

EIENDOM

Nørdre Volølivegen 144, 3579 Torpo

MATRIKKE

gnr. 21, bnr. 71

BOLIGTYPE

Hytte

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt areal alle bygg BRA 113 kvm består av: - BRA-i (internt bruksareal): 83 kvm - BRA-e (eksternt bruksareal): 30 kvm

INNOLD

Hytte: Entrè, bod, toalettrom, stue/kjøkken, 3 soverom og bad. I tillegg er det ett anneks og uthus.

STANDARD

Utvendig:

Grunnmur bygget i lett klinker blokker, etasje skiller av tre-bjelkelag. Vegger kledd med stående panel. Saltak tekket med papp og shingel. Overbygget inngangsparti med ca 45 kvadratmeter veranda.

Innvendig:

Gulv: Det er lagt heltre en-stavs parkett med Depron-plater under varmemefolie i hele hytten, foruten bod og baderom. Varmekabler i gulv og avtrekk på bad. Gulv av furu i entrê og bod, belegget på toalettrom og bad. Nytt kjøkken fra 2024 med oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp med avtrekk, vinskap og kjølfrysenskap. 120 liters varmtvannsbereder fra 2024. Moderne sikringsskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeilbryter på 30 amper. Det er lader for bil på eiendommen.

Vegger og tak: Hovedsakelig behandlet og ubehandlet panel av tre.

OPPVARMING

Elektrisk + vedfyring. Vedovn og peis med åpen grue i stue.

Elektrisk oppvarming kan fjernstyres med bruk av app(Sikom), slik at temperaturen kan justeres opp før ankomst.

ANTALL SOVEROM

3

ETASJE

1

BYGGEÅR

1980

TOMT

1125 kvm, eiet. Hovedsakelig naturtomt.

VEI, VANN OG KLOAKK

Privat vei fra hovedvei og frem til eiendommen, som vedlikeholdes av eier.

Flere biloppstillingsplasser på tomten.

Nåværende eier har avtale om brøyting 1.875,- pr sesong, ny eier må evt. inngå ny brøyteavtale.

Det er bomvei opp til hytta, kr. xx pr passering i 2525. Det er mulig å kjøpe årskort.

Vann fra felles brønn deles med to andre hytter. Drift og vedlikehold av pumpe deles mellom brukerne. Det er montert vannfilter på vannledning fra pumpen. I tillegg har selger montert eget filter i hytten. Egen varmekabel i vannledning fra brønn.

Egen septiktank fra 2001 under veranda på ca 6 m³. T. Det ligger en årlig tømning inne hos kommunen. Dersom det er behov for hyppigere tømminger, må kommunen kontaktes. 6.769,- for tømning av 6 m³ i 2025.

Gråvannsanlegg som deles mellom to andre hytteeiere. Tømning av etter behov, ca hvert 4. år. Kostnaden deles mellom brukerne.

REGULERING

Eier har ikke fått informasjon fra Ål kommune som berører eiendommen eller området rundt.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjorde 3.879,- for 2025.

I dette inngår renovasjon, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt 1.113,-

I tillegg kommer tømning av septikk. Selger har hatt en årlig tømning pr år.

6.769,- for tømning av 6 m³ i 2025.

STRØM

11.085 kW/t for 2025

FORMUESVERDI

339.000,- for 2025

TV/INTERNETT

Selger har benyttet et tvilling kort i en 4G router som har blitt benyttet til internett og TV.

Parabolen er ikke i bruk.

DIVERSE

Fastmontert inventar følger handelen, men personlige gjenstander (bilder etc) vil bli fjernet før overtakelse.

FEIL OG MANGER

Les vedlagte tilstandsrapport datert 27/1-26 samt selges egenerklæringsskjema datert 27/1-26.

GENERELT

Velkommen til en trivelig og innbydende helårshytte beliggende i naturskjønne omgivelser på Torpo i Hallingdal, ca. 800 meter over havet. Hytten er oppført på slutten av 1970-tallet og har en klassisk og tidløs hyttestil som gir ekte fjellhyttefølelse – et sted for ro, kvalitetstid og minner gjennom generasjoner.

Eiendommen ligger på en romslig eiet tomt på ca. 1,2 mål, med egen skog som gir både privatliv, lune uteplasser og gode lekemuligheter for barn. Her er det god avstand til naboer og en sjelden kombinasjon av åpen fjellnatur og skjermet beliggenhet.

Beliggenhet

Hytten har en attraktiv beliggenhet på Torpo i Ål kommune, midt i Hallingdal. Området er kjent for sitt varierte friluftstilbud, stabile snøforhold om vinteren og flotte tur- og fiskeområder om sommeren. Med kort kjøreavstand når man populære destinasjoner som Geilo og Hemsedal, som byr på et bredt spekter av aktiviteter, servering og servicetilbud. Ål kommune- 22 mil til Oslo – 24 mil til Bergen

Hytten

Dette er en helårshytte som egner seg like godt for rolige helger som for lengre opphold. Hytten fremstår som funksjonell og koselig, med god atmosfære og praktiske løsninger tilpasset fjellbruk. Her er det rom for både familie og venner, og hytten fungerer som et naturlig samlingspunkt etter aktive dager ute.

Tomt og uteområder

Den eide tomten på 1,2 mål gir en sjelden frihet og fleksibilitet. Egen skog skaper en lun og naturlig ramme rundt hytten, og gir gode muligheter for vedhogst, lek, bålplasser og utemøblering. Tomtens størrelse og utforming gir gode solforhold og mulighet til å nyte naturen i fredelige omgivelser.

Aktiviteter – året rundt

Området byr på et rikt og variert aktivitetstilbud:

Sommer og høst

- Flotte turstier i fjell- og skogsterreng, egnet for hele familien
- Mange fiskevann i nærområdet med gode fiskemuligheter
- Sykling, bading og friluftsliv i vakker høyfjellsnatur
- Kort vei til kulturtilbud og severdigheter i Hallingdal

Vinter

- Gode langrennsløyper i nærområdet
- Fine forhold for ski og aketurer for barnefamilier
- Enkel tilgang til større alpinanlegg på Geilo og i Hemsedal

Oppsummering

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en helårshytte i et veletablert og attraktivt hytteområde på Torpo. Med eiet tomt, egen skog, flott beliggenhet og nærhet til noen av Norges beste helårs-destinasjoner, er dette en eiendom som passer både for familier, friluftinteresserte og de som søker et rolig fristed i fjellet.

Hytten byr på ekte hyttekos, nærhet til naturen og opplevelser i alle årstider – et sted det er lett å trives, år etter år.

Aktiviteter og opplevelser i nærområdet

Torpo & Hallingdal

- Hallingdal – aktiviteter året rundt Turforslag, fiske, sykling, familie- og vinteraktiviteter i hele Hallingdal <https://www.visitnorway.no/reisemal/ostlandet/hallingdal/planlegg-reisen/>
- Hallingdal.info – lokal aktivitetsguide Oversikt over friluftsliv, kultur og familieaktiviteter https://www.hallingdal.info/aktiviteter_i_hallingdal/
- Fiske i Hallingdal Mange fjellvann og elver med gode fiskemuligheter <https://www.visitnorway.no/reisemal/ostlandet/hallingdal/planlegg-reisen/>

Bergsjø / Ål

- Bergsjøområdet – turer og aktiviteter Turkart, skiløyper og aktiviteter for hele året <https://www.bergsjo.info/linker/aktiviteter/>

Ål Skisenter er kjent for varierte og tøffe nedfartsløyper. Her finnes alternativer fra barnebakke til noen av landes barskeste nedfarter, bla benyttet av alpinlandslaget. Eller kan skianlegget by på skiskoler, skiutleie etc.

Geilo – ca. 40 min kjøring

- Geilo – offisiell aktivitetsguide Alpint, langrenn, sykkelpark, ridning, rafting og familieaktiviteter <https://www.geilo.com/en/activities>
- Geilo – planlegg reisen Sesongbaserte opplevelser og arrangementer <https://www.visitnorway.com/places-to-go/eastern-norway/geilo/plan-your-trip/>
- TripAdvisor – ting å gjøre på Geilo Attraksjoner, familieaktiviteter og severdigheter https://www.tripadvisor.com/Attractions-g226934-Activities-Geilo_Hol_Municipality_Buskerud_Eastern_Norway.html

Hemsedal – ca. 1 time kjøring

- Hemsedal – offisiell aktivitetsguide Ski, fjellturer, sykling, klatring og friluftsliv <https://www.visitnorway.com/places-to-go/eastern-norway/hallingdal/hemsedal/plan-your-trip/>
- Hemsedal – sommerattraksjoner Fosser, toppturer, kultur og naturopplevelser <https://hemsedal.com/en/summer-activities/attractions-1>

Andre opplevelser i regionen

- Dagali Rafting & Eventyr Rafting, elveaktiviteter og familieopplevelser nær Geilo
<https://www.visitnorway.no/reisemal/ostlandet/hallingdal/planlegg-reisen/>
- Hallingdal Museum Kulturhistorie, utstillinger og familievennlige aktiviteter
<https://www.visitnorway.no/listings/hallingdal-museum/513/>

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Advokatene Berg, Myhrvold & Nilsen vil gjennomføre kontraktsoppdraget med oppgjør gjennom klientkonto, tinglysning av skjøte og pantedokument. De vil garantere at eiendommen er fri for økonomiske heftelser når ny eier overtar eiendommen, herunder innfri og slette økonomiske heftelser som er tinglyst på nåværende eier.

Det er pr. dags dato ingen tinglyste pengeheftelser på eiendommen.

Kostnader for ny eier:

Dokumentavgift 2,5% av salgssum.

Pantattest kjøper kr. 260,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr. 545,-

Tinglysnings gebyr skjøte kr. 545,-

Ta kontakt for visning eller ytterligere spørsmål med:

Medhjelper for salg Lars Jørgen Hansen tlf. 92 80 63 82 mail: ljhansen78@gmail.com

eller selger Andreas Kahn tlf. 971 94 338

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nørdre Volelivegen 144, 3579 TORPO

 ÅL kommune

 gnr. 21, bnr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 18492-1292

Referansenummer: KT2039

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen



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.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er over 40 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Fritids bolig på 1 plan bygget i 1980

Frittstående anneks og uthus på tomten med behov for vedlikehold/utskiftinger, antatt byggeår ca 1980.

Grunnmur bygget i lett klinker blokker før etasje skiller av tre bjelkelag.

Yttervegger i 1 etasjen med bindingsverk.

Yttervegger kledd utvendig med malt tre panel og saltak teknet med papp shingel og takrenner i plastbelagt stål.

Vinduer i tre med koblet glass. tett ytterdør i tre.

Fritidsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det ble lagt ny shingel på yttertaket i 2010. Undertaket er fra byggeår.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål ble byttet ut samtidig med omlegging av yttertaket i 2010. Pipe med underkrave fra byggeår.

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.

Kledd utvendig med stående tømmermanns kledning.

Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Yttertak av type saltak, plass bygget sperrer med knevegg. Det er luke til loftet.

Ytterdør med malt dørbblad og karm.

Veranda i forbindelse med inngangspartiet på ca 45 kvm. Bygget av impregnert bjelkelag og gulv samt malt rekkverk i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er lagt ny heltre én-stavs parkett med Depron-plater under varmemefolie i hele hytten i perioden 2022–2024, bortsett fra bod og baderom.

Vegger og tak ellers er i all hovedsak av behandlet og ubehandlet trepanel.

Det er opp til den enkelte å vurdere om det er behov for oppussing av overflater, da dette er av kosmetisk karakter.

Etasje skiller med tre bjelkelag av stubblofts konstruksjon.

Da etasje skiller er en lukket konstruksjon er ikke oppbyggingen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skille, eller plate på mark.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Radon målinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er definert med "høy" aktsomhets grad.

Element pipe fra byggeår med tilkoblet peis og en vedovn i stuen.

Kryp kjeller mot stubb lofts konstruksjon med panelt himling. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Furu fyllingsdører med malt ramme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Enkelt bygget baderom med varmekabler, gulv beleg og panel på vegger og tak.

Overflater mangler tettesijkt.

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot dusjkabinett på bad og målt med pigger var det under 6 % i svill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2024 med slette fronter og benkeplater av laminat med under limt kjøkken vask. Innredningen består av under skap og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp, vinskapp og kjøl/fryseskap.

Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet. Plate topp med avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i all hovedsak av pvc med rør i rør
Stoppe kran på hoved inntaket på bad.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Det er montert vegg ventiler i yttervegger samt mekanisk avtrekk på
baderommet.
Dette ser ut til å ha fungert ut fra dagens bruk, ved endret bruk kan
dette endre seg.

Boligen varmes opp ved hjelp av ved og elektrisk fyring.

120 liters varmtvannsbereder fra 2024 med over trykks ventil til
avløp.

Moderne sikringsskap bestående av automatsikringer med
innebygget jordfeil bryter på 30mA,

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende
kontrollmuligheter.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske
undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for
kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering fra byggeår.

Grunnmur av lett klinker blokker pusset på utsiden over bakke nivå.
Antatt fundamentert på såle blokk elementer under ringmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor
ikke vært mulig å kontrollere alder og type.

Det er en septiktank med åpning under verandaen. Alder, type og
tilstand er ukjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Eier har tegninger som stemmer med dagens bruk.
Godkjente tegninger og ferdigattest fra byggesak i kommunen
er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere
undersøkelser er påkrevet.

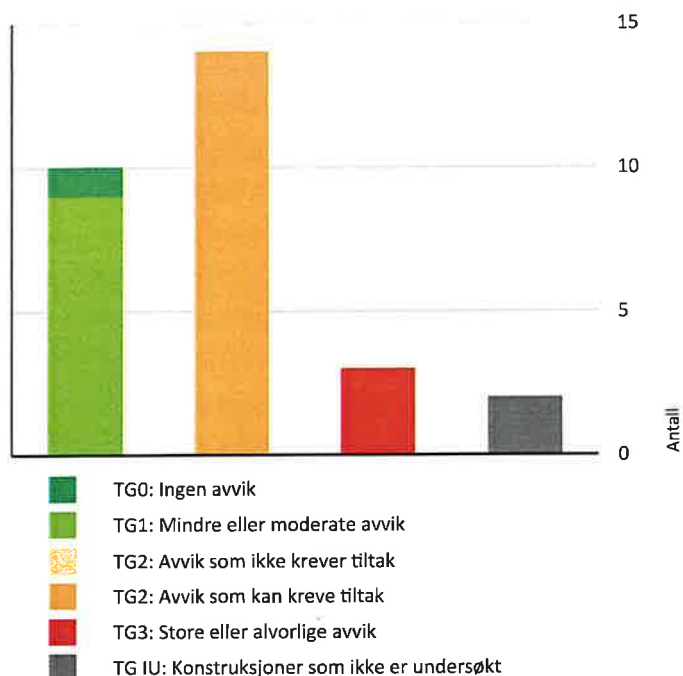
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere
undersøkelser er påkrevet.

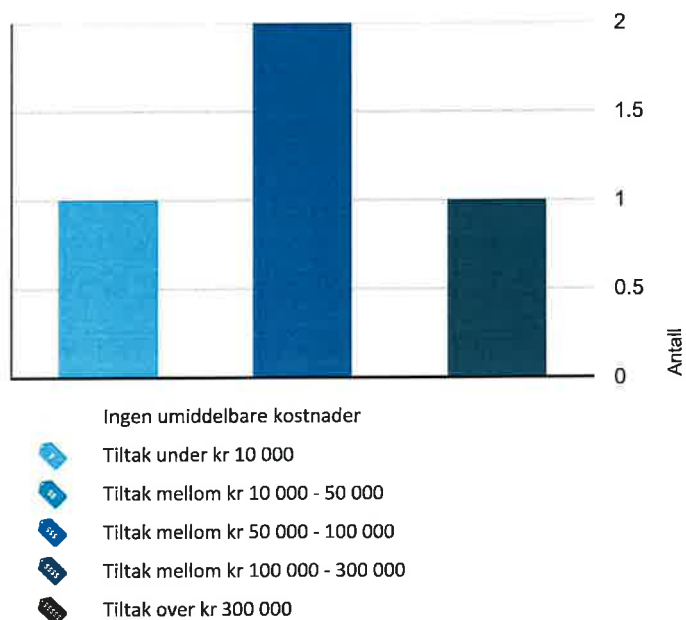
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! 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 > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1980

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

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det ble lagt ny shingel på yttertaket i 2010.
Undertaket er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Forventet levetid for denne typen takteking er 20–30 år. Det har nå gått 15 år siden taktekingen ble lagt, noe som innebærer at over 50 % av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak nå.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak når det er nødvendig, for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål ble byttet ut samtidig med omlegging av yttertaket i 2010.
Pipe med underkrave fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
Under krave på pipe har mer enn halvparten av sin levetid passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Underkraven på pipen bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskiftes når tegn til slitasje eller lekkasje oppdages, for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Veggkonstruksjon

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.
Kledd utvendig med stående tømmermanns kledning.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt.

Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Det er ikke montert muse bånd bak

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og etter hvert utskifting av værslitt og oppsprukket kledning for å hindre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Manglende kunnskap om type og mengde isolasjon medfører usikkerhet om veggens isolasjonsevne og tetthet, noe som kan gi økt varmetap og risiko for trekk eller fuktskader.

Muse bånd må etableres for å lukke avviket.
Estimerte kostnader er kun satt av til å montere muse bånd.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler musebånd.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertak av type salt tak, plass bygget sperrer med knevegg.
Det er luke til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det ble avdekket spor etter mus på loftet.

Isolasjonen er enkelte steder trykket for langt ut mot taktroen, noe som hindrer fri luftgjennomstrømning og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å hindre videre aktivitet fra mus, for eksempel ved tetting av åpninger og kontroll av skadedyrfirma.
Isolasjonen bør justeres slik at det sikres tilstrekkelig lufting på loftet, for å unngå risiko for kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Vinduer i all hovedsak fra byggeår.
Vinduer med malte rammer og karmar samt tolags 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 treverket.

Vinduer bærer preg av værslitasje, med sprekker i treverket.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer bør utbedres eller byttes for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for trekk, varmetap og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Sprekker og slitasje i treverket kan føre til at vinduene blir mindre tette og vanskeligere å betjene, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader over tid.

TG 2 Dører

Ytterdør med malt dørblad og karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dør bør justeres for å sikre god tetthet og funksjon, slik at kaldtrekk og problemer med åpning eller lukking unngås.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til varmetap, økt energiforbruk og redusert komfort i boligen.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i forbindelse med inngangspartiet på ca 45 kvm.
Bygget av impregneret bjelkelag og gulv samt malt rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

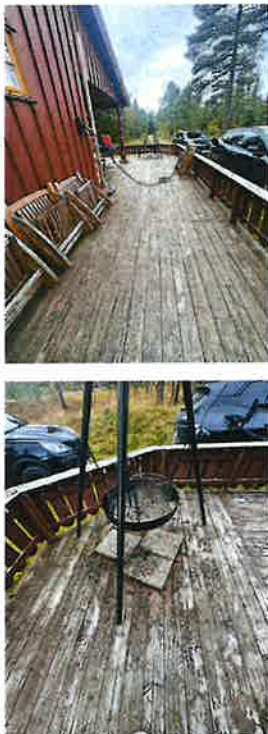
- Det er påvist at dekk på terrassen har en del sprekker.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket treverk på gulv og rekkverk for å hindre ytterligere forringelse, redusert levetid og risiko for fuktskader.



INNVEDIG

Overflater

Det er lagt ny heltre én-stavs parkett med Depron-plater under varmefolie i hele hytten i perioden 2022–2024, bortsett fra bod og badrom.

Vegger og tak ellers er i all hovedsak av behandlet og ubehandlet trepanel.

Det er opp til den enkelte å vurdere om det er behov for oppussing av overflater, da dette er av kosmetisk karakter.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skiller med tre bjelkelag av stubblofts konstruksjon. Da etasje skiller er en lukket konstruksjon er ikke oppbygningen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller plate på mark.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Der jeg tok stikk målinger ble det avdekket følgende.

5 cm høydeforskjell gjennom hele rommet på stue/kjøkken.

Kul på kjøkkenet med ca 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Det er indikasjoner på at det har vært eller er setnings skader, se også under grunnmur og fundamenter..

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å utbedre avviket bør gulvet rettes opp slik at høydeforskjellene reduseres til et akseptabelt nivå.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er at gulvet kan oppleves som ujevnt, noe som kan påvirke både bokomfort og funksjonalitet, samt gi økt risiko for følgeskader på bygningsdeler og innredning.

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

Radon målinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er definert med "høy" aktsomhets grad.

Vurdering av avvik:

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

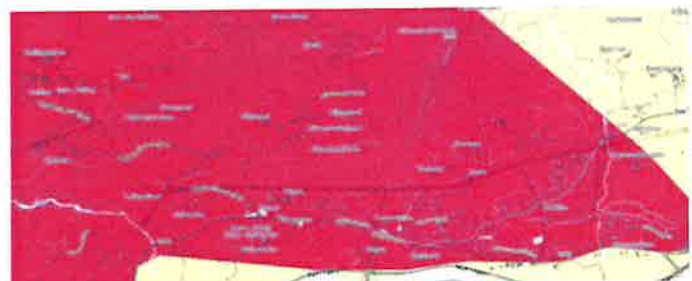
Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringsstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radon måling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan

være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.



Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Element pipe fra byggeår med tilkoblet peis og en vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Det er anbefalt å montere ubrennbar plate under sotluke/feieluke, men dette mangler her.

Vedovnen er av eldre dato og er for tiden ikke i bruk. Det må gjennomføres en fullstendig gjennomgang av ovnen før eventuell bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tiltak:

Det bør monteres ubrennbar plate under sotluke/feieluke for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for brann.

Vedovnen bør kontrolleres grundig av fagperson før eventuell bruk, da manglende gjennomgang kan medføre fare for feil bruk eller brann.

Det anbefales at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk, for å sikre at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler som kan medføre brannfare.



TG 2 Krypkjeller

Kryp kjeller mot stubb lofts konstruksjon med panelt himling. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er avvik:

Deler av krypkjelleren har for lav takhøyde til at det er mulig å gjennomføre en grundig inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å etablere bedre adkomst til hele krypkjelleren for å muliggjøre fullstendig inspeksjon og oppfølging.

Krypkjelleren bør inspiseres jevnlig, og det bør vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning, for eksempel ved å sikre god ventilasjon og drenering.

Konsekvensen av utilstrekkelig adkomst og oppfølging er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bærende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

TG 2 Innvendige dører

Furu fyllingsdører med malt ramme.

Vurdering av avvik:

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

Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Enkelt bygget baderom med varmekabler, gulv belegg og panel på vegger og tak.
Overflater mangler tettesijkt.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er ikke bygget som et godkjent våtrom.

Gulvbelegg med oppbrett er lagt utenpå trepanel, og det mangler membran.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av baderommets oppbygning og tilstand, spesielt med tanke på fuktsikring og teknisk levetid.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen, med risiko for råte, sopp og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot dusjkabinett på bad og målt med pigger var det under 6 % i svill.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

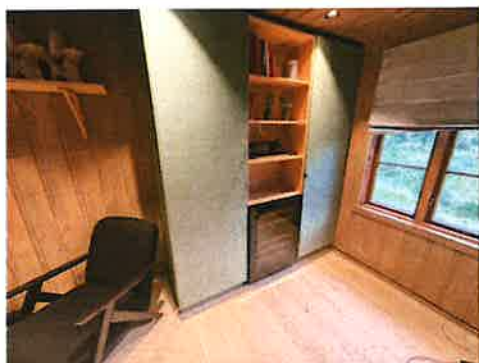
Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2024 med slette fronter og benkeplater av laminat med under limt kjøkken vask. Innredningen består av under skap og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp, vinskap og kjølfrysenskap.

Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.



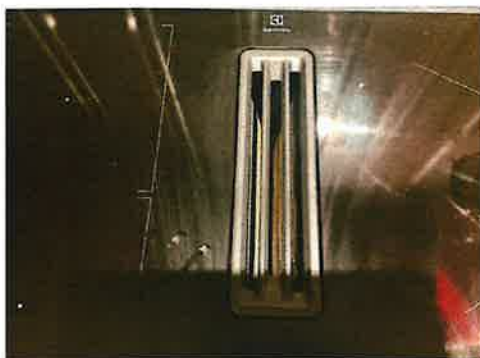
Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Plate topp med avtrekk.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Enkelt innredet toalett rom med gulv montert wc og porselens vask.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er i all hovedsak av pvc med rør i rør
Stoppe kran på hoved inntaket på bad.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Anlegget er ikke bygget med vannskap og montert slik at lekkasjevann skal renne ut i rom med sluk

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen forsvarlig avrenning, for å redusere risikoen for fuktskader i skjulte konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og gjenværende levetid.

Konstruksjonsdetaljer:

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

Ventilasjon

Det er montert vegg ventiler i yttervegger samt mekanisk avtrekk på baderommet.

Dette ser ut til å ha fungert ut fra dagens bruk, ved endret bruk kan dette endre seg.



Varmesentral

Boligen varmes opp ved hjelp av ved og elektrisk fyring.

Varmtvannstank

120 liters varmtvannsbereder fra 2024 med over trykks ventil til avløp.

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.

Tilstanden 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.

Moderne sikringskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA,

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.
Se egenerklæring hvor eier har beskrevet hva som er utført, eier er selv elektro installatør.
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, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2: Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler,

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lett klinker blokker pusset på utsiden over bakke nivå.
Antatt fundamentert på såle blokk elementer under ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Det ble registrert riss i grunnmuren og løs murpuss.

Murpuss har løsnet, årsaken til dette er ikke kjent. Grunnmuren har sprekker/setninger.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker og setningsskader i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre bevegelser og forringelse av konstruksjonen.

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere setninger, redusert bæreevne og økt risiko for fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type.

Septiktank

Det er en septiktank med åpning under verandaen. Alder, type og tilstand er ukjent.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bod og lagring.

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Uthuset er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Enkelt bygget uthus fundamentert direkte på terreng.

Bjelklag og trevegger kledd utvendig med stående malt Tømmermanns panel.

Saltak teknet med papp.

Bygningen har behov for vedlikhold/utskiftinger.

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



Anneks



Anvendelse

Innredet til overnatting

Byggeår

1980

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Uthuset er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Enkelt bygget uthus fundamentert direkte på terreng.

Bjelklag og trevegger kledd utvendig med stående malt Tømmermanns panel.

Saltak teknet med papp.

Bygningen har behov for vedlikehold/utskiftninger.

Eier opplyser om at det er fyrings forbud i annekset.

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



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

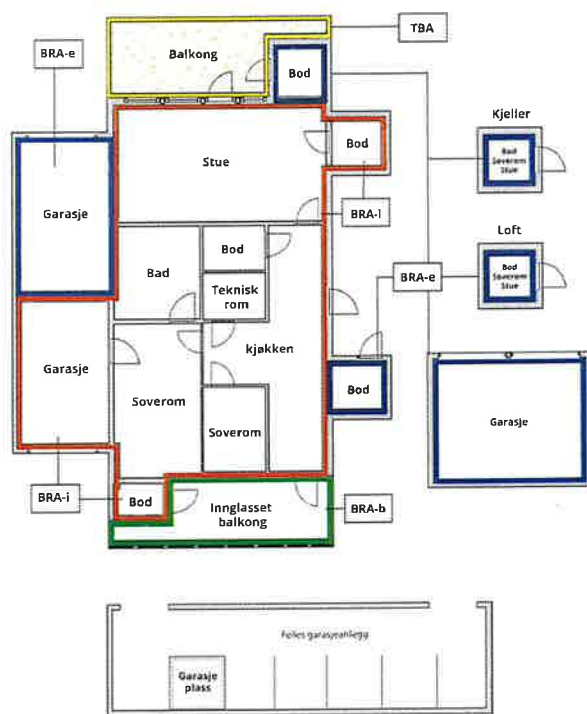
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje	83			83	
SUM	83				
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom, soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier har tegninger som stemmer med dagens bruk.

Godkjente tegninger og ferdigattest fra byggesak i kommunen er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er pusset opp i stue/kjøkken med blant annet nytt kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod og lagring	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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	76	7
Uthus	0	14
Anneks	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Andreas Dennis Henriksen Kahn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3328 ÅL	21	71		0	1125 m ²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse

Nørdre Volelivegen 144

Hjemmelshaver

Kahn Andreas Dennis Henriksen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger usjenert til i skogs- og fjell terreng. Eiendommen har gode solforhold.

Hytta ligger i et høyfjells landskap som byr på et mangfoldig utvalg av friluftaktiviteter som sykkelturner, fiske, bading, sti- og toppturer. Området er også rikt på plante- og dyreliv.

På Torpoåsen går Hallingdals flotteste løypenett, som er koblet sammen med de milelange maskin preparerte skiløypene på Torpoåsen samt løypenettet til Ål, Hemsedal og Gol.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, og gråvann til terreng.

Regulering

Kommuneplan- Bebyggelse og anlegg.

Formål. Fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1125 kvm i all hovedsak med naturtomt.

Gruset vei inn og gårdsplass med plass til biler.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		5 500
Kommentar Summen er antatt av takstmann				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	
2	29.01.2026	

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. Straktiltak 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KT2039>

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

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 fritidsteiligheter | ☐ Tomt |
| ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | ☒ Fritidsbolig |
| ☐ Annet (spesifiser): _____ | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
21	71				
Adresse	Nordre Volelivegen 144		Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	3579		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja	☐ Nei

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

IF _____

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☒ Utvidet Polise-/avtale: 7860472Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	Kahn	Fornavn	Andreas Dennis
Ny adresse	Sponheimlia 12	E-post	andreas.kahn@kahnelektro.no
		Tel. priv.	
Postnr.	1613	Mobil	97194338
	Sted		Fredrikstad

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	
	Sted		

**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:

Alt vann/avløp er lagt opp av Nordheim VVS når vi fikk lagt inn vann på hytta. Vedr fjerning av gammel VVB og opplegg til ny VVB i benk på kjøkkenet, så er det benyttet faglært.

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

☒ 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:

Vedrørende oppussing av kjøkken så ble det benyttet faglært men som venne tjeneste.



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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Egen septikk tank, felles brønn med 2 andre hytter. felles pumpehus får strøm ifra nabo hytte, og grø

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 taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Ble byttet takshingel på hytte for ca 15-20år siden, da med hjelp av vennetjeneste (snekker)

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: I anneks så er det fyringsforbud på vedovn der. I bunn på ovn i hovedhytte, så bør rist byttes ut, da c

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Gulv er skjeve, spesielt stue/kjøkken

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:

**KJELLER/UNDERETASJE:**

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig 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 arbeider 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:

Jeg er installatør og driver eget elektrofirma. Har utført alt av elektrisk på hytta selv. På hovedhytte, så er det

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:

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 verdiene?

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 insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Opp igjennom årene, så har vi fanget noen mus i musefeller.

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:

Pusset opp kjøkken i nyere tid, med hjelp ifra snekker. Vi har malt overflatene på hytta selv + lagt nye gulv i 3 sov + stue/kjøkken selv. Det er lagt nye varme matter under de nye tregulvene, med mulighet for fjernstyring av varme i hytta.

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 endinger 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:



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: avtale om felles brønn med vann til hyttene. _____

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

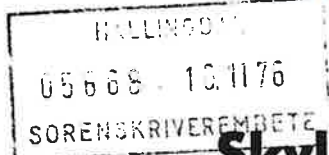
Sted / dato

27/11-20

Sign. selger 1

Andreas Kohn

Sign. selger 2



Skylddelingsforretning

Lørdag, den 25. sept. 1948 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Skylddelings-
g.-nr. 21 br.-nr. 10 av skyld mark 0.10 i 1/2
kommune. Forretningen er forlangt av Håkon & Branna

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Ute

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾

Av naboer:³⁾

Mennene valte til formann

Over de 10 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, natulig eng og kulturbeite 0 dekar, pro-
duktiv skog 0 dekar, annet areal 1125 dekar. I alt 1125 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Skallet er hyttebomt, og ligg i
bruksretthaugen godkjende byllefelt
på Torpaasen, på nordsida av
skoleveien som går fra Haugen

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rek-
virenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-
delingslovens § 1).

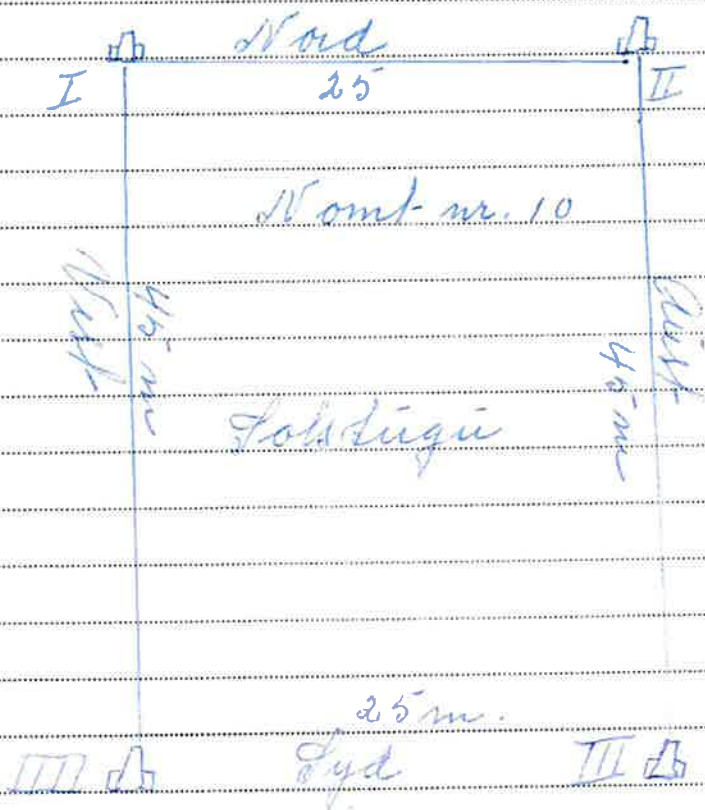
²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. 1917 § 20, skal vedk. for forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skyld-
delingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighets-
fullt og etter beste overbevisning. N. N.» 19

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses
om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å
varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken
i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

i Opheim - Volvies. Tomta ligg
ca 80 m fra vegum.

Gravelina mot nord
gar fra nedre stein i nord-
vestre hjørna av tomten, det er
stein nr. I, derfra mot aust 25 m
til stein nr. 2 i nordaustre hjør-
na. Vidare rett i syd 45 m.
til stein nr. 3 i søraustre
hjørna. Derfra mot vest 25 m
til stein nr. 4. Derfra gar gren-
sa mot nord 45 m. til ut-
gangspunktet, til stein nr. I



1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

Nei

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾

Skylddelings-

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Ingen

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0.01 de

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.10

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrtet jord dekar, annet areal

dekar. I alt dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾

Solskogen

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøperen Rolf Henrik Henriksen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Ola Opphusfjorde skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ola Opphusfjorde Søren Solheim Gunnar Haug

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til 24 jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 21 b.nr. 71

ERKLÆRING

Det erklæres herved at eiendommen Solstugu Gnr 21 Bnr 71 har veirett til eiendommen ^{21/16} i Ål

Navn: Ingrid M. Brunna

Navn: Stein Hennike

Personnummer: 02053947444

Personnummer: 29115135544

Navn: Anne Brunna

Personnummer: 13063144864

Navn: Dordei Brunna

Personnummer: 15112042870

TINGLYST

- 1 OKT. 2002

HALLINGDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 4925



Doknr: 4925 Tinglyst: 01.10.2002 Emb. 022
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Budskjema

Hytte Nørdre Volelivegen 144, 3579 Torpo gnr. 21, bnr. 71 i Ål kommune.

Undertegnede gir herved følgende bud

Kjøpesum kr. _____
+omkostninger (tinglysningsgebyr på skjøte og obligasjoner)

Finansieringsplan

Lån (bank, kontaktperson, telefon):	Kr.
Egenkapital (bank, kontaktperson, telefon):	Kr.
Salg av eiendom (adresse):	Kr.
Totalt:	Kr.

Egenkapital består av:

- ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ønsket overtakelsesdato: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede fram til og med den: _____
Selger kan ikke akseptere eller formidle bud som har kortere varighet enn 24 timer etter siste annonserte visning, iht. forskrift om lov om eiendomsmegling § 6-3. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste et hvilket som helst bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når dette er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen og budet gjelder som kjøpekontrakt inntil endelig kontrakt blir opprettet. Kontraktsinngåelse og oppgjør gjøres gjennom GARANTI Eiendomsmegling, Strandgaten 196, 5004 Bergen, telefon 55 30 96 96.

Navn budgiver 1:	Navn budgiver 2
Adr.:	Adr.:
Fødselsnr.:	Fødselsnr.:
Tlf/arb./mob:	Tlf/arb./mob:
Sign.	Sign.

Beløp:	Dato:	Budfrist:	Signatur	Akseptert:
				Sted:
				Dato:
				Sign.