3454 GNR: 96 BNR: 25
Gjelder innkjørsrett til uthus/vedskjul

2022/1054930-1/200 21.09.2022 **PANTEDOKUMENT**
12:37

Beløp: NOK 2 700 000
Panthaver: VALDRES SPAREBANK
ORG.NR: 937 888 759
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/497160-1/200 06.05.2025 **PANTEDOKUMENT**
09:27

Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/497160-2/200 06.05.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
09:27

Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1944/903-1/21 02.06.1944 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3454 GNR: 96
BNR: 6

2020/267322-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0545 GNR: 96 BNR: 26

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2002/2578-2/21 18.06.2002

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3454 GNR: 96 BNR: 25

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

TINGLYST

18 JUNI 2002

VALDRES TINGRETT
DAGBOKNR.: 2578 Kfr.

Ryfoss 02.06.2002



Rett kopi bekreftet

Amr

Tinglysning av rett til oppsetting av uthus/vedskjul på annen manns eiendom,
samt tinglyst rett til veirett med avkjørsel over annen manns eiendom !

Eiere av G.nr.96 B.nr.26 Lars Delbeek, født 15.11.1967, og Bente Kristin Hauger, født 01.02.1967, samtykker i at eier av G.nr 96 B.nr 25, Geir Thune, har tillatelse til å sette opp uthus/vedskjul stående 1/2 til 2/3 inn på vår eiendom. Samtidig samtykker eier av G.nr 96 B.nr 25, Geir Thune, født 07.05.1961, at eiere av G.nr 96 B.nr 26, Lars Delbeek og Bente Kristin Hauger, får veirett med avkjørsel over hans eiendom. Geir Thune får også innkjørsrett til sitt uthus/vedskjul i sørenden av G. nr 96 B.nr 26.

Dato. 4-6-02

Bente Kristin Hauger

Bente Kristin Hauger

Hjemmelshaver av en
halvpart av 96/26 i
Vang kommune.

Lars Delbeek

Lars Delbeek

Hjemmelshaver av en
halvpart av 96/26 i
Vang kommune.

Geir Thune

Geir Thune

Hjemmelshaver av
hele 96/25 i
Vang kommune.



Doknr: 2578 Tinglyst: 18.06.2002 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dagbok nr. 19 30 18/1
Valdres sorenskriveri

S E J E t. e.

SALINE 1840

1944 C.F.

Kirke- og Undervisningsdepartementet gjør med dette kjent at det etter fullmakt i kongelig resolusjon av 22. juni 1923 er solgt en ca. 3,5 dekar stor parsell av Opplysningsvesenets fonds eiendom, avfent s. og. i Valdres, par. 96, bnr. 6 i Vang herred til Anders K. Thune for kr. 525,00, som er betalt.

Departementet gir med dette Anders K. Thune skjøte på nevnte parsell som ved skylddelingsforretning 30. mai 1924 dagbokført 2. juni s. l. har fått en skyld av 5 øre og i grunnboken er gitt bnr. 20. under par. 96 og navnet:

"G r a n l i n d"

Av selgevilkårene nevnes:

- Post 7: I selget følger ikke med noen rett i den del av fondsskogen som er tilbake eller i dens skog eller hannaegning.
- Post 9: I spørsmål om pantsetting av parsellen eller del eller delvis overdragelse til andre gjelder kapittel XIII i lov 22. juni 1928 om ordning av visse jordspørsmål (Jordloven).
- Post 10: Kjøperen (og senere eiere) plikter å føre opp og holde i forevarlig stand gjerde i hele grense mellom parsellen og den delen av fondsskogen som er tilbake og overtar dessuten den gjerdeplikt som prestegarden har den parsellen grenser mot naboeiendom og veg.
- Post 13: Det offentlige forbeholder seg fri og gratis fрекkomst med skogprodukter samt fornødne opplagsplasser på den solgte parsell.
- Post 14: Gjeter må ikke holdes på parsellen.
- Post 15: På parsellen må iakttas den største forsiktighet i omgang med ild.
- Post 16: Det er forbudt ved salg, bortfeste eller på noen annen

./.

mitte å foreta utparsellering av parsellen.

Post 17: Kjøperene må selv avfinne seg med dem som mitte ha
havnerett på parsellen.

På salgsvilkårene er satt stempelark til
kr. 30,00, som er kassert.

O s l o, den 10. august 1944.

Etter full makt:

Toralf Eiland.

Carl Hålen

Skylddelingsforretning

Tirs dag den 30. mai 1944 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Kvien skog g.nr. 96 br.nr. 6. av skyld mark 0,95 i Vang herred. Forretningen er forlangt av Oplysningsvesenets Fond

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har ~~Anders K. Thune~~ gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte³⁾ for det offentlige skogforvalter Henmo.
Kjæperen Anders K. Thune møtte personlig. Vi fandt at innkallelse av flere var usødvendig.

Mennene valgte til formann Endre Rogn
Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾

Fra et dele ved hovedvegen Fagernes - Vang går grensen i nordøstlig retning ca. 62. m. til et hjørnedele. Videre herfra i sydøstlig retning ca. 68. m. til et hjørnedele. Videre herfra i sydvestlig retning ca. 50. m. til et hjørnedele ved den førnevnte hovedveg. Viere herfra langs denne veg i nordvestlig retning ca. 60. m. til utgangspunktet for denne beskrivelse.

- ¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anse til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- ²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: "Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning." den 19 N. N.
- ³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommande om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
- ⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboelendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? _____
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? _____
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? _____
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? _____

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? **Parsellen skal anvendes som byggetomt** _____
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? _____

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av _____
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte deler blev bestemt til 5. nr

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 80 nr

De fraskilte deler er gitt bruksnavn²⁾ Gj. auttind

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

var ordnet mellem partene

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstilles å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at formannen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ende Rager *Har. Gjøl* *Ole. Rager*

Antatt til tinglysing

2/6

19 *44*

Ole. Rager

Tinglyst ved

De fraskilte del

har fått gr.nr.

96

br.nr.

26

Ole. Rager

Nabolagsprofil

Tyinvegen 3787

Offentlig transport

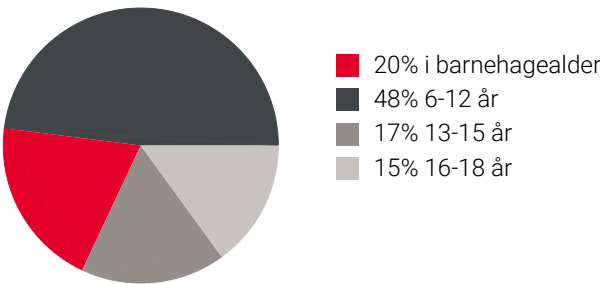
Tveitabrue 7 min
 Linje 138, NW160, NW162, 303 0.7 km

Skoler

Vang barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 9 min
 191 elever, 14 klasser 11.5 km

Valdres videregående skule 39 min
 547 elever 44.6 km

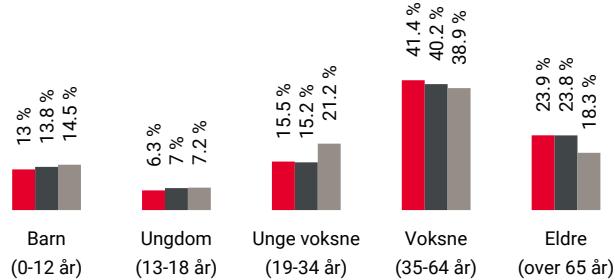
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ryfoss	241	134
Kommune: Vang	1 587	925
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høre barnehage (1-5 år) 4 min
 21 barn 4.4 km

Fredheim barnehage (1-5 år) 10 min
 47 barn 12.3 km

Slidre kulturbarnehage (1-5 år) 16 min
 39 barn 16.8 km

Dagligvare

Joker Ryfoss 4 min
 Post i butikk, PostNord 4 km

Coop Prix Fjellvang 10 min
 Post i butikk, PostNord 12.4 km

Sport

Tveit stadion 8 min
 Fotball 0.7 km

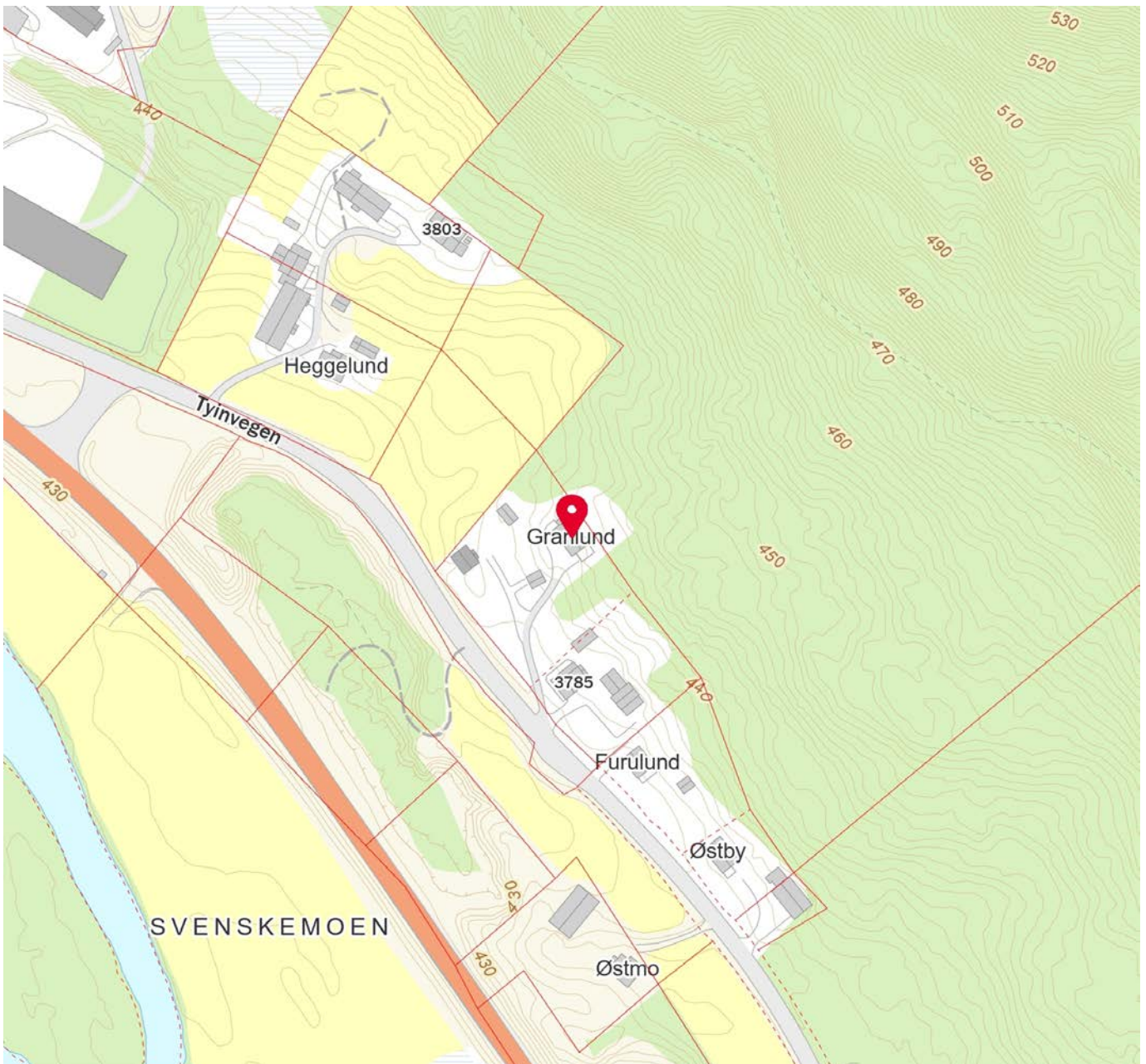
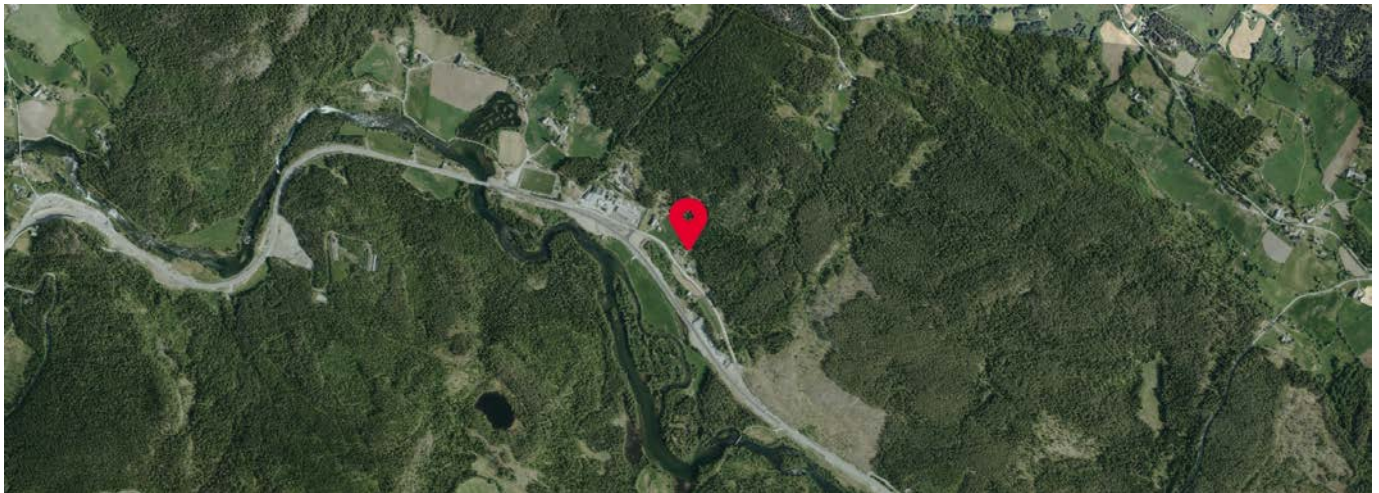
Høre skule håndballbane 4 min
 Ballspill 4.5 km

Feel24 Beitostølen 26 min

Puls Beitostølen Resort 26 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00
Org. nr. 937 888 759
post@valdressparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tyinvegen 3787
2973 RYFOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud**Telefon:** 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre