

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Gaupefaret 122, 3632 UVDAL

 NORE OG UVDAL kommune

 gnr. 14, bnr. 1, fnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 12.08.2024

Rapportdato: 10.09.2024

Oppdragsnr.: 21462-1253

Referansenummer: WE7839

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2024336



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger i Nore og Uvdal kommune, i ett etablert hyttefelt ved Uvdal Alpin. Fritidseiendommens bebyggelse består av frittstående hytte med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår 1994.

Fritidsboligen er oppført med hovedplan og innredet hems, og med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstrykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast. Bygning fremstår ellers med normal bruksslitasje på innvendig overflater sett i relasjon til alder.

Fritidsbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med sperrekonstruksjon av tre. Taktekkingen er av betongtakstein med rakrenner av tre. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Egen utvendig uisolert bod oppført med vegger i bindingsverk, trekledning utvendig og plassbygget tredør.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse oppbygd med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige himlinger er kledd med trepanel og med røsta himling i stue/kjøkken og innredet hemsrom.

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller.

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker og tilkoblet med vedovn og sotluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Trapp av heltre med spilerekverk i trapp og på hems.

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett. Vegger er kledd med baderomsplater og det er trepanel i himling.

Det er montert vegghengt porselenservant og lite speilskap med hyller på vegg, gulvstående toalett og dusjvegger i hjørne.

Rommet har takventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater. Malte og umalte fronter med profil og uten. Det er benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet har opplegg for frittstående hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Stoppekran i benkeskap på kjøkken.

Det er avløpsrør av plast.

Bygget har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i benkeskap.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i entré. Hytta har ellers fast belysning via lampepunkter. Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.
Byggegrunn er ukjent og overvann fra
tak/eiendom ledes ned i terreng.
Bygningen har betonggrunnmur.
Eiendommen har har gruset innkjøring/parkering.
Ellers lett skrånende/kupert til flat naturtomt.
Utvendige vann og avløpsrør er av plast.
Det er offentlig vann/avløp via private
stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

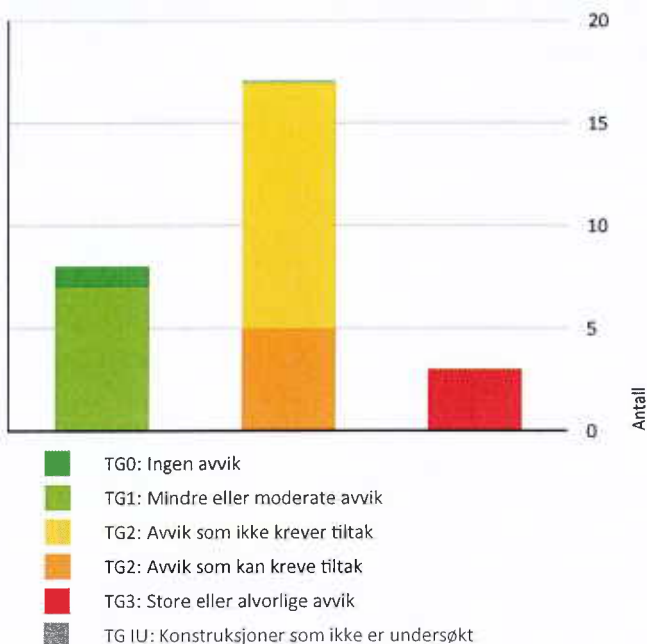
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bygning er opprinnelig oppført med to soverom og 1. stk innvendig bod. Bod benyttes som rom for varig opphold (soverom) og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent omdisponering/bruksendring til dette.

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

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 14/1 feste nr 44, i Nore og Uvdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekviere/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [GÅ TIL side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [GÅ TIL side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [GÅ TIL side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [GÅ TIL side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [GÅ TIL side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [GÅ TIL side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [GÅ TIL side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [GÅ TIL side](#)

! TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [GÅ TIL side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [GÅ TIL side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Dører	Gå til side
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Radon	Gå til side
 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Egen utvendig isolert bod oppført med vegger i bindingsverk, trekledning utvendig og plassbygget tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Avviket er registrert der det er montert stående bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon av tre.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel tredør tilutvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Stigeutrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Terrasse oppbygd med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 86 cm, som var ok ved byggeår. Høyden avviker mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Vurdering av avvik:

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

Registrert ufaglig understøttelse på bjelker, men løsning ser ut til å fungere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/vedlikehold.

Understøttelse bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige himlinger er kledd med trepanel og med røsta himling i stue/kjøkken og innredet hemsrom. Overflater har normale bruksmerker/overflateslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 20 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en hytte som dette. Dersom bygget en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker og tilkoblet med vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker i ildfast stein.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryperom er besiktiget fra lukeområdet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Noe overflatemugg på stubbeloft (må sees i sammenheng med dårlig lufting)

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Nærmere undersøkelser/tiltak på understøttelse på bjelker og skadedyr (mus).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Trapp av heltre med spilerekker i trapp og på hems.
Det er ikke spesielle krav til trapp som leder til loft/hems som ikke er målbare eller til rom for varig opphold. Rommet benyttes som oppholdsareal og trappen er derfor vurdert med tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kjøper må ut fra bruk av hems og personsikkerhet vurdere om sikringstiltak må iverksettes og eventuelle hvilke tiltak dette skal være.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett. Vegger er kledd med baderomsplater og det er trepanel i himling.
Det er montert vegghengt porselenservant og lite speilskap med hyller på vegg, gulvstående toalett og dusjvegger i hjørne.

Rommet har takventil.

Det er målt lokalt fall til sluk i dusjsone. Gulv er ellers målt tilnærmet flatt og med noe motfall mot dør til gang.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Våtromsplater og vinylbelegg som tettesjikt i våtsoner: Her er over halvparten av forventet levetid vurdert til å være oppbrukt.
- Det er registrert motfall.
- Lekkasjevann fra andre installasjoner vil ikke renne til sluk grunnet tett terskel ved dusj.
- Rommet mangler tilluft og mekanisk avtrekk jmf. dagens regelverk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bad

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Se kontrollpunkt generell.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak lagt under kontrollpunkt generell.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater. Malte og umalte fronter med profil og uten. Det er benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet har opplegg for frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre bruksmerker/overflateslitasje.

Det er registrert ekskrementer fra mus i kjøkkenskap.

Det måles fuktmetning i treverk i bunnplate/kjøkkenskrog i området rundt varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning. Tiltak må sees i sammenheng med kontrollpunkt 'Varmtvannsbereder'

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fukt måles i bunnplate skrog

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Stoppekran i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

- Det er påvist andre avvik:

Det måles fukt i treverk i kjøkkenskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og tiltak på vannledning/bereder av rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i benkeskap.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Det er måles fukt i treverk i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og tiltak på vannledning/bereder av rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i enté. Hytta har ellers fast belysning via lampepunkter.

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)?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i bygget.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrunn er ukjent og overvann fra tak/eiendom ledes ned i terreng. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring og ringmur antas oppført på utskiftede masser.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold

Eiendommen har har gruset innkjøring/parkering. Ellers lett skrånende/kupert til flat naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann/avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

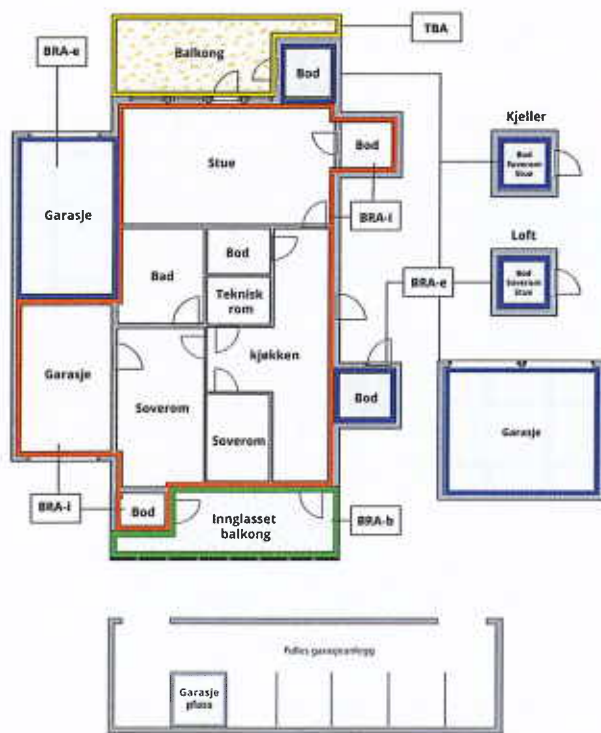
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

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	60	3		63	37		63
Hems						19	19
SUM	60	3			37	19	82
SUM BRA	63						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bod	Bod utvendig	
Hems	Hemsrom		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.
- Hemsrom er definert med areal ved lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bygning er opprinnelig oppført med to soverom og 1. stk innvendig bod. Bod benyttes som rom for varig opphold (soverom) og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent omdisponering/bruksendring til dette.

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:

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	57	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2024	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Vidar G. Sire	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	14	1	44	0	0 m²	Tomt er punktfeste.	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Gaupefaret 122	27.10.1994					31.12.2073	
Hjemmelshaver							
Nørstebø Jarle 1 / 1 Dagalivegen 1506, 3632							
UVDAL. HJEMMELSHAVER							
Uvdal Feste AS 1 / 1 Vestsidevegen 2650,							
3632UVDAL. GJELDER FESTE							
Champasith-LaugenMonesadeth 1 / 2 Liaveien							
2A, 1435 ÅS GJELDER FRAMFESTE							
Laugen Jens Johan 1 / 2 Liaveien 2A, 1435 ÅS							
GJELDER FRAMFESTE							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nore og Uvdal kommune, i ett etablert hyttefelt ved Uvdal Alpin. Avstand til Uvdal sentrum med bl.a. nærbutikk og andre lokale tilbud er ca. 16 km. Til Geilo er det ca. 40 km. Eiendommen har god adkomst og parkering ved hytta.

Eiendommen ligger like ved bunnstasjonen i Uvdal Alpin og rett ved oppkjørte skiløyper. Om sommeren er det gode muligheter for aktiviteter, bl.a. sykling og eller flotte turmuligheter i fjellet.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset veg og med parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i lett skrånende terreng med skog og naturtomt rundt bygninger. Eiendommen har opparbeidet adkomst med gruset veg og biloppstilling.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2024		Gjennomgått	10	Ja
Tegninger	16.07.1989	Innhentet	Gjennomgått	7	Ja
Infoland.no/Ambita	09.08.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	17	Nei
Festekontrakt	27.10.1994	Fremvist	Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner			Ikke gjennomgått		Nei
Eltilsyn	15.08.2023	Fremvist	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll over 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WE7839>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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.
14	1				44
Adresse	Gaupefaret 122		Byggeår		
			Når kjøpte du boligen	Februar 2021	
Postnr.	3632 Uvdal		Hår du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja ☒ Nei	

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

If (fullverdig - forsikringsbetegnelse - "Super")

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☒ Utvidet Polise-/avtale 1280112Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Champasith-Laugen	Fornavn	Monesadeth
Ny adresse	Liaveien 2a	E-post	monesadeth@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	1435	Sted	Ås
		Mobil	92405218

SELGER 2

Etternavn	Laugen	Fornavn	Jens
Ny adresse	Liaveien 2a	E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	1435	Sted	Ås
		Mobil	



BAD/VASKEROM:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ny koblingskum utvendig ble installert ved overtakelse i februar 2021 i forbindelse med at vannet frøs.



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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning og avløp.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Ved hemstrapp er det registrert et lite planavvik på gulv som sannsynligvis skyldes enkel fundamentering.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nei ☐ Ja ☐

Hvis ja, når?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ikke relevant



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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke relevant

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke relevant

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke relevant

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Se beskrivelse i tilstandsrapport datert januar 2021 hvor det bemerkes at krypkjeller ikke er ventilert.

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

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



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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ikke relevant

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke relevant

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke relevant

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke relevant

- 18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Det foreligger tilstandsrapport fra januar 2021 utført av Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as.

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

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

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

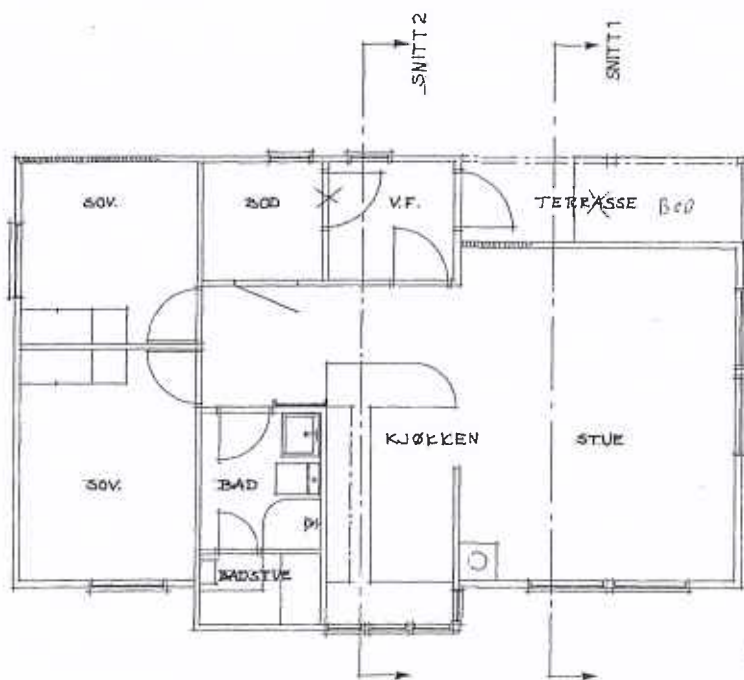
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

As, 10.08.2024

Monesadeth Sign. selger 1
Champasith-Laugen
Digitalt signert av Monesadeth
Champasith-Laugen
Dato: 2024.08.10 12:41:01 +02'00'

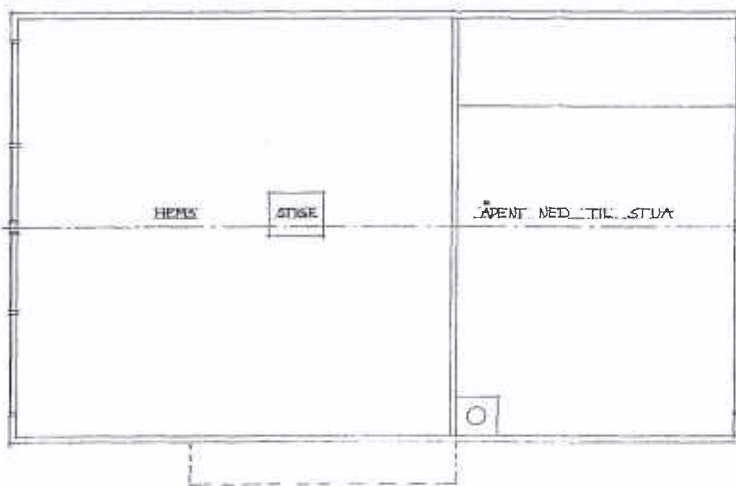
Jens Johan Sign. selger 2
Laugen
Digitalt signert av Jens Johan
Laugen
Dato: 2024.08.10 12:37:58 +02'00'



Utført som tegningen viser,
og med de endringer som er
vist med rødt.
Bæberg, den 11. - 99 O.L.B.
Bygningstjefen i Nore og Uvdal

Gediget av
BYGNINGSTJEFEN I NORE OG UVDAL
i henhold til delegasjon av myndighet.
Dato: 12/12/99 i Oslo 8/118 Sten. 7.2

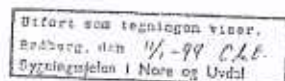
MAGNE BERG / ARNE SANDBÆK			
HYTTER. NUMEDAL ALPINSENTER			
"BLEBU" 2 — TYPE A			
PLANTEGNING			
 ØYSTEIN LANDSGÅRD arkitekt mba		Skisse	
		Målestokk	1:50
		Dato	16.07.89, SL
		Oppdrag nr.	8628
		Tegn. nr.	103
		Adresse: 2630 BODØEN Telefon: 34 14 88	



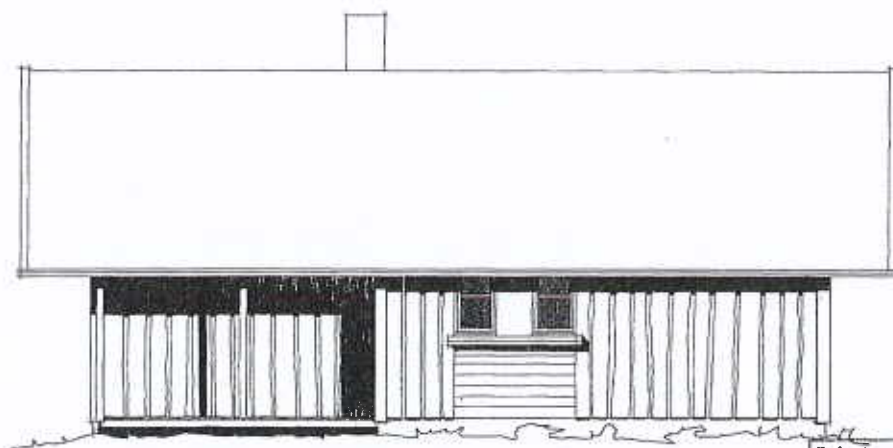
Utsert som tegningen viser.
Redberg, den 11-11-99 OLE
Byggesjefen i Nore og Uvdal

Godkjent av
BYGNINGSJEFEN I NØRE OG UVDAL
i henhold til delegasjon av myndighet
dat. 29/12/99 5/12 2000

MAGNE BERG / AENE SANDBÆK			
HYTTER NØMEDAL ALPINSENTER			
"BLEBU" 2 - TYPE A			
PLAN	HEMS	Målestokk	1:50
		Dato	24.07.87 SL
		Oppdrag nr.	8628
		Tegn. nr.	208
ØYSTEIN LANDSGÅRD arkitekt mna		ADRESSE: 3338 RØDDEG TELEFON: 82 76 19 88	



	MAGNE BERG / ARNE SANDBÆK HYTTET NUNEDAL ALPINSENTER "BLEBU" 2 - TYPE A FASÅDE MOT ØST	Besøgt Målestidspunkt 1:50 Dato 16.07.87 Opprørt av 8628 Tegnet av 106
	ØYSTEIN LANDSGÅRD arkitekt maa1	ADRESSE: 3838 BODENHE TELEFON: 05 74 16 88



Utført som tegningen viser.
Redborg, den 11. - 99 OLE
Bygningsjefen i Nore og Uvdal

MAGNE BERG / ARNE SANDBÆK
HYTTER NUMEDAL ALPINSENTER
"BLEBU" 2 - TYPE A

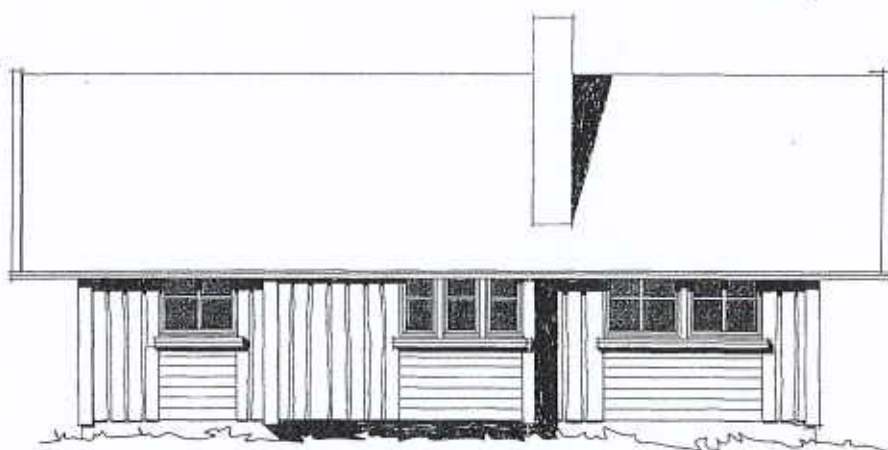
FASADE MOT SØR



GYSTEIN LANDSGÅRD
arkitekt maa

Rev. 1	1:50	Dec 16.07.87 SL
Oppr. 1	1:50	107

ADRESSE: 2020 HEDER
TELEFON: 80 74 14 14



Utført som tegningen viser.
Redberg, den 11/1-79 O.L.E.
Bygningssjefen i Nore og Uvdal

MAGNE BERG / ARNE SANDBÆK
HYTTER NUMEDAL ALPINSENTER
"BLEBU" 2 - TYPE A

FASADE MOT NORD



ØYSTEIN LANDSGÅRD
arkitekt mna

Skisse	
Målestokk 1:50	Dato 16.07.87 O.L.
Dokument nr. 8628	Tegn. nr. 104

Adresse: 2825 REDBERG
Telefon: 09 741486

