

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Venåsen 12, 3630 RØDBERG
 NORE OG UVDAL kommune
 gnr. 197, bnr. 31

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 08.07.2025

Oppdragsnr.: 14483-1663

Referansenummer: LJ8605

Autorisert foretak: Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll

Sertifisert Takstingeniør: Knut Bakke Deinboll

Vår ref:




NUMEDAL TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Numedal takst

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

Knut Bakke Deinboll er sertifisert for:

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



Rapportansvarlig

Knut B. Deinboll

Knut Bakke Deinboll

Uavhengig Takstingeniør

knut@numedaltakst.no

969 08 893



NUMEDAL TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene vil det normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det er viktig å være oppmerksom på at bygningen skal være oppført i henhold til de lover og forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Dagens tekniske løsninger, forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø mv. er bedre og strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

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

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Den opprinnelige delen av bygningen er oppført som maskinlaftet konstruksjon i tømmer. Tilbygget er oppført i bindingsverk og kledd utvendig med stående ukantet bordkledning. Bygningen har saltak der den opprinnelige delen er konstruert som sperrekonstruksjon med takåser og vegger som bærende konstruksjon.

Takkonstruksjonen i tilbygget er konstruert med prefabrikkerte w-takstoler. Taket er tekket med torv og konstruert med asfaltpapp (som tettesjikt) og knotteplast på den opprinnelige bygningen. Tilbygget har folie som tettesjikt. Torvhaldstokk og vindskier i tre. Takrenner i tre med folie som tettesjikt med utløp på gavlvegger.

Vinduer i tre med to-lags isolerglass. Den opprinnelige delen har vinduer i tre med koblede rammer. Bygningen har hovedytterdør i kompakt utførelse med glassfelt, terrassedør i tre med glassfelt og ytterdører i tre fra gang og teknisk rom. Delvis overbygget terrasse konstruert med bjelkelag og terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av heltre furu, skifer og fliser på gulv. Vegger har overflater med tømmer og panel. Panel i himling (innvendig tak). Bygningen har to elementpiper med peisovn med glassfelt og vedovn i stue og åpen peis på kjøkken. Trapp i tre opp til loftsrom. Innvendige fyllingsdører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har panel på vegger og i himling. Flislagt gulv med varmekabel og sluk i plast. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning og håndvask. Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPEISALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom innredet med toalett og håndvask og ventilert med ventil på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vann- og avløpsledninger i kobber og plast. Rør i rør med fordeling i skap med drenering til bad i tilbygg. Rør i rør og åpen forlegning i den opprinnelige delen. Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg, spileventiler og åpningsbare vinduer. Vegghengt varmtvannsbereder på 100 liter fra 2012. Luft til luft varmepumpe. Innvendig elektrisk fordelingsskap med fjernavlest måler og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn synes å bestå av tilbakefylte drenerende løsmasser. Bygningen er oppført på støpt isolert plate på mark med isolerte ringmurselementer. Utvendige vann- og avløpsledninger i plast. Septiktank/slamutskiller antas å være i glassfiber med overløp til grøft el.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	125 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 550 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det ble fremvist tegninger på befaringsdag som stemmer med dagens bruk. Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. Det tas et spesifikt forbehold om at det verken foreligger eller vil bli gitt pålegg fra offentlige myndigheter om ombygging eller endringer av bygget.

Anneks

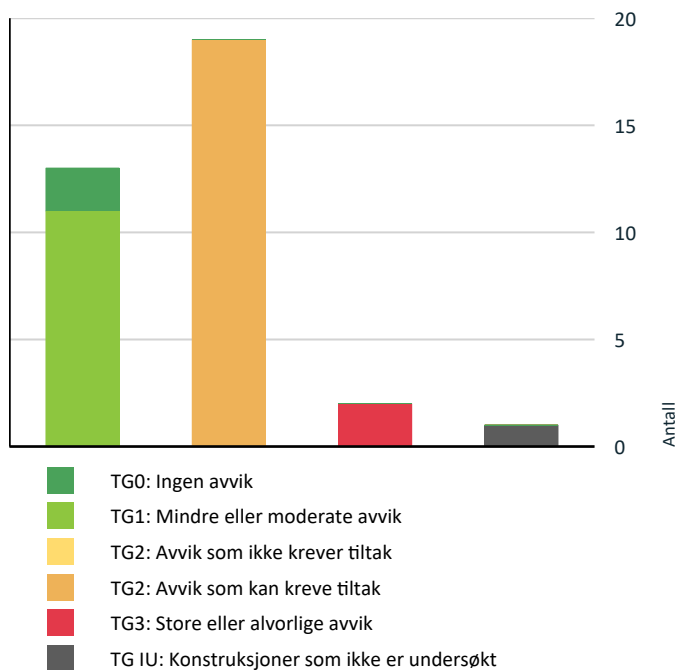
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger. Bygningen er ikke byggesøkt/byggemeldt. Tiltaket er i utgangspunktet unntatt søknadsplikt jfr. Plan- og bygningsloven – pbl. med tilhørende forskrift Byggesaksforskriften (SAK10), men skal byggemeldes slik at kommunen får registrert bygget og tegnet bygget inn på kart. Godkjenning krever at tiltaket ikke er i strid med gjeldende arealplaner. Konklusjonen i rapporten forutsetter at bygget byggemeldes og godkjennes slik den fremsto på befaringsdagen.

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

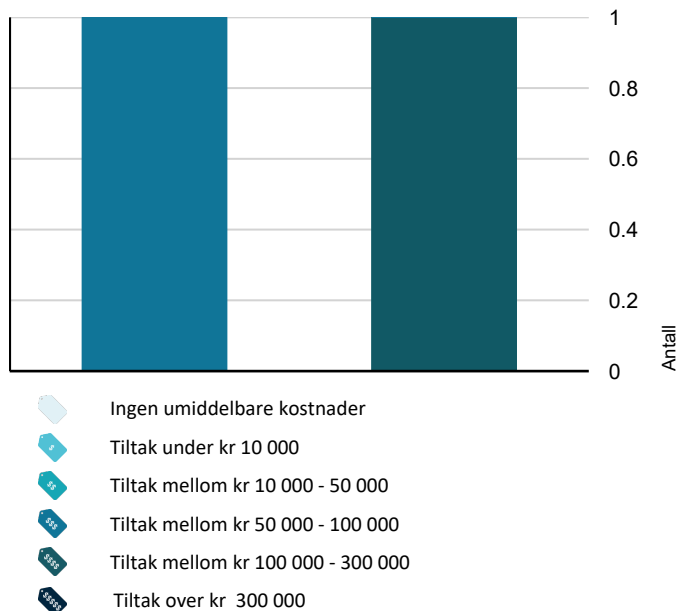
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var

bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Bilder i rapporten må ikke forstås som uttømmende. Med det menes at det kan være avvik som ikke fremkommer på eller med bilder i rapporten.

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

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

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

Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, iht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Eksempler på dette vil være funksjonssvikt i varmekabler, hvitevarer, varmtvannsbereder mv. som ikke nødvendigvis oppdages på befaring med en visuell kontroll. Andre forhold kan være lekkasjer i tekking, takrenner, manglende lydisolering mv.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2003

Kommentar

Tjenesten Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Anvendes som fritidsbolig.

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

Standard

Bygget holder normal standard tatt i betraktning alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2012

Tilbygg

Bygningen ble bygget til mot øst

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv og konstruert med asfaltapp (som tettesjikt) og knotteplast på den opprinnelige bygningen. Tilbygget har folie som tettesjikt. Torvhaldstokk og vindskier i tre.

Nedløp og beslag

Takrenner i tre med folie som tettesjikt med utløp på gavlvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist rust på forkantbeslaget. Det er benyttet en type beslag som ikke tåler humus i torvtaket. Humus er avrenning fra torvtaket med med lav PH (surt). Beslaget nærmer seg utgått på levetid.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres stigetrinn/plattform for feier. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak på beslag, men for å lukke avviket må beslagene skiftes og erstattes med egnet beslag.



Veggkonstruksjon

Den opprinnelige delen av bygningen er oppført som maskinlaftet konstruksjon i tømmer. Tilbygget er oppført i bindingsverk og kledd utvendig med stående ukantet bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert dryppkant/overheng på bunnstokk på deler av yttervegg mot syd iht. byggdetaljer fra Sintef byggforsk og bransjenorm for laftebygg. Muren synes å ikke være tilpasset tømmerkassen. Det er en anbefaling med minimum 3cm overheng og dryppkant på bunnstokk for å forhindre at vann trenger inn mellom bunnstokk og grunnmur.

Det er liten/ingen avstand mellom terrassebord og ytterkledning. Anbefaling er min. 5cm for å unngå kapillært oppsug av vann i kledning og for muligheten til å behandle endeveden i ytterkledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men konstruksjonen bør overvåkes.



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har saltak der den opprinnelige delen er konstruert som sperrekonstruksjon med takåser og vegger som bærende konstruksjon. Takkonstruksjonen i tilbygget er konstruert med prefabrikkerte w-takstoler.

Kaldtloft i tilbygget er innsisert fra stige i luke på soverom. Tilgangen er noe begrenset grunnet isolasjon, elektrikerør mv. og inspeksjonen er noe begrenset. Kaldtloft over bod har ikke inspeksjonsluke og er ikke innsisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en liten skade i vindspærre på kaldtloft på tilbygg. Vindspærren utgjør en av to påkrevde tettesjikt på takkingen. Taket har folie som tettesjikt og sannsynligheten for lekkasjer anses som marginal, men skaden utgjør likefullt et avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må skaden utbedres med egnet tape. Det bør etableres inspeksjonsmulighet til kaldtloft over bod.



! TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med to-lags isolerglass. Den opprinnelige delen har vinduer i tre med koblede rammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass på soverom mot øst er punktert.

Det er ikke tilstrekkelig avstand mellom kledningsbord/omramming og vannbrett iht. NS3420. Dette kan føre til kapillært oppsug av vann og fare for utvikling av fuktskjolder, sprekkdannelser og redusert levetid. Anbefalt avstand er minimum 5mm. (7mm +2mm)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må vindu skiftes. Iflg. eier er nytt vindu bestilt og skal skiftes i løpet av sommeren. Det bør etableres avstand mellom vannbrett og omramming på minimum 5mm.



! TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør i kompakt utførelse med glassfelt, terrassedør i tre med glassfelt og ytterdører i tre fra gang og teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren og dør til teknisk rom tetter ikke tilstrekkelig mot karm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dørene justeres slik at den tetter tilstrekkelig mot karm.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasse konstruert med bjelkelag og terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av terrassebordene er i kontakt med terreng og utførelsen vil redusere levetiden på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres avstand mellom terreng og terrassebordene for å unngå uheldig fuktopptak og fare for utvikling av råteskader i konstruksjonen.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av heltre furu, skifer og fliser på gulv. Vegger har overflater med tømmer og panel. Panel i himling (innvendig tak). Overflater har normal grad av slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen er oppført på støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer.

Avvik på gulv er målt med laser på tilfeldige steder og skal gi et representativt resultat. Lokalt avvik (innenfor 2m) måles til 2mm. Totalt avvik i to tilfeldige utvalgte rom måles til 3mm.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Den opprinnelige bygningen er oppført før det var vanlig med tiltak mot radon, og det er av den grunn ikke etablert radonsperre eller andre tiltak mot radon på denne delen. Tilbygget er oppført i 2012, og det skal iht. krav i forskrift være etablert radonsperre mot grunnen. Dette er en skjult konstruksjon og det er ikke mulig å verifisere type eller tilstand uten at det fremlegges dokumentasjon fra utførende entreprenør.

Vurdering av avvik:

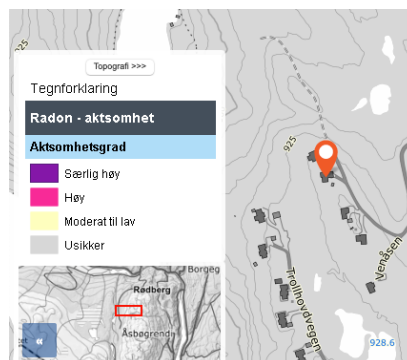
- Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger. NS3600 krever at det kan dokumenteres at nivået av radon er under 100 Bq/m³ for å gi TGO eller 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres målinger og innhentes dokumentasjon på at det er etablert radonsperre i tilbygget iht. krav i forskrift. Målinger bør fortrinnsvis skje om vinteren og det bør iverksettes tiltak om målingene viser verdier over 100 Bq/m³. Kilde: Aktsomhetskart for radon.



TG 2 Pipe og ildsted

Bygningen har to elementpiper med peisovn med glassfelt og vedovn i stue og åpen peis på kjøkken. Ildsted og pipe er ikke funksjonsprøvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den ildfaste platen på gulvet foran peisen i stua er for liten og tilfredsstillende ikke krav i forskrift med minimum 30cm fra ilegget på peisinnsettsen. Sotluken er noe uheldig plassert bak vedovnen i stue. Vedovnen må fjernes for tilgang ved rengjøring og fjerning av sot.

Det er ikke etablert utløp for lufting/nedkjøling av røykrør over tak iht. monteringsveiledning på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må den ildfaste platen på gulvet erstattes med en større. Det bør etableres ventilering av røykrør på pipen i tilbygget. Det er fare for sprekkdannelse ved ekspansjon av røykrør ved oppvarming/nedkjøling.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Trapp i tre opp til loftsrom. I byggt tekniske forskrifter oppstilles det ingen krav til trappen når trappen fører til et rom som ikke er målbart.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk på repos tilfredsstillende ikke krav iht. høyde på minimum 90cm og sikkerhet mot klatring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må rekkverket utbedres iht. krav.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til det ene soverommet subber mot karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dør tilpasses/justeres.

TG IU Kulpkjeller

Det er etablert en kulpkjeller med adkomst fra luke i gulv i stue. Kjelleren ble tidligere benyttet til oppbevaring av kjølevarer. Kjelleren er ikke i bruk og lemmet er skrudd fast.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet skal være konstruert iht. byggt teknisk forskrift Tek10. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har panel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Vegger blir normalt ikke utsatt for fritt vann og konstruksjonen synes å fungere i en normal brukssituasjon. For å lukke avviket må overflater skiftes til egnet materiale i våtsoner. Ved eventuelle lekkasjer er det fare for skader på overflater og inntrengning av fukt i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall ift. krav i forskrift, og det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er viktig å merke seg at kravet gjelder det vanntette sjiktet (membran). Terskel på dør med silikonfuge er ikke en godkjent erstatning.

Det er organisk materiale i kontakt med gulvet. Det er fare for kapillært oppsug av fuktighet/fuktskjolder i omramming og utforing av dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulvet blir normalt ikke eksponert for fritt vann ved bruk av dusjkabinett og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved tilstoppet sluk og/eller lekkasjer er det fare for inntregning av fukt og skader i konstruksjonen. Det bør gjennomføres tiltak for å forhindre kapillært oppsug av fukt i treverk som er i direkte kontakt med gulvet. Normalt vil det være tilstrekkelig med en spalte på 5mm.

For å lukke avviket må det etableres fall og oppkant iht. forskriftskrav.



ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert membran/vanntett sjikt på gulvet. Det er ikke etablert membran/tettesjikt i våtsoner på vegger.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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

Kostnadsestimatet gjelder renovering av hele våtrommet og kostnadene vil være avhengig av valg av overflater mv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser sluket under dusjkabinettet uten tegn til at det er etablert vanntett sjikt/membran på gulv.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

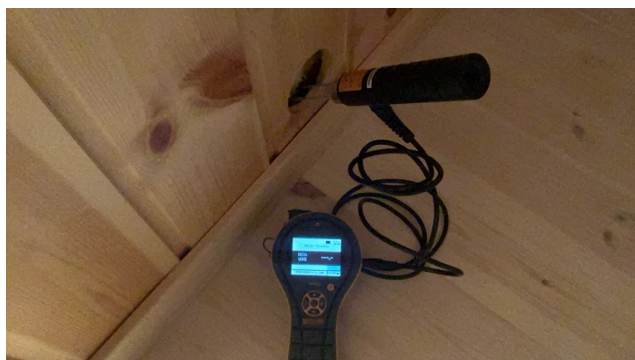
- Tiltak:

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

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt.

Jfr. sluttkontroll og samsvarserklæring er anlegget utført iht. NEK 400:2010. Kravet til komfyrvakt ble innført i NEK 400:2010 og det var dermed et krav under oppføring av tilbygget.

Det er ikke montert lekkasje-deteksjon med automatisk vannstoppeventil. Med det menes fuktføler under oppvaskkum og oppvaskmaskin som automatisk stenger vannet om det skulle oppstå en lekkasje. Dette var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres komfyrvakt og vannstoppeventil.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med toalett og håndvask og ventilert med ventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon med vindu og ventil i yttervegg. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med tilluft under dør eller tilsvarende løsning iht. krav i forskrift om forsert avtrekk. Med forsert avtrekk menes avtrekk som kan aktiveres ved behov. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Synlige vannledninger i kobber og plast. Rør i rør med fordeling i skap med drenering til bad i tilbygg. Rør i rør og åpen forlegning i den opprinnelige delen. .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rørkursene er ikke merket. Det er ikke tilfredsstillende vanntett sjikt på gulv i teknisk rom eller på bad. Jfr. forskrift, er det krav om at lekkasje/drenering fra fordelingsskap skal ledes til våtromsgulv. Med våtromsgulv menes gulv med vanntett sjikt m/oppkant, sluk, fall mv.

Teknisk rom har gulvbelegg, men gjennomføringer for rør er ikke tette. Det er ikke benyttet sveiset mansjett og valgte løsning har utettheter. Ved lekkasjer er det fare for inntregning av fukt i konstruksjonen. Gulvet på badet tilfredsstiller ikke dette krav til våtromsgulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må rørkursene merkes og det må etableres vanntett sjikt på gulvene iht. krav i forskrift. Ved lekkasjer er det fare for inntregning av fukt i konstruksjonen.



! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Jfr. Byggeforskriftene skal en bygning ha minst ett lufterør ført over tak eller ut på vegg over øverste tappested, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende med annen løsning. Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon.

Hensikten med lufting av avløp er å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv. og luften ut eventuelle gasser fra avløpssystemet. Ved mangelfull lufting er det fare for at det oppstår vakuum og at andre vannlåser trekkes tørre med påfølgende vond lukt i rom med sluk/vannlåser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke opplyst om problemer ift. mangelfull lufting og anlegget synes å fungere med dagens tilstand og bruk. For å lukke avviket må det etableres lufting over tak eller ut på vegg med tilstrekkelig dimensjon, eller eventuelt annen dokumentert godkjent løsning.

! TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg, spileventiler og åpningsbare vinduer.

! TG 1 Varmtvannstank

Bygningen har vegghengt varmtvannsbereder på 100 liter fra 2012.

! TG 1 Luft til luft varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe. Utstyret er ikke funksjonprøvet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget.

Avhengig av kvalitet, service og vedlikehold har en luft-til-luft varmepumpe en antatt levetid på mellom 12 til 15 år.

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

Innvendig elektrisk fordelingsskap med fjernavlest måler og automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

A. Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

B. Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver

C. Skum- eller vannapparat på minst 9 liter

D. Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A

E. Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Type og utførelse på masser under fundamenter er ikke synlig eller mulig å verifisere uten bildedokumentasjon fra byggeåret.

Byggegrunn synes å bestå av løsmasser. Undersøkelsen har sin begrensning i en visuell betraktning av synlige forhold på befaringsdagen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering er en skjult konstruksjon og tilstand eller utførelse på drenering er ikke mulig å kontrollere med visuell befaring. Tg er utelukkende satt med bakgrunn i alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noen mindre riss/sprekker og skader i grunnmursplater mot syd. Skadene har liten praktisk betydning og utgjør først og fremst et estetisk problem.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må skadene utbedres.



! TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

TG er satt med bakgrunn i påvist fall inn mot grunnmur iht. NS3600

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det foretas terrengtilpasning rundt bygningen slik at overflatevann ledes vekk fra fundamenter og byggegropp. Vann fra nedløp bør ledes vekk fra bygningskroppen i tette rør.



! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har vannforsyning fra grunnboret brønn på tomten. Det er montert renseanlegg for partikler, jern, mangan fra Norvann Aqua. Utvendige vann- og avløpsledninger i plast. Nedgravde vann- og avløpsledninger er en skjult konstruksjon og vurdering er utelukkende basert på alder og forventet gjenstående levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet. Det er montert renseanlegg, men eier opplyser at vannet fortsatt ikke har tilfredsstillende kvalitet som drikkevann.

TG settes meg bakgrunn i krav om tilfredsstillende kvalitet på vannet i NS3600

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av vannkvaliteten. For å lukke avviket må det gjennomføres tiltak slik at brønnvannet får tilfredsstillende kvalitet. Kostnadsestimatet er usikkert og vil være avhengig av hvilken tiltak som er nødvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Septiktank

Tilstandsrapport

Septiktank/slamutskiller antas å være i glassfiber med overløp til grøft el. Det er ikke registrert eller opplyst om feil eller mangler ved anlegget.

Anlegget er en skjult konstruksjon og det begrenser vurdering av tilstand og utførelse. TG og beskrivelse er utelukkende satt med bakgrunn i alder.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Anvendes som gjestehus/anneks.

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

Byggeår

1975

Kommentar

Bygningen er opprinnelig oppført i 1975, men er flyttet til eiendommen i ca 2004.

Standard

Enkel standard jfr. beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen har et vedlikeholdsbehov jfr. beskrivelser under konstruksjoner.

Beskrivelse

Frittstående bod/soveanneks oppført i bindingsverk og kledd utvendig med en kombinasjon av liggende og stående panel med profilerte stolper. Bygningen er punktfundamentert på opplag av naturstein og støpte punktfundamenter. Ytterdør i tre. Vinduer i tre med koblede rammer og to-lags glass. Saltak konstruert som sperrekonstruksjon og tekket med torv med asfaltbelegg som tettesjikt. Innvendige overflater med heltre furugulv og panel på vegger og i himling.

Det er påvist svikt og mangelfull fundamentering av konstruksjonen. Det bør etableres nye fundamenter slik at man oppnår minimum 20cm avstand mellom terreng og veggkonstruksjonen. Det er fare for utvikling av råteskader. Det er ikke montert beslag på vannbrett på vindu. Det er påvist sprek i kledningsbord og manglende vindsperre bak kledning. Isolasjon i vegg er fritt eksponert. Det er påvist svertesopp under taktro og det er usikkert om og hvordan taket er isolert.

Bygningen har et vedlikeholdsbehov og blir ikke nærmere beskrevet.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

121 m²/121 m²

Fritidsbolig: Entré, 4 Soverom, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Stue, 2 Gang, Teknisk rom, Stellerom med vask

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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 4 550 000

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

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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

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

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

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

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 690 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 550 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 620 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	950 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000
--	------------	------------------

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	121			121			121
Hems						12	12
SUM	121					12	133
SUM BRA	121						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom 1, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Stue, Soverom 2, Soverom 3, Stellerom med vask, Gang 1, Gang 2, Teknisk rom		
Hems	Soverom		

Kommentar

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

Hems tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Det kan være takhøyde, dagslysflate mv. Hemsen kan dermed ikke betraktes som en etasje jfr. Byggeteknisk forskrift TEK17 Kapittel 6 Beregning- og målereglene. Arealet har imidlertid en bruksverdi, og det er derfor valgt å synliggjøre arealet i rapporten. I ovenstående oppstilling er arealet beskrevet som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble fremvist tegninger på befaring som stemmer med dagens bruk. Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. Det tas et spesifikt forbehold om at det verken foreligger eller vil bli gitt pålegg fra offentlige myndigheter om ombygging eller endringer av bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger. Bygningen er ikke byggesøkt/byggemeldt. Tiltaket er i utgangspunktet unntatt søknadsplikt jfr. Plan- og bygningsloven – pbl. med tilhørende forskrift Byggesaksforskriften (SAK10), men skal byggemeldes slik at kommunen får registrert bygget og tegnet bygget inn på kart. Godkjenning krever at tiltaket ikke er i strid med gjeldende arealplaner. Konklusjonen i rapporten forutsetter at bygget byggemeldes og godkjennes slik den fremsto på befaringsdagen.

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	116	5
Anneks	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør
	Roar Venås	Kunde
	Vigdis Venås	Ektefelle

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	197	31		0	1460.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Venåsen 12

Hjemmelshaver

Roar Venås

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på 932 m.o.h rett øst for Svartevatn i Seterdalen i Nore og Uvdal kommune. Området er opparbeidet med god infrastruktur og med spredt fritidsbebyggelse med store tomter samt flere setrer. Nore og Uvdal kommune ligger ved foten av Hardangervidda som er Nord Europas største høyfjells-platå. Området byr på flotte turmuligheter sommer som vinter med merkede stier og oppkjørte skiløyper i umiddelbar nærhet.

Avstander:

11 km til kommunesenteret Rødberg med de fleste servicetilbud
29 km til Uvdal alpinsenter
69 km til Geilo
104 km til Kongsberg
187 km til Oslo

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn på tomten.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Regulert til fritidsbebyggelse.

Plan ID: Hvamsseter, PlanId: 1997110

Om tomten

Relativt plan naturtomt beliggende på en høyde i terrenget med gode sol- og lysforhold og flott utsikt mot omkringliggende områder.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oversendt fra eier på e-post.					
Egenerklæring	08.07.2025	Rekvirentens egenerklæring samsvarer på de fleste punkter med takstingeniørens egen oppfatning av eiendommen.	Gjennomgått	8	Nei
Reguleringsbestemmelser	22.11.1996		Gjennomgått	2	Nei
Utskrift fra grunnbok og matrikkel	08.07.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2025	
2	08.07.2025	
3	08.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LJ8605>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HVAMSSETER, I GNR 197 BNR 1 OG GNR 197 BNR 4, NORE OG UVDAL KOMMUNE.

§ 1 PLANOMRÅDET

Det regulerte område er på plankart vist med reguleringsgrenser.

§ 2 A. FELLESBESTEMMELSER

Ved siden av disse bestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Nore og Uvdal Kommune. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for dette, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

§ 3 B. BYGGEOMRÅDER.

B.1 Plasseringen av hyttene skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Det kan bare oppføres en selvstendig hytteenhet pr. tomt.

B.2 Utforming av bebyggelsen.

Bebyggelsen skal ha form og materialbruk som er i samsvar med god lokal byggeskikk.

Bebyggelsen kan kun oppføres i 1 etasje, og størrelsen skal totalt ikke overstige 100 m².

Gesimshøyder for bygningene skal ikke overstige 2,6 m. Måling av gesimshøyder skjer i henhold til BF-87 kap 23.

Grunnmurhøyder skal ikke overstige 50 cm.

Tak skal oppføres som saltak med takvinkel 22- 27 grader.

B.3 Uthus.

Rom for uthusfunksjoner skal fortrinnsvis legges under samme tak som hytta.

Dersom slike rom ikke er tenkt bygget med en gang, må byggesøknaden vise de framtidige løsninger.

B.4 Materialer/fargebruk.

Det skal nyttes materialer og farger som har sammenheng med de naturgitte omgivelser., så som bruk av naturstein, treverk, torv, grå og mørke farger.

Alle utvendige bygningsdeler, inklusive vindskier og hjørnebord skal ha samme mørkhetsgrad. Dør og vindusomramminger kan gis en noe avvikende farge, men helt lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning tillates ikke.

Bygningsrådet kan forlange bygninger malt om hvis de blir fargesatt på en skjemmende måte.

Taktekking skal utføres av materialer med matt og mørk virkning, så som torv, tre, skifer eller annet materiale som ikke bryter med omgivelsene og tradisjonen.

B.5 Terreng og vegetasjon.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart innenfor hvert byggeområde. Mellom byggeområder skal det gjensettes vegetasjonsbelter som deler bebyggelsen i mindre enheter.

Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon, også når det gjelder veger og parkeringsplasser.

B.6 Veger og parkeringsplasser.

Ny veg kan bygges fra eksisterende veg fram til hytteområdene som vist på plankartet. Den nye vegen skal planlegges og bygges med særlige hensyn til landskap og terreng. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad.

Det gis anledning til opparbeidelse av biloppstillingsplasser tilsvarende 1,5 biler pr hytte. Oppstillingsplasser plasseres så varsomt som mulig i terrenget.

Det tillates ikke oppført garasjer.

§ 4. C. SPESIELLE BESTEMMELSER.

C.1 Dominerende TV-antennar tillates ikke oppsatt.

C.2 Flaggstenger tillates ikke oppsatt.

C.3 Gjerder rundt hyttene tillates ~~normalt~~ ikke oppsatt. Når særlige grunner foreligger, f.eks for å holde beitedyr unna enkelthytter, kan bygningsrådet gi tillatelse hvis gjerdeutformingen er av naturlige materialer og ikke virker skjemmende for omgivelsene.

C.4 For alle hyttene forutsettes bruk av biodo (mulldo).

For innlegging av vann må det søkes om utslippstillatelse. Dette gjelder også innlegging av sommervannledning.

§ 5. D. OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK.

D.1 Eksisterende bruk av området opprettholdes.

D.2 Randvegetasjon mot veger og vassdrag osv. skal bevares.

D.3 I området tillates kun oppført bebyggelse som en nødvendig for eiendommens drift.

D.4 Ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkel 22- 27 grader og skal planlegges og bygges i samsvar med øvrig bebyggelse. Dette gjelder både bygningenes form, detaljer og fargebruk.

14.11.1996

Nils Friis, siv.ark.

rev. 22.11.96

dok: _9643reg.doc

Kommune: 3338 NORE OG UVDAL

Data uthentet: 08.07.2025 kl. 10:37

Grunneiendom: Gnr: 197 Bnr: 31

Oppdatert per: 08.07.2025 kl. 10:37

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2001/5702-1/26
02.11.2001

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 250.000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
Venås Roar
F.NR: 030155*****

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

Leieavtaler og rettigheter med heftelser

1973/1161-1/26
14.03.1973

RETTIGHET
RETTIGHETSHAVER: Statkraft SF
ORG.NR: 962986277
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
LEIE-TID: 99 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 250
LEIE PR. DEKAR (MÅL)
LEIEN KAN REGULERES
MED FLERE BESTEMMELSER
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:197 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/4483-152/26
28.08.1997

** TRANSPORT AV RETTIGHET
GJELDER: RETTIGHET 1973/1161-1/26
FRA: Staten V/Nve
LØPENR: 1711152
TIL: Statkraft SF
ORG.NR: 962986277

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2001/5297-1/26
15.10.2001

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3338 GNR:197 BNR:1

2013/132087-1/200
14.02.2013

SAMMENSLÅING
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: KNR:0633 GNR:197 BNR:45

2020/1003095-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0633 GNR:197 BNR:31

Kommune: 3338 NORE OG UVDAL

Data uthentet: 08.07.2025 kl. 10:37

Grunneiendom: Gnr: 197 Bnr: 31

Oppdatert per: 08.07.2025 kl. 10:37

2024/523132-1/200

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

01.01.2024 00:00

TIDLIGERE: KNR:3052 GNR:197 BNR:31

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 3338-197/1, 3338-197/60, 3338-197/61

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

2001/5703-1/26

KJØPEKONTRAKT

02.11.2001

RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:197 BNR:31

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR. 2	Beregnet areal	1460.8
Etablert dato	11.10.2001	Historisk oppgitt areal	1148,9
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	197/31
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	197/31
Sammenslåing Sammenslåing	14.02.2013 13.02.2013	13/46	Tinglyst 14.02.2013	0633-197/45 (-312,7), 197/31 (312,7)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	11.12.2012 13.12.2012	12/782 78/12	Tinglyst 20.12.2012	0633-197/45 (312,7), 197/1 (-312,7) 197/4, 197/31, 197/34
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.10.2001			197/1 (-1148,9), 197/31 (1148,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6675946.74	494187.66		Ja	1460.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VENÅS ROAR F030155*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	FYLKINGEN 9 3174 3174 REVETAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Venåsen 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3630 RØDBERG	Kirkesogn	04060501 Nore
Grunnkrets	107 Gvammen	Tettsted	
Valgkrets	2 Rødberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	19852091		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	23.08.2003
2	19852091	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	16.05.2012

1: Bygning 19852091: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 23.08.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	128
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	128
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	138
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	138
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	138
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.01.2003	20.03.2003
Igangsettingstillatelse	23.02.2003	20.03.2003
Tatt i bruk	23.08.2003	20.03.2003
Endre bygningsdata	04.04.2024	04.04.2024
Endre bygningsdata	06.05.2024	06.05.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Venåsen 12	H0101	197/31	128	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	128	128	0	138	138

2: Bygningsendring 19852091-1: Tilbygg, Ferdigattest 16.05.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	75
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.05.2011	10.01.2012

Igangsettingstillatelse	16.05.2011	10.01.2012
Ferdigattest	16.05.2012	02.01.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Venåsen 12	H0101	197/31	75	0	0	0	



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.
197	31				
Adresse	Venåsen 12		Byggeår	2003	
	Rødberg		Når kjøpte du boligen		
Postnr.	3630		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

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

Fremtind forsikring

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale 4671868Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Venås	Fornavn	Roar
Ny adresse	Fylkingen 9	E-post	rvenaas@online.no
		Tel. priv.	
Postnr.	3174	Sted	Revetal
		Mobil	91110902

SELGER 2

Etternavn	Venås	Fornavn	Vigdis
Ny adresse	Fylkingen 9	E-post	vigdiven@outlook.com
		Tel. priv.	
Postnr.	3174	Sted	Revetal
		Mobil	90500044

**BAD/VASKEROM:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

Uvdal Bygg og Hytteomsetning AS

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

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

Gran VVS Revetal



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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Eget vannverk og septikk med spredegrøft. Tømme intervall hvert 3. år

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

Uvdal Bygg og Hytteomsetning AS

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

Uvdal Bygg og Hytteomsetning samt egeninnsats på deler av terrasse.

**KJELLER/UNDERETASJE:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

Moer Installasjon AS avd Revetal. Denne avdelingen er nå slått sammen med moderfirma Moer Installasjon AS i Tønsberg.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Gjennomgang av eltilsynet i Nore og Uvdal kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdien?

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Ikke relevant for denne eiendommen. Denne vil slettes av Statkraft SF etter avtale.



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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

08.07.2025

.....

.....