



## Hytte - Maurset

Fetalia 304, 5785 Vøringsfoss.

## Eiendommen

### Enebolig

Gnr 19 bnr 182 i Eidfjord kommune  
Nydelig og eksklusiv hytte på Maurset.

### Beliggenhet:

Eiendommen ligger meget høyt og fritt til i Fetalia, med storslått utsikt.  
Her går du rett ut i terrenget fra hytten både sommer og vinter.

### Kommune:

Eidfjord kommune

### Eierform:

Selveiende

### Prisantydning:

kr. 6.500.000,- + omkostninger.

### Verditakst/tilstandsrapport:

kr. 6.500.000,-, se vedlagte takst.

### Hjemmelshaver:

Ivan Løvheim  
Connie Løvheim

### Selger:

Eiendommen selges etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven. Salget gjennomføres som et medhjelpersalg med Bergen tingrett som oppdragsgiver.

### Eierform:

Selveier

### Byggeår:

2008

### Bebyggelsen:

Stor og flott hytte over to plan.

Hytten holder meget god standard og har en praktisk planløsning. Meget smakfullt innredet.  
Stuen er stor og lys med god plass til spisegruppe og salong. Åpen kjøkkeløsning.  
Stor solrik terrasse med fantastisk utsikt.  
Dette er en eiendom som mås ses.

For nærmere detaljer vises til vedlagte taktsrapport.

Medhjelper oppfordrer interessentene til å gjøre seg kjent med taktsrapport og andre relevante dokumenter ifb med salget.

### Reguleringsforhold:

Regulert til fritidsformål

### Standard:

Meget høy standard

### Overtakelse:

På oppgjørsdato. Ettersom eiendommen selges etter reglene for tvangssalg, jf nedenfor, vil normal oppgjørsdato være 3 måneder etter at brev om stadfestelse av bud er sendt tingretten

Interessenter bes undersøke eiendommen grundig, gjerne med bistand fra fagfolk. Kjøper kan i begrenset grad påberope seg mangler, se se mer under punktet "selges som den er/tvangssalg".

### Opplysninger fra grunnboken oppgis/oversendes ved henvendelse til medhjelper

### Megler/medhjelper:

Advokat Jan Olav Andersen  
E-post: joa@acda.no  
Telefon: 55 55 48 06  
Mobil: 92453585

### Omkostninger:

I tillegg til avtalt kjøpesum betaler kjøper omkostninger til Staten.

### Kostnadsoverslag ift prisantydning

Prisantydning:	kr. 6.500.000,00
Dokumentavgift	kr. 162.500,00
Tinglysningsgebyr skjøte	kr. 585,00
Tinglysningsgebyr pant	kr. 585,00
Medhjelpers honorar	kr. 8.500,00
Totalkostnad:	kr. 6.672.170,00

Merk at ovennevnte totalkostnad er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om eventuelle endringer i offentlige avgifter.

### Oppgjør:

Kjøpesum med omkostninger skal betales til medhjelper sin eiendomsmeglingskonto i DnB, 1506.19.40933. Alle innbetalinger skal merkes "86315".

### Budgivning:

Det bes benyttet særskilt budskjema som følger denne oppgaven. Denne bes lest nøye før bud inngis. Alle bud skal være bekreftet med signatur fra byder/e og overlevers i original til medhjelper. Dette gjelder også eventuelle budforhøvelser.

NB! Bud i tvangssalg er bindende i minimum 6 uker.

**Selges som den er / Tvangssalg:**

Salget gjennomføres som tvangssalg. Interessenter bes lese salgsoppgaven, og vedlagte redegjørelse nøye før bud inngis. Medhjelper kan også kontaktes dersom det er noen spørsmål i tilknytning til dette.

Eiendommen selges "som den er" ved besiktigelse.

Ettersom salget gjennomføres etter reglene om tvangssalg opplyses følgende:

Iht tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-42, jf. § 12-6, er det begrenset adgang til å påberope seg eventuelle feil og mangler. Det er heller ikke adgang til å gi såkalt "betingede bud". Budet må inneholde opplysninger om hvordan kjøpet skal finansieres, og finansieringen må således være i orden før budet inngis.

Interessenter oppfordres på denne bakgrunn til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen og til å besiktige boligen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Denne oppfordringen gjelder spesielt under henvisning til at det dreier seg om et tvangssalg.

Reglene om tvangssalg innebærer at alle pengeheftelser som er notifisert/registrert, vil bli slettet.

Det forekommer at begjæringer om tvangssalg blir trukket tilbake, og dette kan skje fram til tingretten har avsagt stadfestelseskjennelse. Det forekommer at andeler blir løst på forkjøpsrett.

Vær oppmerksom på at eiendommen, ved overtakelse, kan være uryddig og ikke rengjort. Kjøper må være forberedt på å forestå dette selv.

**Vedlegg:**

Budskjema med informasjon til budgiver  
Informasjon om tvangssalg  
Diverse fra infoland  
Tilstandsrapport


Salgsoppgaven er veiledende og er i det vesentligste basert på medhjelpers besiktigelse av eiendommen, opplysninger innhentet fra vedlagte takst, opplysninger fra forretningsfører og eier.

Med forbehold om eventuelle feil/og eventuelle endringer i offentlige avgifter.

Bergen, 07.02.2025

Advokat Jan Olav Andersen

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Fetalia 304, 5785 VØRINGSFOSS  
 EIDFJORD kommune  
 # gnr. 19, bnr. 182

**Markedsverdi**

**6 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m<sup>2</sup> BRA-i: 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.11.2024

Rapportdato: 13.12.2024

Oppdragsnr: 22210-1189

Referansenummer: VM1352

Autorisert foretak: Hædlingtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Håndegård



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hardingtakst AS

- Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har levert flere tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar. Me leverer tilstandsrapport, verditakst, verdivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggteknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

Ta kontakt med oss på telefon: 56 12 30 30 eller e-post: [post@hardingtakst.no](mailto:post@hardingtakst.no)  
Sjå også nettsida vår: [www.hardingtakst.no](http://www.hardingtakst.no)



Rapportansvarlig

*Andreas H*

Andreas Håndegard  
Uavhengig Takstingeniør  
[andreas@hardingtakst.no](mailto:andreas@hardingtakst.no)  
970 45 050



# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET:

Eiendommen ligger øverst i det etablerte hyttefeltet i Fetalia på Garen i Eidfjord kommune. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse. Området har flott natur og tilbyr mange rekreasjonsmuligheter, inkludert langrennsløyper om vinteren og flotte turmuligheter om sommeren. I tillegg er Sysendalen Skisenter kun en kort kjøretur unna. Det er dagligvarehandel på Maurset Landhandel, som også tilbyr ladestasjoner for elbiler. Nærmeste tettsted er Eidfjord, som ligger omtrent en halvtimes kjøretur fra eiendommen. Her finnes fasiliteter som dagligvarebutikker, restauranter, kaféer og overnattingsmuligheter. For større sentre som Voss, kan man regne med rundt halvannen timers kjøring, mens Bergen er omtrent to og en halv timer unna med bil. Fra Bergen slipper man å krysse fjellovergang/vidda.

## BEBYGGELSE/BYGGEMÅTE:

Eiendommen er bebygget med en fritidsbolig, innredet over to plan, med hems over deler av 1. etasje. Boligen er oppført med ringmur og støpt plate. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med torv. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Ellers er det terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

## OPPVARMING:

- Gulvvarme med varmekabler (se romnavn under elektrisk).
- Pipe med ildsted i stue.
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

## TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannrør av plast i "rør-i-rør" system.
- Avløpsrør av plast.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenninner.

## VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

Det er ikke foretatt vesentlige utskiftinger utover normalt vedlikehold siden boligen ble bygget.

## HELHETSVURDERING:

Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en moderne og tidsriktig standard.

Boligen er forholdsvis ny, med god standard og lite behov for vedlikehold. Enkelte avvik er imidlertid observert og nærmere beskrevet i rapporten. Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	196 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	196 m <sup>2</sup>
Totalpris	6 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

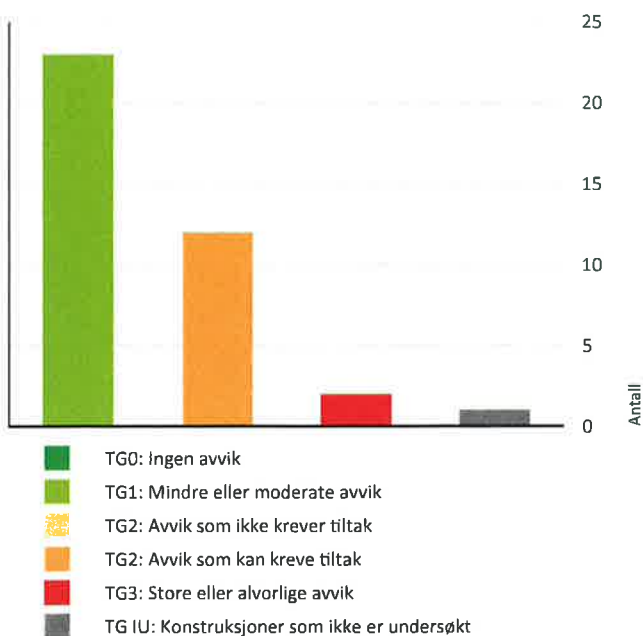
## Fritidsbolig

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



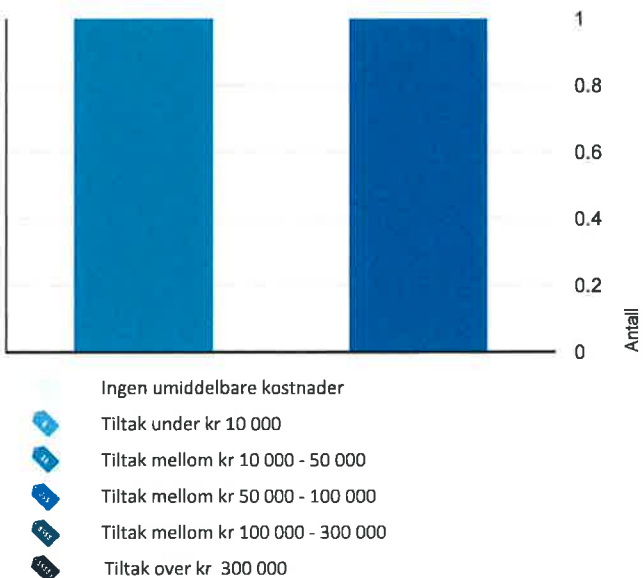
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. Legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette gjelder spesielt i boder og rom som ble benyttet til lagring.

Det bemerkes at befaringen utvendig er begrenset på grunn av snø på f.eks terreng, taktekking og øvrige deler av de utvendige forhold som skal kontrolleres. Det oppfordres å kontrollere dette når forholdene ligger til rette for det.

En gjør oppmerksom på at dette er et tvangssalg med svært begrenset informasjon og opplysninger fra eier om eiendommen og boligen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

# Sammendrag av boligens tilstand

## STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Vinduer og ytterdører** [Gå til side](#)


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

 **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

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

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

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
Byggeår er oppgitt av  
eier/oppdragsgiver

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertak er tekket med torv.

Inspisert/vurdert fra:  
Vurderingen er basert på det synlige innvendig/utvendig fra bakkenivå.

**Merk:**  
Det er viktig å påpeke at deler av taktekkingen var dekket av snø, og kontrollen er derfor begrenset.

**Levetid:**  
Normal levetid for torvtak er 30 til 50 år. Torvtak bør jevnlig kontrolleres og beskjæres. Det kan òg være nødvendig med etterfylling av torv/jord.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På deler av taket er det sig/manglende torv. Over tid kan dette medføre lekkasje og følgeskader på undertaket. Det anbefales en nærmere undersøkelse av undertaket og etterfylling bør påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser deler av taktekkingen, men stedvis manglende torv.

### TG 1 Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

**Kommentar:**  
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

### TG 1 Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket, men det er heller ikke behov for det, basert på takkonstruksjon, takvinkel og materiale i taktekkingen.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.  
Utvendig kledd med bordkledning.

**Kommentar:**  
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

**Til info:**  
Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet/innbygget loft/konstruksjon og kaldtloft.

**Kommentar:**  
Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking".

**Merk:**  
Det er viktig å påpeke at deler av takkonstruksjonen er lukket på begge sider og bare delvis tilgjengelig for undersøkelse. Det kan være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget.

### TG 2 Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

**Kommentar:**  
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Enkelte dører har slitasje på maling/beis og behov for vedlikehold av overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser ytterdør med behov for overflatebehandling.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

### Merk:

På befaringsdagen var det begrenset mulighet for undersøkelse på grunn av snø. Tilstandsgrad er basert på det som var synlig på befaringsdagen.

### Kommentar:

- Se "areal" for opplysninger om størrelse.
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.
- Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater har en god standard.

### Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue.

### Kommentar:

Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

### Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

### TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue.

### Til informasjon:

Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på alder/levetid, opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

### Levetid:

Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialet og kvaliteten på utførelsen, bruk og vedlikehold. Mursteinspipe har forventet levetid på mellom 50 og 100 år. Pipe av rustfritt stål har en levetid på 20 til 30 år.

### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

### Kommentar:

Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

## VÅTROM

### LOFTSETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

## Overflater:

Fliser på gulv, fliser på vegger og panel i himling.

## Installasjoner:

Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett, og innredning med servant.

## Alder:

Rommet er fra byggeår.

## Levetid:

Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.

- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

## Dokumentasjon/utførelse:

Utover ferdigattest (regnes som dokumentasjon på faglig utførelse), er det ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

## LOFTSETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

## LOFTSETASJE > BAD

### TO 3 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

## Fallforhold:

Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Gulvet har utilfredsstillende fallforhold og er nesten helt flatt. Det mangler både lokalt fall rundt sluket og høydeforskjell mellom sluket og gulvet ved døren. Dette øker risikoen for skader ved lekkasjer eller ved mye vannsøl. Det anbefales derfor å bruke rommet med forsiktighet. Selv om det ikke vil være kostnadseffektivt å utbedre forholdene nå, bør dette gjøres ved en oppgradering av rommet. Kostnadsestimat gjelder for denne utbedringen.

Det er ikke observert tilfredsstillende oppkant for vanntett sjikt (fuktsikring/membran) ved dørterskel. I henhold til TEK17 kreves en vanntett oppkant på minst 15 mm over ferdig gulv ved døråpningen. En dørterskel i trevirke regnes ikke som et vanntett sjikt. Manglende oppkant øker risikoen for vannlekkasje ut av rommet ved vannsøl eller lekkasjer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## LOFTSETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

## Merk:

På grunn av flislim rundt sluket, er det vanskelig å kontrollere utførelsen.

## Kommentar:

Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut i fra visuelle observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Innhent dokumentasjon om mulig.

Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## LOFTSETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

## Levetid:

Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetiden for sanitærutstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover.

Det er ikke etablert drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Evt. Innhent dokumentasjon og legg dette frem til eventuelle interessenter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## LOFTSETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.

## Kommentar:

Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilering av rommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke tilfredsstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i dørbladet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.  
Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

## LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

#### Kommentar:

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader. - Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

Følgende resultater ble registrert:

- Målingen viste en vektprosent på 9,3 %.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Bilde viser måling i tilstøtende vegg mot våtsone.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Overflater:

Fliser på gulv, panel og sokkelflis på vegger og panel i himling.

#### Installasjoner:

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

#### Alder:

Rommet er fra byggeår.

#### Levetid:

Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.

- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

#### Dokumentasjon/utførelse:

Utover ferdigattest (regnes som dokumentasjon på faglig utførelse), er det ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

#### Fallforhold:

Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterstel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har utilfredsstillende fallforhold, både lokalt fall rundt sluket og høydeforskjell mellom sluket og gulvet ved døren. Dette kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som blant annet øker belastningen på fuktsikringen. Dette bør tas i betraktning ved bruk. Det vil ikke være kostnadseffektivt å utbedre nå, men ved oppgradering av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

#### Merk:

På grunn av flislim rundt sluket, er det vanskelig å kontrollere utførelsen.

#### Kommentar:

Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

TG3: Det mangler membran/tettesjikt eller fuktsikker overflate i våtsonen, som vist på bildet under. Denne løsningen ser en ofte i fritidsboliger, men oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Forholdet medfører en risiko for fuktskader, og kostnadsestimatet gjelder for etablering av membran/tettesjikt der dette mangler som et lokalt tiltak.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser vaskerom med manglende fuktsikring på veggene.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

#### Levetid:

Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.

#### Kommentar:

Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilering av rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i dørbladet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra tilstøtende vegger mot fuktutsatt våtsone var ikke mulig, da tilstøtende vegg mot våtsone er kjøkkeninnredning, og hulltaking i de øvrige veggene vil ikke gi korrekt resultat, hulltaking og fuktmåling er derfor ikke utført.

#### Kommentar:

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Overflater:

Fliser på gulv, fliser på vegger og panel i himling.

#### Installasjoner:

Rommet er innredet med vegghegt toalett, dusjkabinett, og innredning med servant.

#### Alder:

Rommet er fra byggeår.

#### Levetid:

Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.

- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

#### Dokumentasjon/utførelse:

Utover ferdigattest (regnes som dokumentasjon på faglig utførelse), er det ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

#### Fallforhold:

Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har utilfredsstillende fallforhold, både lokalt fall rundt sluket og høydeforskjell mellom sluket og gulvet ved døren. Dette kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som blant annet øker belastningen på fuktsikringen. Dette bør tas i betraktning ved bruk. Det vil ikke være kostnadseffektivt å utbedre nå, men ved oppgradering av rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Merk:

Det bemerkes at sluket ikke var rengjort som begrenser mulighet til å kontrollere sluk og overgangen mellom sluk og membran/fuktsikring.

Kommentar:

Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert.

Vindu eller dør er montert i "våtsonen" (våtzone regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), som medfører en høyere risiko for fuktskader. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ta hensyn ved bruk.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetiden for sanitærutstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover.

Det er ikke etablert drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Evt. Innhent dokumentasjon og legg dette frem til eventuelle interessenter.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.

Kommentar:

Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredstillende ventilering av rommet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i dørbladet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

Kommentar:

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader. - Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

Følgende resultater ble registrert:

- Målingen viste en vektprosent på 14,6 %.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Bilde viser måling i tilstøtende vegg mot våtsone.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning



# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjølehjørne, mikrobølgeovn, samt stekeovn og platetopp. Alle hvitevarer fra Miele.

**Generelt:**  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal brukslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

**Fuktmåling:**  
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

**Kommentar:**  
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vann og avløpsrør

Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

**Generelt:**  
Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

**Stoppekran:**  
Stoppekran er ikke lokalisert og testet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

**Levetid:**  
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år. Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Det mangler kursoversikt for rør-i-rør, dette bør monteres.

Det mangler tettehylse på vannrør i fordelerskap, som medfører en økt risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

**Vedlikehold:**  
Det anbefales å skifte filter i ventilasjonsaggregatet årlig, og selve aggregatet bør rengjøres hvert annet år.

**Kommentar:**  
Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i/på vaskerom. Størrelse: Ca 200 liter. Årstall/alders: 2008.

**Viktig:**  
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

**Beskrivelse:**  
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

**Varmekabler:**  
I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på entré, badetrom, vaskerom, stue og kjøkken. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

**Samsvarserklæring:**  
En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

**El-kontroll:**  
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Basert på en enkel vurdering ble det ikke avdekket vesentlige avvik.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at jeg ikke har fagkompetanse på område, og vurderingen er basert på en enkel gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og tilgjengelige deler av installasjonen.

## TG 1 Branntekniske forhold

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

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

### Kommentar:

Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

### Merk:

Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

## TG 1 Drenering

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

Boligen er oppført over bakkenivå. - Det er ikke vanlig å etablere drenerør rundt boligen på denne type bebyggelse.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

196 m<sup>2</sup>/189 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, 2 Bod, Stue/kjøkken, 2 Bad, 5 Soverom, Vaskerom, Loftstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 6 500 000

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 7 200 000

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

6 500 000

## Konklusjon markedsverdi

**6 500 000**

### Markedsvurdering

Ved beregning av teknisk verdi og fradrag, benytter vi verktøyet Byggekost.no som er utviklet spesielt for slik bruk i takstfaget. Teknisk verdiberegning må oppfattes som veiledende i forhold til bebyggelse og tomt, basert på utførelse, utstyr og standard. Spesielle forhold og kvaliteter ved eiendommen er hensyntatt.

Ved vurdering av markedsverdi har vi blant annet benyttet verktøyet til eiendomsverdi.no som viser statistikk over omsatte eiendommer i område. Det presiseres at eiendommens markedsverdi ikke kan baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter. Vurderingen består også av takstmannens kvalifiserte skjønn og lokalkunnskap om markedet.

Vår vurdering er at markedsverdien vil ligge i dette område. Erfaringsmessig kan det være eit avvik på +/- 5% mellom vår vurdering og reell salgsverdi, siden dette varierer etter tilbud og etterspørsel i markedet på salgstidspunktet.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Fradrags (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 400 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr. 5 400 000**

## 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.	1 800 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 800 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr. 7 200 000**

# 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

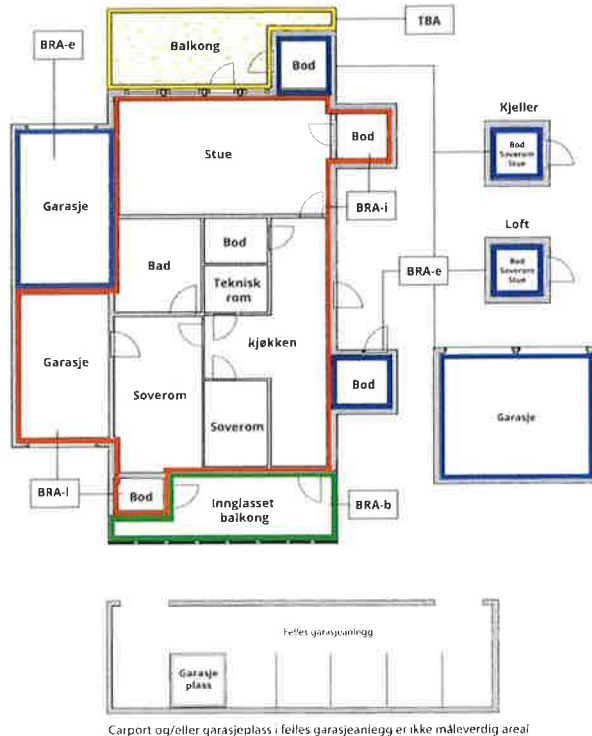
## Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	146	7		153			153
Loftsetasje	43			43		8	51
<b>SUM</b>	<b>189</b>	<b>7</b>				<b>8</b>	<b>204</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>196</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Bod , Stue/kjøkken , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom	Utebod	
Loftsetasje	Loftstue , Soverom 1, Soverom 2, Bad		

### Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) og sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:

Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:

- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,37 meter i stue.
- Loftsetasje: Delvis mønt og delvis flatt himling med en takhøyde på 2,35 meter.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Det er en hems uten måleverdig areal.
- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig arealet på grunn av skråtak/takhøyde.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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:** Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og nærmere undersøkelse anbefales. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldende forskrifter, eventuelle tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

#### Øvrig kommentar:

Tegninger, lovlighet og byggemeldinger for evt. tilleggsbygg inngår ikke i mandatet for dette oppdraget. Dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det innebærer at det kan være feil, mangler eller ulovligheter som ikke er omtalt i denne rapporten.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	182	14

### Kommentar

Fritidsbolig  
Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2024	Andreas Handegard	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4619 EIDFJORD	19	182	0	0	2084.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fetalia 304

### Hjemmelshaver

Løvheim Connie, Løvheim Ivan

## Eiendomsopplysninger

### Begrensninger

Grunnbokskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

### Reguleringsmessige forhold

På plankart for gjeldene regulerings- og kommuneplan ligger eiendommen innenfor et område avsatt til fritidsbebyggelse.

Kommentar:

Eventuelle detaljer i planene er ikke nærmere kontrollert/undersøkt i denne type oppdrag. Plankart og detaljer i planene skal følge med som et vedlegg i salgsdokumentene. Eventuelt kan en ta kontakt med planavdelingen i kommunen for å få mer utfyllende informasjon. Du finner alle planene på kommunens nettside. Dette inkluderer kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og evt. bebyggelseplan.

For ytterligere opplysninger kan en sjekke ut denne nettsiden:

<https://dibk.no/bygge-eller-endre/slik-forstar-du-plan/forsta-planene-som-bestemmer-hva-du-skal-bygge/>

### Tinglyste retter/øvrige forhold

Det er ikke opplyst om tinglyste rettigheter.

### Øvrige forhold

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	2007



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/opdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Innhentet		Nei
Egenerklæringskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Fremvist		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene	Ikke vist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapport sammendrag 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 tjenestetyster.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YM1352>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Andel/aksje – alle type boliger,  
herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
Adresse			Byggeår	2008	
Postnr.			Når kjøpte du boligen		
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

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

IF

Type villa/husforsikring      Standard       Utvidet      Polise-/avtale

Er det dødsbo?      Ja      Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

## SELGER 1

Etternavn	Løvheim	Fornavn	Ivan
Ny adresse	Eikeviken 3	E-post	ivan@lovheim.com
		Tel. priv.	
Postnr.	5043	Sted	Bergen
		Mobil	98090077

## SELGER 2

Etternavn	Løvheim	Fornavn	Connie
Ny adresse	Eikeviken 3	E-post	connie@eidfjordresort.no
		Tel. priv.	
Postnr.	5043	Sted	Bergen
		Mobil	90793901

**BAD/VASKEROM:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**VANN/AVLØP/RØR:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

Nei       Ja

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

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

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

Nei       Ja

Hvis ja, når?

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

Nei       Ja

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

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

Nei       Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei       Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

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



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

Nei  Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Nei       Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

Nei       Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

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

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

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

Nei       Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Bergen,

0da0ee1-  
d99b-460b-8ee9-48e6bde  
7d849

Sign. selger 1

Dokument signert av 0da0ee1-  
d99b-460b-8ee9-48e6bde7d849  
Dato: 2024.11.14 09:18:06 +01'00'

Sign. selger 2



ADVOKAT  
KOMPAGNIET  
OÜ



## Eidfjord kommune

Org.nr.: 944 227 121

Telefon: 53 67 35 00

E-post: [postmottak@eidfjord.kommune.no](mailto:postmottak@eidfjord.kommune.no)

Utskriftsdato: 12.11.2024

### Meklaropplysningar

<b>Kommunenr.</b>	4619	<b>Gårdsnr.</b>	19	<b>Bruksnr.</b>	182	<b>Festønr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Fetalia 304, 5785 VØRINGSFOSS								

### Brannvernpålegg

	Ja	Nei
Er det registrert avvik/pålegg på fyringsanlegget?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Har anlegget fyringsforbud?:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frist for utbetaling:		
Kommentarer:		

Opplysningar om at bygg er omfatta av bestemmelsane i brannvernlova §13, og om det er gjennomført branntilsyn og kontroll med pipe/eldstader som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.

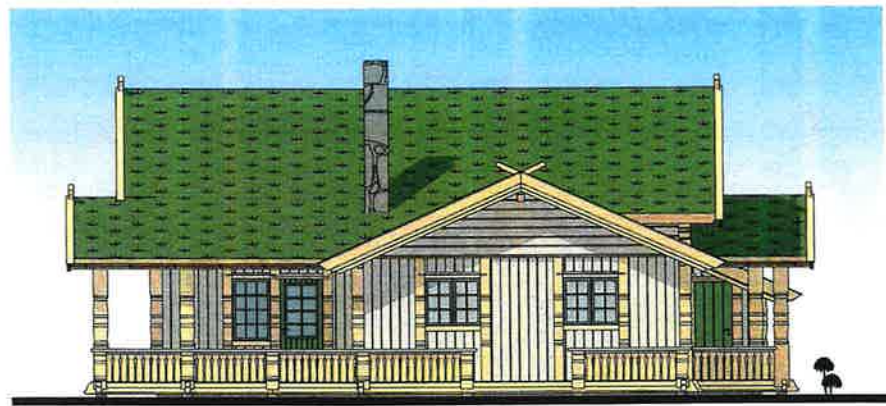
*Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnadar.*



Fasade mot Sør



Fasade mot Vest



Fasade mot Øst



Fasade mot Nord

EIDFJORD KOMMUNE  
GODKJENT VEDTAKEN

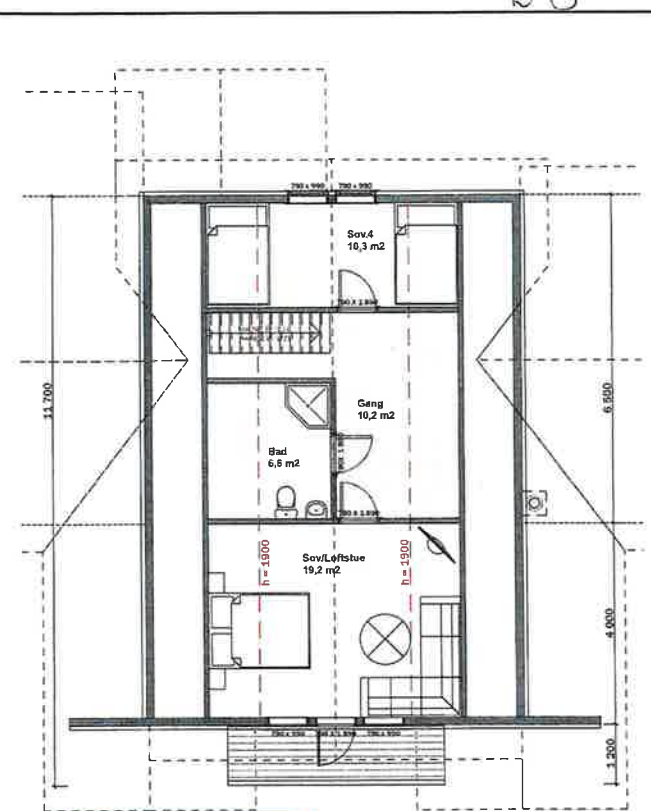
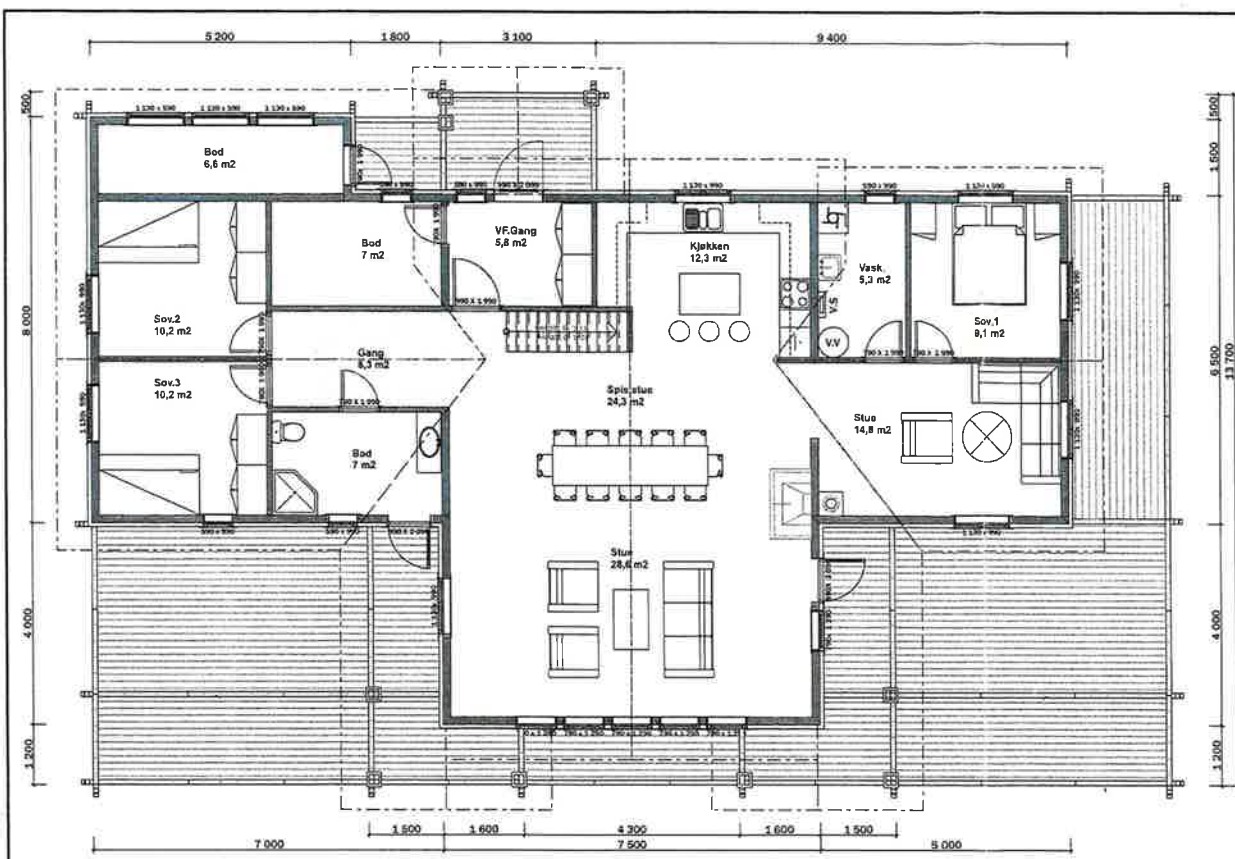
Utviklingsdel Fsk  
Sak: 052/08  
Dato: 13-08  
Sign: [Signature]

<b>EIKÅS HYTTER &amp; HUS</b> Tlf 38 34 95 00 - Faks 38 34 95 01 www.eikas.no			
TILTAKSHVER:			
Connie & Ivan Løvheim			
BYGGEDRESS:			
Byg	198,0m <sup>2</sup>	Byg	221,2m <sup>2</sup>
Opp	24.08.07	Rev	03
Prosjekt	07741	Rev Dato	25.10.07
Technisk	Fasader	Technisk	A10-2
		Skala	1:100
		Side	A3

© Alle rettigheter tilhører utværende forprosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



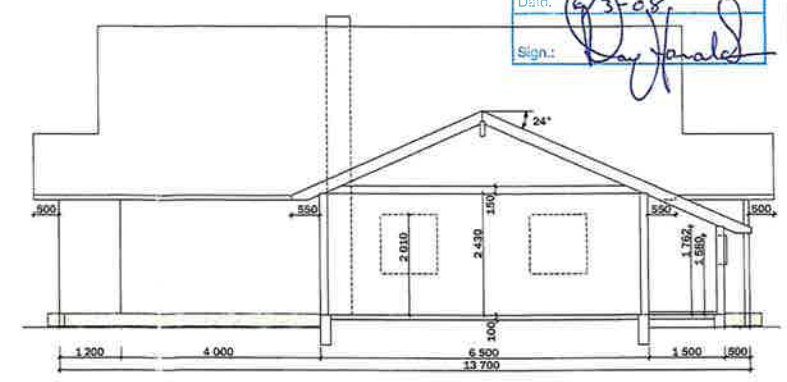
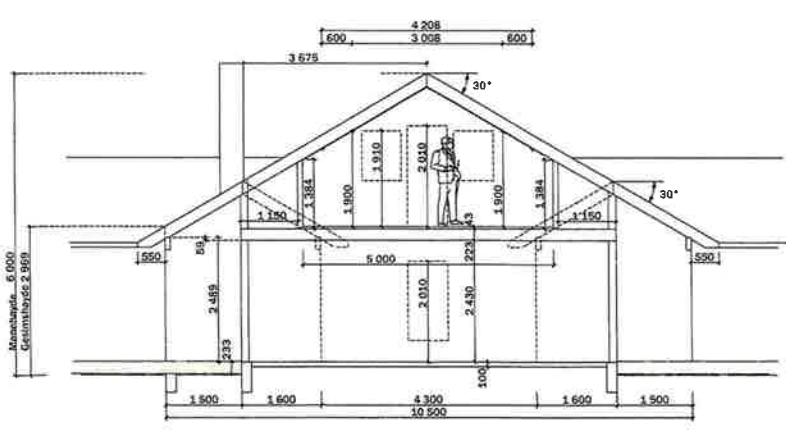
E-3



EIKÅS KOMMUNE  
GODKJENT / VEDTEKEN

Utvål/Mynde: Del Fsk  
Sak: 052/08  
Date: 6/3-08  
Sign: Dag Jorales

BRA.Hovedplan.: 178.3 m<sup>2</sup>  
BRA.Loft.: 42.9 m<sup>2</sup>



**EH**  
EIKÅS HYTTER & HUS  
TF 38 34 95 00 - Faks 38 34 95 01 www.eikas.no

TILTAKSHVER:  
Connie & Ivan Løvheim

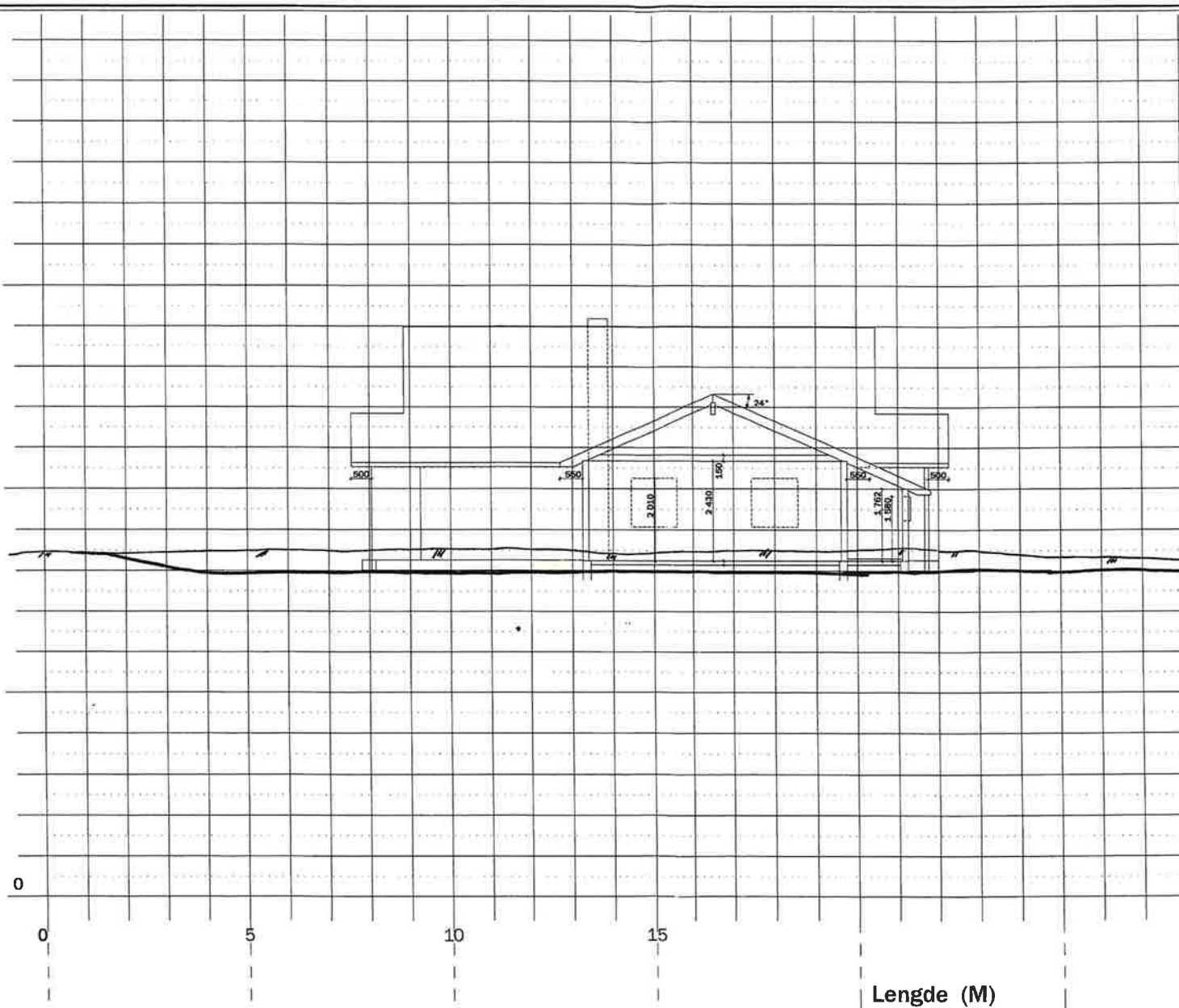
BYGGADRESSE:

BRK	198,0m <sup>2</sup>	BRN	221,2m <sup>2</sup>	Utvål/Mynde	Del Fsk
DRØ	24.08.07	RVAR	03	REV Dato	25.10.07
PROJEKT	07741	BYGGADRESSE	A10-3	Skala	1:100
TEDNING	Plan - Snitt	BYGGADRESSE	1:100	Oppmåling	A3

© Alle rettigheter tilhører utferende for projekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

800 moh.

795 moh.



Lengde (M)

EIDFJORD KOMMUNE  
GODKJENT / VEDTEKEN

Utval/Mynd: Del FSK  
Sak: 052/08  
Dato: 6/3-08  
Sign: [Signature]



EIKAS HYTTER & HUS

Tlf 38 34 95 00 - Faks 38 34 95 01 www.eikas.no

TILDRAGNING:			
Connie & Ivan Løvheim			
Klippeveien 42 5179 GODVIK			
BYGGADRESSE:			
Garen hyttefelt / Våringsfossen			
Om:	Brå:	Gulvarete:	
198.0m²	221.2m²	197.162	
Dato:	Rev. nr.:	Rev. dato:	Rev. av:
24.08.07	03	25.10.07	E. Espeland
PROSJEKT:			Tilrordning:
07 741 Løvheim			A40-2
TEGNING:			Målestokk:
Terrengsnitt A			1:100
			Dokument:

TERRENG  
HØYDE

© Alle rettigheter til autorisasjons for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbeholdt uten skriftlig samtykke!



## Eidfjord kommune

Utskriftsdato: 12.11.2024

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 53 67 35 00

## Bygningsopplysningar

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidfjord kommune

<b>Kommunenr.</b>	4619	<b>Gårdsnr.</b>	19	<b>Bruksnr.</b>	182	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Fetalia 304, 5785 VØRINGSFOSS								

### BYGNINGSOPPLYSNINGAR

Ligg det føre godkjende byggemelding(ar) for bygning(ane) på eigedomen (registrerte bygningsnummer i matrikkelen)?

Nei  Ja  Delvis

Ligg det føre godkjent ferdigattest på bygningane?

Nei  Ja  Delvis

Ved ja og delvis gis opplysning om årstal og kva som er godkjent:

BID 22516487:

- Løyve til oppføring av fritidsbustad, 06.03.2008
- Ferdigattest, 06.01.2010

### Andre opplysningar:

- For kopi av godkjente teikningar av bygg på eigedomen kan du bestille produktet "**Bygge-teikningar**".
- For kopi av alle søknadar, teikningar, vedtak og attestar kan du bestille produktet "**Byggemeldingar**".

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Eidfjord kommune

# Ledningskart

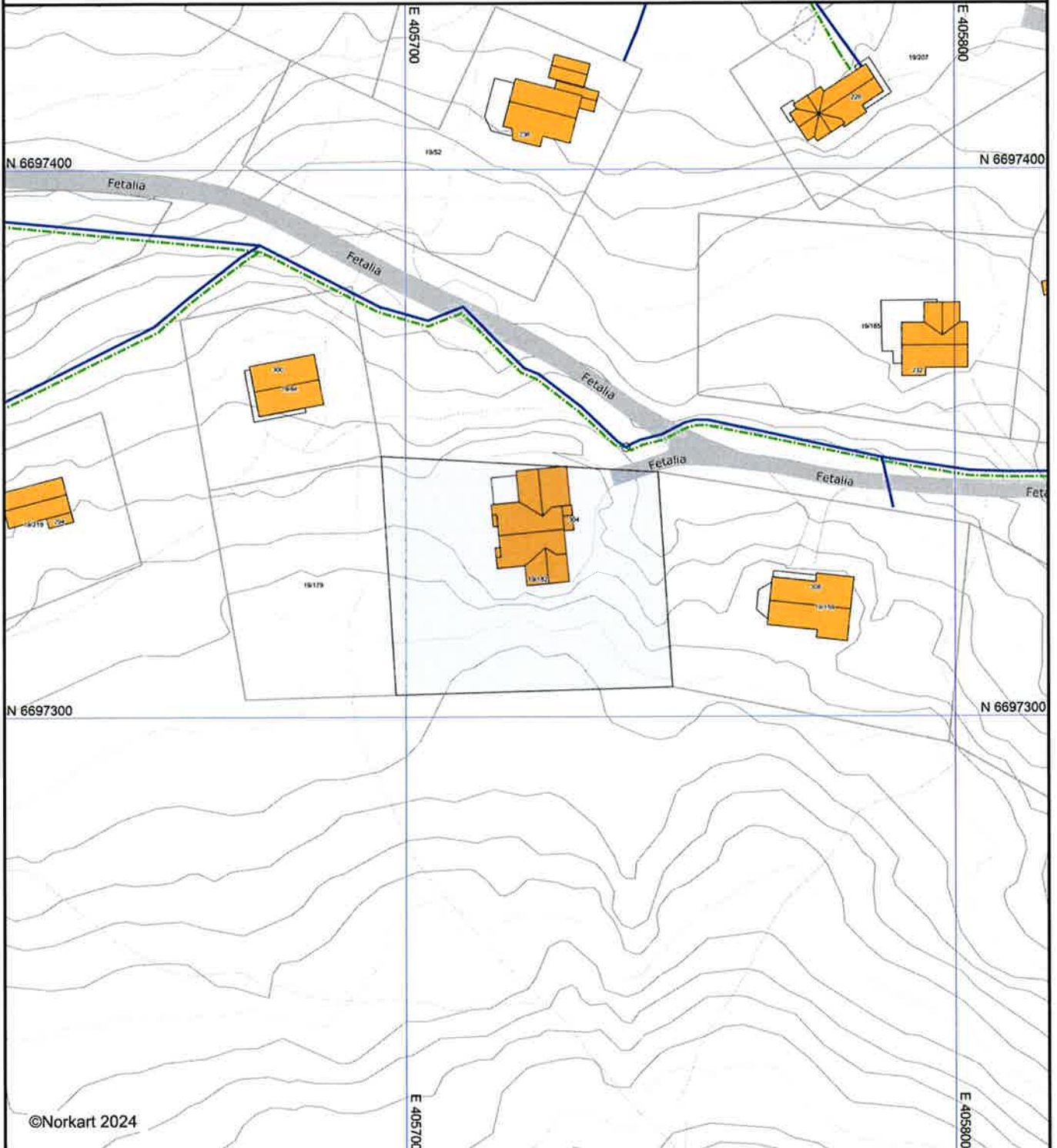
Eiendom: 19/182  
Adresse: Fetalia 304  
Utskriftsdato: 11.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Eidfjord Kommune

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 48340724

Utskriftsdato: 11.11.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidfjord Kommune

Kommunenr.	4619	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	182	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fetalia 304, 5785 VØRINGSFOSS								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

#### 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.



# Eidfjord Kommune

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 48340724

Utskriftsdato: 11.11.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidfjord Kommune

<b>Kommunenr.</b>	4619	<b>Gårdsnr.</b>	19	<b>Bruksnr.</b>	182	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Fetalia 304, 5785 VØRINGSFOSS								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	7 359,00 kr
Feiing	283,00 kr
Vann	6 018,52 kr
<b>Sum</b>	<b>13 660,52 kr</b>

Kommunale gebyr for 2024 er å lesa på Eidfjord kommune sine heimesider:

<https://www.eidfjord.kommune.no/tenester/avfall-veg-vatn-og-avlaup/vatn-og-avlaup/gebyr-for-vatn-og-avlaup/>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr Vatn Fritidshus 151 - M2	1 stk	8 120,00 kr	1/1	0 %	8 120,00 kr	6 090,00 kr
Gebyr Kloakk Fritidshus 151- M2	1 stk	12 241,25 kr	1/1	0 %	12 241,25 kr	9 180,94 kr
Gebyr Feiing Fritidseigedom	1 stk	234,40 kr	1/1	0 %	234,40 kr	175,80 kr
				<b>Sum</b>	<b>20 595,65 kr</b>	<b>15 446,74 kr</b>

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### 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.



# Eidfjord Kommune

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 48340724

Utskriftsdato: 11.11.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidfjord Kommune

<b>Kommunenr.</b>	4619	<b>Gårdsnr.</b>	19	<b>Bruksnr.</b>	182	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Fetalia 304, 5785 VØRINGSFOSS								

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
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2011001
<b>Navn</b>	Kommuneplanen sin arealdel for Eidfjord kommune 2011-2022
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	28.03.2011
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/4619/dokumenter/960/2011001_GjeldandeF%c3%b8resegner.pdf">https://www.areasplaner.no/4619/dokumenter/960/2011001_GjeldandeF%c3%b8resegner.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 085 m <sup>2</sup> <b>KPRestriksjoner</b> Område unntatt for rettsvirkning

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2014002
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Sysendalen
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.04.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/1025/2014002_gjeldande_f%c3%b8resegner_signerle.pdf">https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/1025/2014002_gjeldande_f%c3%b8resegner_signerle.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 085 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> F

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2013002
<b>Navn</b>	Detaljplan Fet, gnr 19, bnr 1 og 2 m/fl
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	23.06.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/1151/2013002%20-%20Detaljplan%20for%20Fet%20-%20F%c3%b8resegner.pdf">https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/1151/2013002%20-%20Detaljplan%20for%20Fet%20-%20F%c3%b8resegner.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 084 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-konsentrert <b>Feltnavn</b> FC_108

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2022004
<b>Navn</b>	Endring av detaljreguleringsplan for Fet
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering



## INFORMASJON OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Enkelte salg skjer etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdsloven. Årsaken til at en eiendom tvangsselges kan være forskjellige, men i hovedsak dreier det seg enten om tvangssoppløsning av et sameie, eller tvangssalg som følge av at en panthaver med registrert pant eller legalpant i eiendommen tiltrer pantet som følge av betalingsmislighold.

Tvangssalg ved medhjelper forekommer i de tilfeller retten (Bergen tingrett) har besluttet at vilkårene for tvangssalg er oppfylt, og at salg ved medhjelper sannsynligvis vil gi det beste resultatet.

Medhjelperen er oppnevnt av tingretten og handler på dennes vegne. Tvangssalget skal i størst mulig grad gjennomføres som et ordinært salg. Det skal på normal måte avholdes visning og gjennomføres budrunde. Vær imidlertid oppmerksom på at det ikke er hjemmelshaver (eller eier) eller medhjelper (megler) som er bemyndiget til å akseptere bud. Medhjelperen foretar en vurdering av bud, og når det foreligger et bud som medhjelperen antar er i samsvar med det markedet er villig til å tilby, vil budet bli forelagt saksøker for stadfestelse.

Bud som inngis skal ha en varighet på minimum 6 uker. På tidspunktet for avgivelse av budet, skal finansieringsplanen være avklart. Det er ikke anledning til å avgi bud med forbehold etc.

Bud som inngis må bekreftes med signatur og legitimasjon. Kravet om underskrift gjelder også eventuelle budforhøyelser.

Dersom saksøker begjærer budet stadfestet og tingretten tar det til følge, er budet akseptert. Kjøpesummen må betales innen 3 måneder fra dette tidspunktet, og kjøper blir da formelt eier av eiendommen. Innbetales ikke kjøpesummen innen fristen, påløper det forsinkelsesrenter. Hele kjøpesummen skal innbetales, og det er for eksempel ikke adgang til å utøve tilbakehold som følge av et forventet prisavslag. Kjøper kan imidlertid anmode om at en sum tilsvarende forventet prisavslag ikke blir utbetalt rettighetshaverne inntil forholdet er avgjort.

Det utarbeides ikke egen kjøpekontrakt.

Tingrettens stadfestelseskjennelse kan ankes, og ankefristen er p.t 1 måned. Blir kjennelsen anket kan det gå lenger tid enn 3 måneder før kjøper blir eier.

Det utarbeides ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen fra retten trer i stedet for denne.

Oppgjørstidspunktet markerer også tidspunktet hvoretter tidligere eier er pliktig å fraflytte eiendommen. Dersom ikke tidligere eier frivillig flytter, kan kjøper eller medhjelper begjære eiendommen tvangsfraveket. Det hender at eiendommen er uryddig og ikke utvasket, dette er noe kjøper må ta i betraktning ved avgivelse av bud.

Dersom tvangssalget trekkes før stadfestelseskjennelsen er avsagt, gir ikke dette forholdet budgiver krav på erstatning.

Det er viktig å merke seg at avhendingsloven ikke gjelder ved tvangssalg. Eiendommen selges "som den er", og det foreligger i begrenset grad adgang til å påberope seg feil eller mangler. Hva som kan utgjøre en mangel, og hvilke forhold som kan danne grunnlag for erstatning eller prisavslag følger av tvfbl § 11-39.

Oppdragsnummer: 86315

Gnr 19 bnr 182 i Eidfjord

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:**

**Bud stort:** kr \_\_\_\_\_ + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgave.

**KJØPESUM OG OMKOSTNINGER VIL BLI FINANSIERT PÅ FØLGENDE MÅTE:**

Låneinstitusjon:	Referanse/tlf/e-post	Beløp
		Kr.
		Kr.
Egenkapital:		Kr.
<b>Totalt</b>		<b>Kr.</b>

<b>ØNSKET OVERTAKELSE:</b>	.....(dato)
<b>BUD ER BINDEnde TIL (minimum 6 uker):</b>	.....

Eventuell finansiering må være avklart ved avgivelse av budet.

(Budet er bindende til kl. 16.00 ovennevnte dato, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett) **NB. Budet må være bindende i minimum 6 uker.**

Undertegnede er kjent med at saksøker står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er stadfestet gjennom stadfestelseskjennelsen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. standardregler for budgivning. **Medhjelpers orientering om tvangssalg og salgsoppgave med vedlegg er lest før avgivelse av budet. NB. Eventuelle budforhøyelser per e-post eller SMS gjelder i 6 uker.**

Navn:

Navn:

Fødselsnr/personnummer/org.nr

Fødselsnr/personnummer/org.nr

Adr.:

Adr.:

E-post:

E-post:

Telefon:

Telefon:

Dato

Sted

Dato

Sted

\_\_\_\_\_

Budskjema sendes eller leveres:

AdvokatCompagniet DA, Telefaks 55 55 48 01 Ved Advokat Jan Olav Andersen AdvokatCompagniet DA, Postboks 483, 5805 Bergen (husk å medbringe/vedlegge gyldig legitimasjon)

Besøksadresse: Christian Michelsens gate 4, 5012 Bergen



Advokat Jan Olav Andersen  
E-post: [joa@acda.no](mailto:joa@acda.no)  
Telefon: 55 55 48 06  
Mobil: 92 45 35 85  
Telefaks: 55 55 48 01

**ADVOKAT  
COMPAGNIET  
DA**