

Haddlandsvegen 15 og 13



Prisantydning: **kr 6 990 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeglere.no



Stor utleiehytte med badstue, bål plass og separat anneks med 2 kjøkken. Flott turterreng i vakker natur!

OMRÅDE

ADRESSE

Haddlandsvegen 15 og 13, 3864

RAULAND

Prisantydning

kr 6 990 000,-

Omkostninger: **kr 175 750,-**

Totalpris: **kr 7 165 750,-**

Formuesverdi: **kr 890 880,-**

Kommunale avgifter: **kr 31 814,- per år**



BRA-i: 177 m²

BRA Total: 177 m²

Boligtype: Forretning/butikk

Byggeår: 1994

Soverom: 0

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3564 m²

Guro Hana

Eiendomsmegler

942 54 652

Guro.Hana@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

HADDLANDSVEGEN 15 OG 13

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 139, bnr. 32, ideell andel 1/1

Gnr. 139, bnr. 33, ideell andel 1/1

Gnr. 139, bnr. 34, ideell andel 1/1

i Vinje kommune.

Areal

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m²

2. etasje

BRA-i: 85 m²

Badstue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 12 m²

Ikke målbare arealer

4 kvm i fritidsboligens 2. etasje.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

Det foreligger ikke teninger.

Arealbeskrivelse

Fritidsbolig

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 80 kvm

2. etasje: 85 kvm

Badstue

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 12 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3564 m²

Tomtebeskrivelse

Området er fredfullt og naturskjønt; scenen er satt for feriemodus og påfyll av energi. Med kort kjørevei til matbutikker og skisenter, har hytta en god beliggenhet for de som ønsker aktive feriedager med alt lett tilgjengelig. Ikke nok med det; like bortenfor hytta ligger ridesenteret i Rauland, med tilbud om rideskole og weekend-kurs.

Det er enkel adkomst via bilvei helt frem til hytta, og bilene parkeres i en gruslagt innkjørsel.

Eiendommen har et samlet areal på over 3,5 mål, og består av naturtomt med gress, lyng, trær og annen

stedlig vegetasjon. Hytta passer perfekt inn i de skogkledde omgivelsene, oppført med torvtak, laftet tømmer og låvebru til andre etasje.

I tillegg til hytta står det en badstue og et innredet annekst på tomten. Badstuen har vedfyrt ovn, og annekset er innredet med to separate boenheter. En egen bål plass innbyr til hygge gjennom hele året, og ved hovedhytta finner man en herlig hjørneterrasse på ca. 44 kvm. Nydelig utsikt over naturen nytes ved to sittegrupper i ulike soner, og siden terrassen ligger på hjørnet kan man enkelt flytte seg etter solen og utnytte hver eneste strål

Beliggenhet

Hytta ligger i et rolig og naturskjønt område på Rauland i Vinje kommune, ca. 20 minutters kjøring fra Åmot og rundt 49 minutter fra Rjukan. Like bortenfor hytta finner du ridesenteret i Rauland, med rideleir, rideskole og weekend-kurs. Nærområdene er ellers en ren idyll med fantastiske turmuligheter så langt øyet rekker, ikke minst om vinteren med knitrende skiløyper i vakker natur.

Løypenettet i nærheten av hytta er 15 mil langt, bestående av oppkjørte rundløyper i variert terreng. Med bil tar det ca. 10 minutter til Rauland skisenter. Skisenteret byr på bakker med god variasjon, noe som gjør dette til en flott vinterdestinasjon for både barnefamilier og de mer trente alpinistene.

Hytta passer utmerket for utleie til de som enten skal på skiferie eller ridekurs hos ridesenteret. Vierli turistsenter avduket nylig en flott skulptur kalt "Vidsyn" på Vierlitoppen – virkelig et landemerke av de sjeldne. I området finnes det også flere vann med både bade- og fiskemuligheter. Det er kort vei til en rekke ulike aktiviteter gjennom året.

Hva med en tur til Gaustatoppen – enten til fots eller via den spennende tunnelbanen, eller Krossobanen opp til Hardangervidda. På Møsvatn kan du nyte dagscruise med MS Fjellvåken. Dagligvarehandelen kan gjøres på Spar og Extra Rauland, som ligger ca. 3 min unna med bil. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Rjukan et rikt utvalg av butikker og servicetilbud.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen står på piler i naturstein og delvis fundament med synlig leca og betong, med stubbegulv mot terreng. Reisverk er laftet tømmerkasse. Saltak med sperrer i tre og taktekking av torv. Vinduer i tre med koblet rammer. Ytterdører i tre.

Innhold

1. etasje: Vindfang, bad, kjøkken og stue.
2. etasje: Gang/garderobe og 4 soverom.
Annet: Badstue på ca. 12 kvm.

Annekst

1. etasje: Stue/soverom, kjøkken og bad.
2. etasje: Stue/soverom, kjøkken og bad.
Annet: Hems over 2. etasje.

Standard

Vindfang

Velkommen inn i en stor og funksjonell hytte, med mange valgmuligheter og et stort potensial for videre utvikling. Et vindfang er innredet med flislagt gulv, plassbygd sittebenk og knagger for oppheng av

yttertøyet. Veggene er kledd med trepanel, og vindfanget står i stil til hytta for øvrig.

Kjøkken

Kjøkkenet har egen inngang utenfra, og om ønskelig er det rom for en hyggelig, liten spise plass – perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Selve kjøkkenet er oppført i en smart u-form med god arbeidsplass og fin utsikt over alt det grønne.

Innredningen har heltre skrog, profilerte fronter i furu og heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum av stål. For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for en stor og åpen hylle på den ene veggen. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr, og over kokesonen er en ventilator installert.

Stue

Stuen er et stort og åpent oppholdsrom, som innbyr til hygge fra tidlig morgen til sent på kveld. Vinduer i to himmelretninger sørger for godt med naturlig lys, og etter en lang dag ute er det koselig å komme inn å varme seg foran en åpen hjørnepeis.

For et lunt og tradisjonelt uttrykk kombineres tregulv med laftede tømmervegger og store, synlige åser i taket. Møbleringsfriheten er svært god, og her kan store og små samles i en stor sofagruppe eller for hyggelige måltider rundt et langbord.

Bad/wc

Badet er delt opp i seksjoner, der hovedrommet har speil og to enkle servanter. På den ene siden av hoveddelen er det to rom med dusjer, og på den andre siden finner to rom med toalett og håndvask – i tillegg til et eget rom med utslagsvask og varmtvannstank. Alle gulv har grå fliser, mens veggene er en kombinasjon av trepanel, synlig laft og hvite våtromsplater.

Soverom og garderobe

Fire soverom ligger sammen i andre etasje, slik at man får en fin fordeling med sovearealene godt adskilt fra oppholdsrommene på hovedplanet. I dag har rommene 17 sengeplasser til sammen, så her er det god plass til bedrifter på tur eller storfamilien med gjester. Gangen utenfor soverommene innredes enkelt med skap eller andre garderobeløsninger.

Anneks

På eiendommen står det et 2-etasjers anneks med to separate boenheter, der begge består av et bad og en stue med åpen kjøkkenløsning. En åpen peis sørger for ekstra varme og hygge i begge stuen. Nede finner man et enkelt hybelkjøkken med to stekeplater, og stuen er i dag innredet med sofagruppe, spisebord og to sengeplattor.

Badet har flislagt gulv, kombinert med trepanel og våtromsplater på veggene. På badet er det toalett og et åpent dusjhjørne, og baderomsinnredningen består av en enkel servant og et speilskap med belysning. Stuen i andre etasje er åpen og luftig, med gode lysforhold og ekstra takhøyde for en herlig atmosfære. Her er det tregulv, synlige åser og en flott kroneseng for to personer.

I tillegg til sofagruppe har stuen plass til et langbord utenfor kjøkkenet, og over stuen finner man en koselig hems med rom for ytterlige sengeplasser. Kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med åpne hyller, profilerte fronter og god arbeidsflyt. Badet har toalett, mørkeblå gulvfliser og et flislagt dusjhjørne. De øvrige veggene er kledd med trepanel, og et profilert servantskap er plassert under et speilskap med tilhørende lys.

-

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jacob Unosen Ramberg den 14.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Ramberg Takst ble kontaktet for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig/utleiebolig med adresse Haddlandsvegen 15 i Vinje Kommune.

Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: avtrekk kjøkken, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, el-anlegg, drenering, fundamenter, terrengforhold, utvendige vann og avløpsrør, overflater, etasjeskiller, radon, innvendige dører, innvendig trapp, ildsted, takteking, vinduer og ytterdører.

TG: 3 er gitt til: badrom, renner og nedløp, takkonstruksjon, terrasse, rampe i tre og veggkonstruksjon.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag - Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert renner og nedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Deler av tømmer har sprekker, spesielt i knuter/ ender, dette kan oppstå av at tømmeret har hatt en høy fuktighet når dette ble montert. I ytterste konsekvensen er at det blir store sprekker og at deler av det utstikkende lafehoder kan sprekke opp og løsne. Dette medfører skjevheter i konstruksjonen og luftlekkasjer. TG: 3 på deler av laftehoder med store sprekker. Det er registrert at stedvis er sprekke i tømmeret over 10mm og det er registrert fall inn mot kjernen av stokkene så vann kan bli liggende i sprekke.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Det er avvik:

Det er registrert skade og råte på isbord og vindskier.

Det er registrert mose og misfarge på torvhaldsstokk.

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Vurdering av avvik:

- Det er registrert konstruksjonsdeler med skjevheter.
- Det er registrert stedvis råte i terrasse.
- Det er registrert bevegelse i natursteinsfundamenter og stedvis støtter i tre som henger i friluft

Utvendig > Utvendig rampe - Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell - Vurdering av avvik:

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

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking - Vurdering av avvik:

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

Utvendig > Vinduer - Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert alder og værslitasje på karmen.

Utvendig > Dører - Vurdering av avvik:

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

Det er registrert alder og værslitasje på ytterdører.
Manglede vedlikehold.

Innvendig > Overflater - Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bruksslitasje.

Innvendig > Radon - Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Pipe og ildsted - Vurdering av avvik:

- Det er registrert sot på peis, overflater og himling rundt ildsted. Dette kan være et tegn på for lite tilluft.

Innvendig > Innvendige trapper - Vurdering av avvik:

Åpninger u rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører - Vurdering av avvik:

- Det er registrert innerdører som tar i karm og gulv.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk - Vurdering av avvik:

- Avtrekksrør fra kjøkkenvifte er åpent på yttervegg.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Generell kommentar:

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Tomteforhold > Drenering - Vurdering av avvik:

- Det er registrert stående vann på eiendommen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe skjevheter og sprekker i natursteinspilarer.

Tomteforhold > Terrengforhold - Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert knirk og noe bevegelse i gulv i 2 etasje.

Det er registrert noe slitasje og fuktmerker på stubbegulv.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Laftet tømmerkasse har en fordel i at den har naturlige egenskaper for å puste, den absorberer og frigir fuktighet. I dette bygget er det registrert vinduer uten vindusventiler og ingen veggventiler, men det er

registrert fuktmerker på veggene.

Dette er en indikasjon på at forholdene tilsier at ikke tømmerkassens egenskaper ikke holder for et godt inneklima.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - 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.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Diverse

Kort fortalt:

- Stor utleiehytte over to plan.
- 2-etasjers anneks på tomten.
- Annekset har to boenheter.
- Åpen peis i begge boenheter.
- Parkering i gruset innkjørsel.
- Stor hjørneterrasse ved hytta.
- Strålende utsikt over naturen.
- Bål plass og egen badstue.
- Romslig, funksjonelt kjøkken.
- God skap- og benkeplass.
- Stue med ulike brukssoner.
- Åpen peis og godt lysinnslipp.
- Badet er inndelt i seksjoner.
- To wc-rom og to rom med dusj.
- Fire soverom i hovedhytta.

ENERGI

Oppvarming

Hytta oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, og både stuen i hytta og begge stuene i annekset har en åpen peis for vedfyring. Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og en ca. 300 liters varmtvannsbereeder fra 2016 er plassert i det ene rommet på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 31 814

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

- Feiing (Gjelder Haddlandsvegen 15)
- Renovasjon (Gjelder begge)
- Vann (Gjelder begge)

- Avløp (Gjelder begge)

Formuesverdi primær

Kr 890 880

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntekståret 2022 for eiendommen med gnr. 139, bnr. 33 er kr. 76 508,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4036/139/32:

29.09.1986 - Dokumentnr: 2790 - Rettighet

Rettighetshaver: Rui Johans

Fnr: 151229 48185

Rettighetshaver: Rui Wenja Elisabeth

Fnr: 220445 42645

LEIE AV AREAL

LEIE-TID: 10 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 5 ÅR

Overført fra: Knr:4036 Gnr:139 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1986 - Dokumentnr: 2790 - Rettighet

Rettighetshaver: Rui Johans

Fnr: 151229 48185

Rettighetshaver: Rui Wenja Elisabeth

Fnr: 220445 42645

LEIE AV AREAL

LEIE-TID: 10 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 5 ÅR

Overført fra: Knr:4036 Gnr:139 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

4036/139/33:

29.09.1986 - Dokumentnr: 2790 - Rettighet

Rettighetshaver: Rui Johans

Fnr: 151229 48185

Rettighetshaver: Rui Wenja Elisabeth

Fnr: 220445 42645

LEIE AV AREAL

LEIE-TID: 10 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 5 ÅR

Overført fra: Knr:4036 Gnr:139 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1986 - Dokumentnr: 2790 - Rettighet

Rettighetshaver: Rui Johans

Fnr: 151229 48185

Rettighetshaver: Rui Wenja Elisabeth

Fnr: 220445 42645

LEIE AV AREAL

LEIE-TID: 10 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 5 ÅR
Overført fra: Knr:4036 Gnr:139 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

4036/139/34:
29.09.1986 - Dokumentnr: 2790 - Rettighet
Rettighetshaver: Rui Johans
Fnr: 151229 48185
Rettighetshaver: Rui Wenja Elisabeth
Fnr: 220445 42645
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 10 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 5 ÅR
Overført fra: Knr:4036 Gnr:139 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1986 - Dokumentnr: 2790 - Rettighet
Rettighetshaver: Rui Johans
Fnr: 151229 48185
Rettighetshaver: Rui Wenja Elisabeth
Fnr: 220445 42645
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 10 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 5 ÅR
Overført fra: Knr:4036 Gnr:139 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på gnr. 139 bnr. 34 datert 18.01.2024. Ferdigattesten gjelder Utleiehytte.
Det foreligger ferdigattest på gnr. 139 bnr. 33 datert 18.01.2024. Ferdigattesten gjelder Badstoge.
At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via privat vei med flere eiendommer.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som annet byggeområde, framtidig, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Adgang til utleie

Kommentar konsesjon

Kjøper er selv ansvarlig for evt. konsesjon.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

Det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved budgivning.

Ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det er", jfr. avhendingsloven §3-9(2). Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:

Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8

Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel

vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Avhendingsloven §4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtegrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Pro & Contra

Partene må selv foreta avregning av kommunale avgifter, felleskostnader, samt eventuelle leieinntekter, festeinntekter/avgifter og liknende i forbindelse med oppgjøret. Megler foretar ikke noe pro & contra pr. overtakelsesdato

Prisantydning

Kr 6 990 000

Totalpris

Kr 7 165 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750,00 (Dokumentavgift)

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

175 750,00 (Omkostninger totalt)

7 165 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Informasjon i dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besøkt av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom han finner det formålstjenlig.

Dette forhindrer ikke at megler i en avsluttende fase vil kunne velge å gjennomføre en lukket budrunde. Det tas forbehold om å kreve sikkerhetsstillelse for det bud som blir antatt. Potensielle kjøpere inviteres herved å gi bud i tråd med dette prospekt og de forutsetninger som legges til grunn. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden. Det tas også forbehold om feil i prospekt. Kontakt megler for mer informasjon.

Det anbefales at bygget gjennomgås med byggeteknisk fagperson før evt. budgivning.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Meglere vederlag

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 3,25 % inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.950,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 273 425,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Malvin Paulsen

Oppdragsansvarlig

Guro Hana

Eiendomsmegler

Guro.Hana@sormegleren.no

Tlf: 942 54 652

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16
3770 Kragerø
Tlf: 359 81 100
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato
11.12.2024











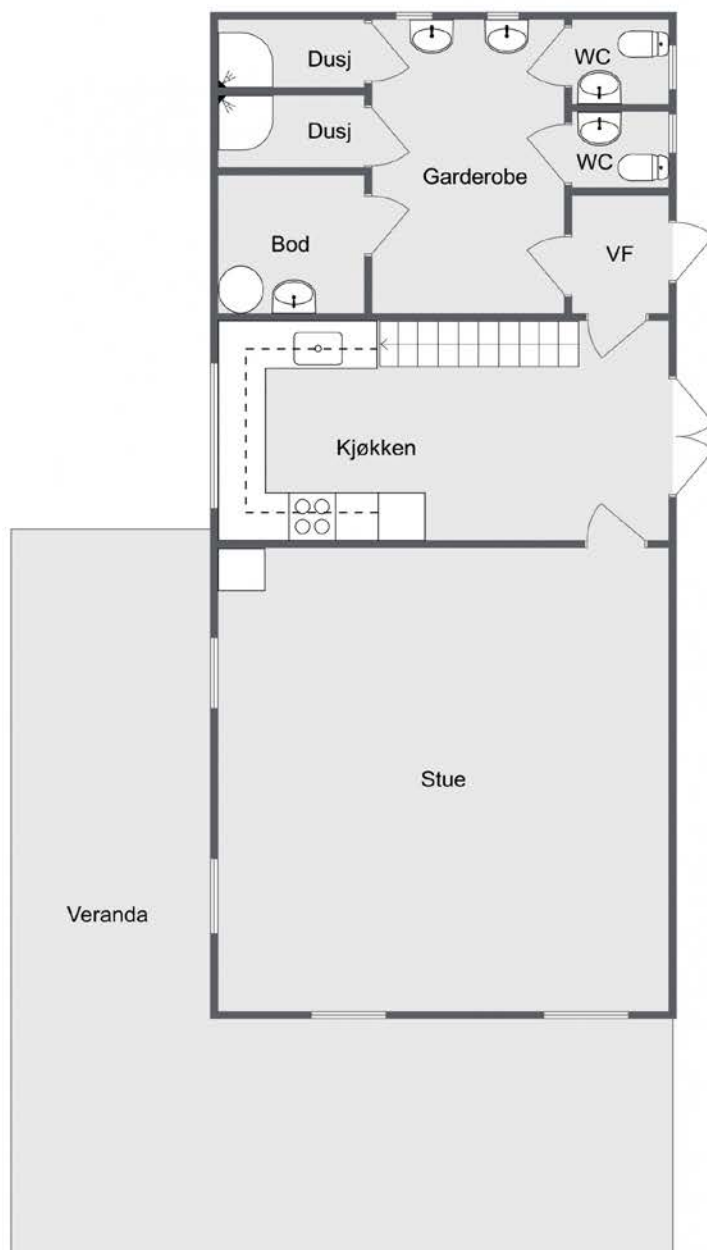






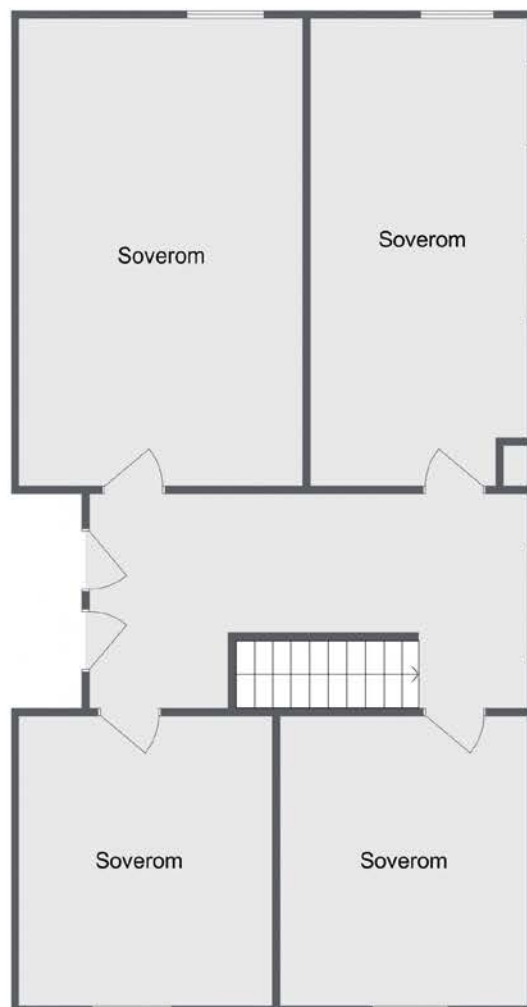
Haddlandsvegen 15

Hovedhus - 1. Etasje



Haddlandsvegen 15

Hovedhus - 2. Etasje



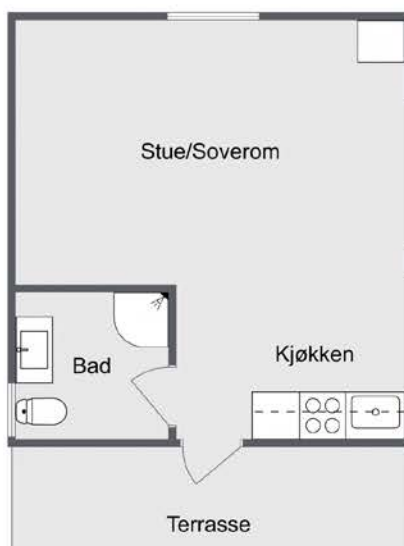






Haddlandsvegen 15

Anneks - 1. Etasje









Haddlandsvegen 15

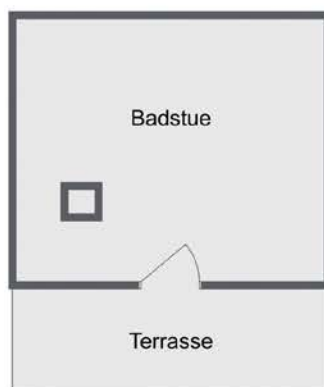
Anneks - 2. Etasje





Haddlandsvegen 15

Stabbur



Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Haddlandsvegen 13, 3864 RAULAND

 VINJE kommune

 gnr. 139, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 14.11.2024

Rapportdato: 04.12.2024

Oppdragsnr.: 20917-1329

Referansenummer: SR5655

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



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.



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig/utleiebolig med adresse Haddlandsvegen 13 i Vinje Kommune.

Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: avtrekk kjøkken, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, varmtvannstank, el-anlegg, drenering, terrengforhold, utvendige vann og avløpsrør, overflater, etasjeskille, radon, takteking, takkonstruksjon, vinduer, ytterdører, terrasse, utvendig rampe og veggkonstruksjon.
TG: 3 er gitt til: badrom, pipe og ildsted, innvendig trapp og renner og nedløp.
Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på punktfundamenter i betong.
Reisverk av laftet tømmerkasse med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av torv.

Vinduer i tre med koblet rammer.
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Ytterdører i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av tregulv og flis.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflater av synlig bjelkelag, åser og trepanel.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflate av trepanel og våtromsplater.
Himling har overflate av trepanel.

Dusjhjørne, toalett og vask på badrom.

Baderom 2 etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflate av flis og trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

Dusjhjørne, toalett og vask med baderomsinnredning på badrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1 etasje:

Enheden har et hybelkjøkken som fungerer til tiltenkt bruk.

Folierte skrog med profilerte fronter.
Laminat benkeplate.
Hybelkjøkken med integrert kjøleskap, enkel vask i stål og 2 stekeplater.

Kjøkken 2 etasje:

Enheden har et hybelkjøkken som fungerer til tiltenkt bruk.

Folierte skrog med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med enkel vask i stål.
Avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber, rør-i-rør og forkrommet rør.
Det er avløpsrør av plast.
Varmt vannstanken er på ca. 300 liter.
Sikringssskap med automatsikringer og fjernavleser.
Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus og naturtomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

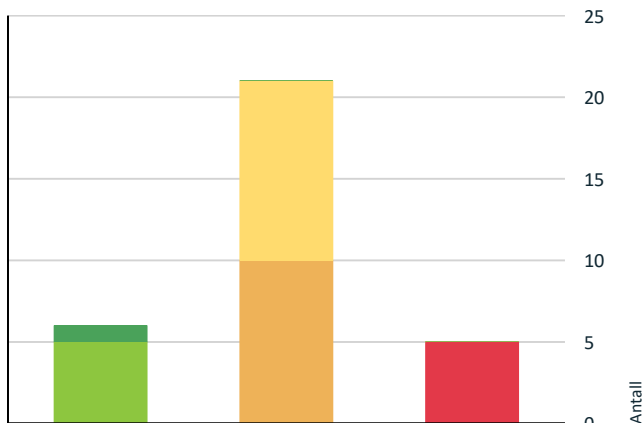
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På fremvist tegning har 1 og 2 etasje samme areal, dette stemmer ikke. På befaringdagen er kjøkken i 2 etasje bygd større mot sørvest, med mindre terrasse enn 1 etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

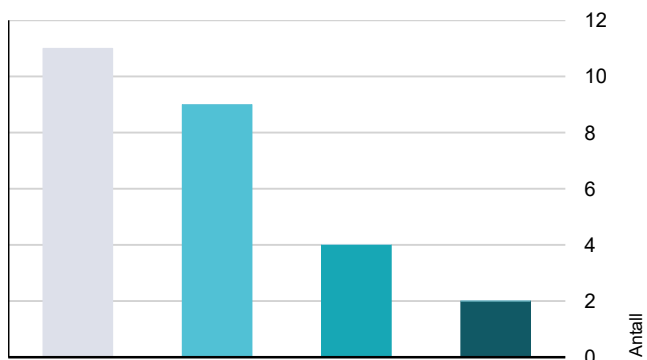
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig/utleiebolig beliggende på Gnr: 139 Bnr: 34 med adresse Haddlandsvegen 13 i Vinje kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [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 > Utvendig rampe [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken/Soveplasser > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1999

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis tynnere torv, ugress og små ungsukudd.

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.

Vedlikehold og utbedring av torv må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt torvtak.



Utsnitt torvtak.

Nedløp og beslag

Det er ikke montert renner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke installert renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner og nedløp må monteres for å dekke kravet til bortledning av vann som renner av taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det opplyses om at reisverket er i stavlaft, denne er skjult av trepanel.

Erfaringsmessig har laftet tømmer høy skade frekvens i lafteknuter, åpninger til dører, vinduer og spesielt er bunnsvill langs grunnmur utsatt.

Det er umulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Dette er en risikokonstruksjon med tanke på stedvis registrert fuktmerker på trepanel og da laftekassen er skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette er en risikokonstruksjon med tanke på stedvis registrert fuktmerker på trepanel og da laftekassen er skjult.

Det er registrert bordkledning som er satt helt ned på vannbrett, dette vil gi et oppsug og redusere levetiden på bordkledning.

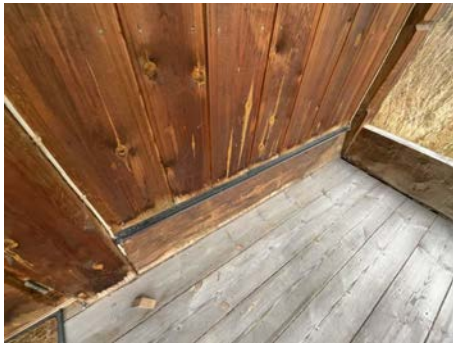
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres vedlikehold og veggkonstruksjon må overvåkes, utbedringer må utføres etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrer i tre og synlige åser.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er registrert skade på isbord.

Det er registrert mose og misfarge på vindskier og torvhaldsstokk.

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må utføres vedlikehold og utskiftninger av skader på isbord, vindskier og torvhaldsstokk.
Husk at halvparten av levetiden er oppbrukt på undertak.

Innhent dokumentasjon om det ønskes og er mulig på gjenbygd takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

Vinduer

Vinduer i tre med koblet rammer.
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert alder og værslitasje på vinduer.
Manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

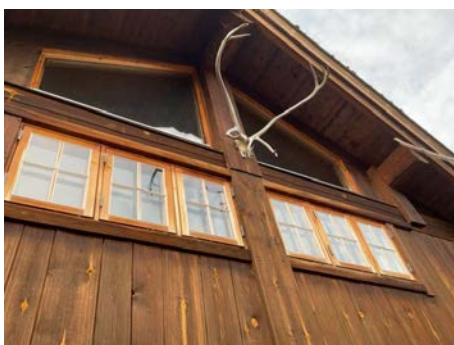
Vedlikehold av vinduer må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TO 2 Dører

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på dørvidere.

Det er registrert fuktmerker etter oppsug på inngangsdør i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

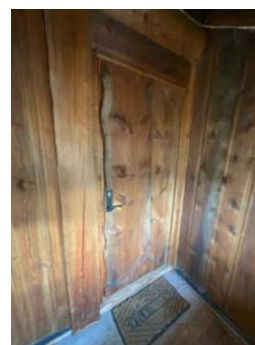
- Tiltak:

Det må beregnes vedlikehold av ytterdører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt ytterdør.



Utsnitt ytterdør.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre mot begge inngangsdører med rekker i tre i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert trebord på rekkverk som er satt direkte på vannbrett.

Det er registrert konstruksjonsdeler til terrasse i 1 etasje som ligger mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trebord som står direkte på vannbrett og konstruksjonsdeler mot terreng vil ha redusert levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt terrasse.

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.



TG 2 Utvendig rampe

Utvendig rampe i tre mot inngangsparti i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe utsiging og bevegelse i en stokk på undersiden av rampe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rampe må overvåkes, og utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt rampe i tre.



Utsnitt rampe i tre.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av tregulv og flis.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflater av synlig bjelkelag, åser og trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert slitasje på overflater, skader på flis og noe fuktmerker i himling 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt overflater.

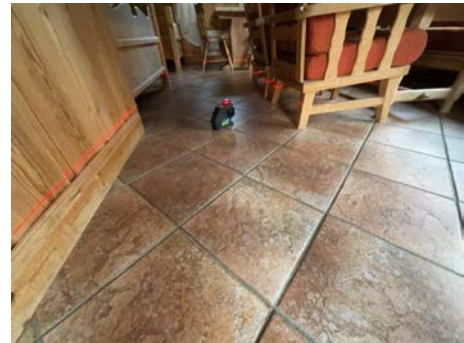


Utsnitt overflater.

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Høydeforskjeller kontrollert.



Utsnitt overflater.



Utsnitt etasjeskille.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert fuktmerker i himling i 1 etasje, det er kontrollert etter fukt, men det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

Fuktmerkene kan være eldre etter tidligere skade.

Konsekvens/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 bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Fuktmerker må overvåkes, utbedring må utføres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon.

Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er usikker, av NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

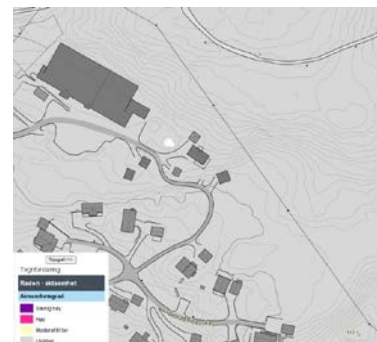
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe med åpent ildsted i stue 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildsteder er markert i ustand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe og åpne ildsteder må kontrolleres av feier og avvik må utbedres før ildsteder kan brukes.

Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ildsted 2 etasje.



Ildsted 1 etasje.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med vekslende trinndybde for å spare plass.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registret fall på over 0.5m uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

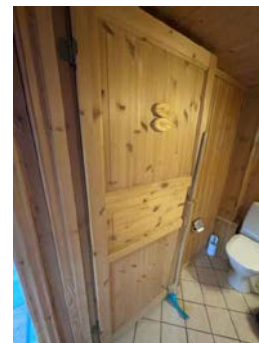
Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig trapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



Utsnitt innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflate av trepanel og våtromsplater.

Himling har overflate av trepanel.

Dusjhjørne, toalett og vask på badrom.

Forventet levetid på badrom er oppbrukt, det er registrert sprekker i flis på badromsgulv og slitasje på badromsplatene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat gitt under baderom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflate av flis og trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

Dusjhjørne, toalett og vask med baderomsinnredning på baderom.

Forventet levetid på baderom er oppbrukt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt baderom.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er registrert forvitring av fuger, en liten løs list i hjørnet i dusjnise og fuktmerker stedvis på trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat gitt under baderom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEPLASSER

TG 1 Overflater og innredning

Enheten har et hybelkjøkken som fungerer til tiltenkt bruk.

Folierte skrog med profilerte fronter.
Laminat benkeplate.
Hybelkjøkken med integrert kjøleskap, enkel vask i stål og 2 stekeplater.

Det er registrert noe bruksslitasje.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEPLASSER

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekk mangler på kjøkken.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEPLASSER

📍 TG 1 Overflater og innredning

Enheten har et hybelkjøkken som fungerer til tiltenkt bruk.

Folierte skrog med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med enkel vask i stål.

Avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

Det er registrert noe bruksslitasje og merker på gulv.



Utsnitt kjøkken.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEPLASSER

📍 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, rør-i-rør og forkrommet rør.

Stoppekran lokalisert ved toalett i 1 etasje.

Det er ikke registrert stoppekran i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert rør-i-rør som er ført i støpt såle.

Konsekvens/tiltak

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

Ved ødelagt varerør vil det være et høyere kostnadsestimat da disse er skjult i støp.

Laveste punkt til varerør er også i støpen, så varerør vil være fult av vann ved en eventuell lekkasje.

Stoppekran burde etableres i 2 etasje, så ved eventuell lekkasje kan vannet stoppes lokalt i enheten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt vannrør.

Tilstandsrapport



Utsnitt vannrør.



Stoppekran.

ⓘ 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt avløpsrør.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Laftet tømmerkasse har en fordel i at den har naturlige egenskaper for å puste, den absorberer og frigir fuktighet.

Tømmerkassen må overvåkes over alle årstider og det må gjøres ytterligere undersøkelser på inneklima og om lufting må utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laftet tømmerkasse har en fordel i at den har naturlige egenskaper for å puste, den absorberer og frigir fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tømmerkassen må overvåkes over alle årstider og det må gjøres ytterligere undersøkelser på inneklima og om lufting må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Varmtvannstank lokalisert på badetrom i 2 etasje.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank.

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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.
Ukjent.
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.
Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringskap.

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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering naturlig på terreng.

Det er registrert opparbeidet grunn mot såle, men enheten ligger plassert mot terreng av myr.
Med større mengder vann som for eksempel ved snøsmelting, så må terrenget overvåkes, og hvordan vann påvirker grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert opparbeidet grunn mot såle, men enheten ligger plassert mot terreng av myr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med større mengder vann som for eksempel ved snøsmelting, så må terrenget overvåkes, og hvordan vann påvirker grunnen.
Det kan ikke utelukkes at drenering må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt drenering.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen står på punktfundamenter i betong.

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller utsiging.

Tømmerkasse står nært terreng så inspeksjon av fundamenter er gjort punktvis, det er fare for skjulte feil og avvik på fundamenter.



Utsnitt punktfundament.

TO 2 Terrenghold

Som informert om under drenering ligger enheten mot terreng av myr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med større mengder vann som for eksempel ved snøsmelting, så må terrenget overvåkes, og hvordan vann påvirker grunnen.
Det kan ikke utelukkes at det må utføres terrengendringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt terreng.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår.
Utvendige rør er antatt utfra synlige konstruksjonsdeler.

Eiendommen er koblet på det kommunale anlegget.

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

- 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

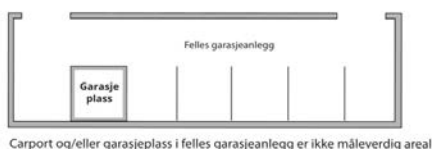
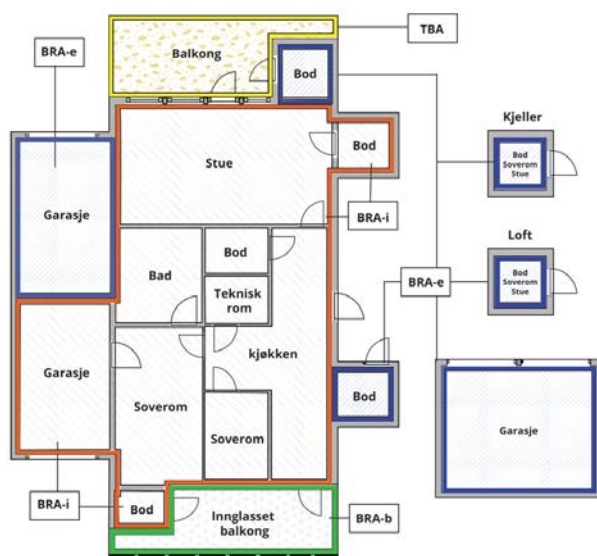
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	28			28	8
2 etasje	40			40	6
SUM	68				14
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken/Soveplasser, Bad		
2 etasje	Stue/kjøkken/Soveplasser, Bad , Ikke måleverdig hems		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er plattinger mot inngangsparti til 1 og 2 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På fremvist tegning har 1 og 2 etasje samme areal, dette stemmer ikke. På befaringdagen er kjøkken i 2 etasje bygd større mot sørvest, med mindre terrasse enn 1 etasje.

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: Det er stedvis lav himling i 2 etasje under himling.

1 og 2 etasje har ikke godkjente rømningsveier, kun inngangsdør med ikke godkjente vinduer for rømning.

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	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	139	34		0	1996.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haddlandsvegen 13

Hjemmelshaver

Paulsen Malvin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vinje kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg etter offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommunedelplan Rauland.

Konsesjonsplikt

Henviser til megler angående dette.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig/utleiebolig, med leilighet i 1 og 2 etasje. 2 etasje har en ikke måleverdig hems.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke sett.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 yttertakk 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 slitasjegrade: 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/SR5655>

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Haddlandsvegen 15, 3864 RAULAND

 VINJE kommune

 # gnr. 139,139, bnr. 32,33, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 14.11.2024

Rapportdato: 04.12.2024

Oppdragsnr.: 20917-1328

Referansenummer: AS6193

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



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.



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 straffansvar.

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

Ramberg Takst ble kontaktet for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig/utleiebolig med adresse Haddlandsvegen 15 i Vinje Kommune.

Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: avtrekk kjøkken, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, el-anlegg, drenering, fundamenter, terrengforhold, utvendige vann og avløpsrør, overflater, etasjeskiller, radon, innvendige dører, innvendig trapp, ildsted, takteking, vinduer og ytterdører.

TG: 3 er gitt til: baderom, renner og nedløp, takkonstruksjon, terrasse, rampe i tre og veggkonstruksjon.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på pilarer i naturstein og delvis fundament med synlig leca og betong, med stubbegulv mot terreng.

Reisverk er laftet tømmerkasse.

Saltak med sperrer i tre og takteking av torv.

Vinduer i tre med koblet rammer.

Ytterdører i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflate av tregulv og flis.

Vegger har overflater av synlig tømmerkasse.

Himling har overflater av synlig åser, trebjelkelag og trepanel.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflater av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater, trepanel og synlig laft.

Himling har overflater av trepanel og himlingsplater.

Baderommet er delt opp i seksjoner, du har 2 rom med dusj, 2 rom med håndvask og toalett, et rom med varmtvannstank, stoppekran og vaskekum og et hovedrom med vasker og speil.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Heltre skrog med profilerte fronter i furu.

Heltre benkeplate med dobbel vask i stål.

Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Sikringssskap med automatsikringer, fjernavleser lokalisert i skap på yttervegg.

Det er registrert røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus og naturtomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

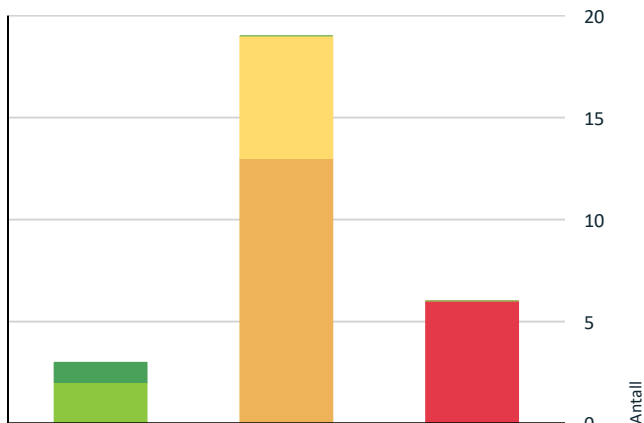
Inndeling av baderom stemmer ikke overens med tegning. På befaring er dette bygd som et rom med inndelte toalett- og dusj rom.

Badstue

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

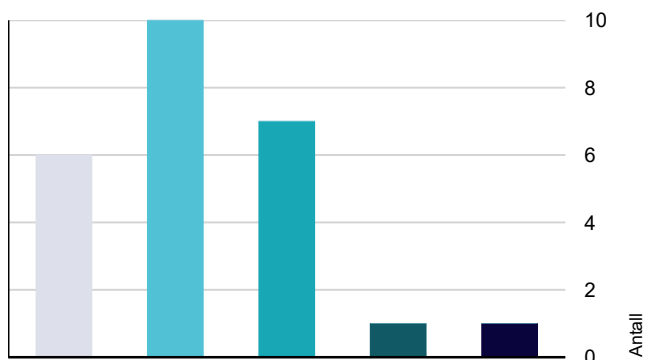
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig/utleiebolig beliggende på Gnr: 139 Bnr: 32 med adresse Haddlandsvegen 15 i Vinje kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendig rampe [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningstype: Fritidsbolig/Utleiebolig.
Byggeår: 1999.
BRA: 165.
Antall etasjer med oppvarmet BRA: 2.
Detaljert vegger: Ja.
Detaljert vinduer: Nei.

Oppvarming: Elektrisk, Ved.
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

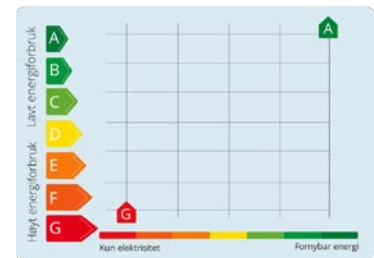
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1999

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv.
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.

Det er registrert stedvis tynnere torv, ugress og små ungskudd.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.

Det må beregnes utbedringer og vedlikehold av torvtak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt torvtak.



Utsnitt torvtak.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er ikke montert renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner og nedløp må monteres for å dekke kravet til bortledning av vann som renner av taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av tømmer/stavlaft.

Erfaringsmessig har laftet tømmer høy skade frekvens i lafteknuter, åpninger til dører, vinduer og spesielt er bunnsvill langs grunnmur utsatt.
Det er umulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Deler av tømmer har sprekker, spesielt i knuter/ ender, dette kan oppstå av at tømmeret har hatt en høy fuktighet når dette ble montert.

I ytterste konsekvensen er at det blir store sprekker og at deler av det utstikkende lafehoder kan sprekke opp og løsne. Dette medfører skjevheter i konstruksjonen og luftlekkasjer. TG: 3 på deler av laftehoder med store sprekker.

Det er registrert at stedvis er sprekke i tømmeret over 10mm og det er registrert fall inn mot kjernen av stokkene så vann kan bli liggende i sprekke.

Misfarge på tømmer og fuktmerker innvendig tyder på lite vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Deler av tømmer har sprekker, spesielt i knuter/ ender, dette kan oppstå av at tømmeret har hatt en høy fuktighet når dette ble montert.

I ytterste konsekvensen er at det blir store sprekker og at deler av det utstikkende lafehødet kan sprekke opp og løsne. Dette medfører skjevheter i konstruksjonen og luftlekkasjer. TG: 3 på deler av lafthoder med store sprekker.

Det er registrert at stedvis er sprekken i tømmeret over 10mm og det er registrert fall inn mot kjernen av stokkene så vann kan bli liggende i sprekken.

Misfarge på tømmer og fuktmerker innvendig tyder på lite vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må utføres vedlikehold og tømmerkonstruksjon må overvåkes, utbedringer må utføres etter behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt tømmerkonstruksjon.



Utsnitt tømmerkonstruksjon.



Utsnitt tømmerkonstruksjon.



Utsnitt tømmerkonstruksjon.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med sperrer i tre og synlige åser.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er registrert skade og råte på isbord og vindskier.
Det er registrert mose og misfarge på torvhaldsstokk.

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konstruksjonsdeler med råte må skiftes.

Husk at halvparten av levetiden er oppbrukt på undertak.
Innhent dokumentasjon om det ønskes og er mulig på gjenbygd takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt takkonstruksjon.

Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med koblet rammer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert alder og værslitasje på karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold må beregnes av vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert alder og værslitasje på ytterdører.

Manglede vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må beregnes utbedring og vedlikehold av ytterdører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekker i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert konstruksjonsdeler med skjevheter.

Det er registrert stedvis råte i terrasse.

Det er registrert bevegelse i natursteinsfundamenter og stedvis støtter i tre som henger i friluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonsdeler med råte, skjevheter og skader må utbedres.

Fundamentering av terrasse må utbedres og overvåkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig rampe

Utvendig rampe i tre mot 2 etasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt rampe i tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflate av tregulv og flis.
Vegger har overflater av synlig tømmerkasse.
Himling har overflater av synlig åser, trebjelkelag og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er registrert bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vedlikehold og utbedringer må utføres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert knirk og noe bevegelse i gulv i 2 etasje.

Det er registrert noe slitasje og fuktmerker på stubbegulv.

Konsekvens/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 bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Knirk forhindrer ikke bruken av boligen, men kan utbedres om det ønskes.

Stubbegulv må overvåkes og utbedres etter behov.

Som informert om under terrengforhold og pilarer, så kan bevegelse i pilarer eller stillestående vann skade stubbegulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høydeforskjeller kontrollert.



Utsnitt stubbegulv.

TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon.

Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er usikker, av NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

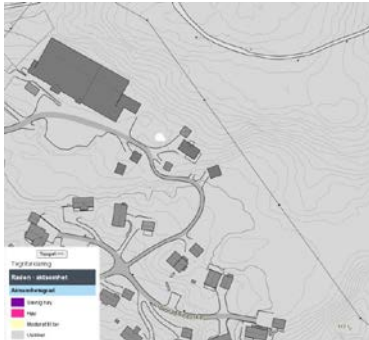
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med åpent ildsted i stue 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sot på peis, overflater og himling rundt ildsted. Dette kan være et tegn på for lite tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildsted må overvåkes under bruk, og trekk må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpent ildsted.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert innerdører som tar i karm og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdører må justeres eller utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflater av flis.
Vegger har overflater av våtromsplater, trepanel og synlig laft.
Himling har overflater av trepanel og himlingsplater.

Baderommet er delt opp i seksjoner, du har 2 rom med dusj, 2 rom med håndvask og toalett, et rom med varmtvannstank, stoppekran og vaskekum og et hovedrom med vasker og speil.

I rom med dusj så dusjes det på flisgulv med våtromsplater på vegger.

Det er registrert stedvis sprekker og riss i flisfuger på gulv, stedvis misfarge og svelling av våtromsplater og forventet levetid er oppbrukt på våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat gitt under baderom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Heltre skrog med profilerte fronter i furu.
Heltre benkeplate med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er registrert noe bruksslitasje på innredning, benkeplate og gulv.



Utsnitt kjøkkenet.



Utsnitt kjøkkenet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkørør fra kjøkkenvifte er åpent på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres ventil på yttervegg for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekk kjøkkenet.



Manglende veggventil på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran lokalisert på badetrom, rom med varmtvannstank og vaskekum.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



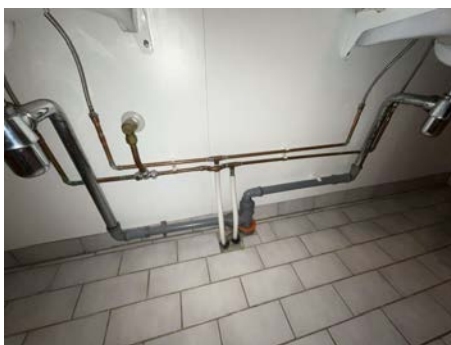
Stoppekran.



Utsnitt avløpsrør.



Utsnitt kobberør.



Utsnitt kobberør.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Laftet tømmerkasse har en fordel i at den har naturlige egenskaper for å puste, den absorberer og frigir fuktighet. I dette bygget er det registrert vinduer uten vindusventiler og ingen veggventiler, men det er registrert fuktmerker på veggene.

Dette er en indikasjon på at forholdene tilsier at ikke tømmerkassens egenskaper ikke holder for et godt inneklima.

Det er utført søk etter fukt på befaringsdagen, men ingen unormale fuktindikasjoner ble funnet. Tømmerkassen må overvåkes over alle årstider og det må gjøres ytterligere undersøkelser på inneklima og om lufting må utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Laftet tømmerkasse har en fordel i at den har naturlige egenskaper for å puste, den absorberer og frigir fuktighet. I dette bygget er det registrert vinduer uten vindusventiler og ingen veggventiler, men det er registrert fuktmerker på veggene.

Dette er en indikasjon på at forholdene tilsier at ikke tømmerkassens egenskaper ikke holder for et godt inneklima.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er utført søk etter fukt på befaringsdagen, men ingen unormale fuktindikasjoner ble funnet. Tømmerkassen må overvåkes over alle årstider og det må gjøres ytterligere undersøkelser på inneklima og om lufting må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt fuktmerker på tømmerkasse.

Tilstandsrapport



Utsnitt fuktmerker på tømmerkasse.

📍 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank.

📍 TG 2 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 bygnings sakkyndig 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 automatsikringer, fjernavleser lokalisert i skap på yttervegg.

Utvendig skap er ikke åpnet på befaringsdagen, så fjernavleser her er antatt.

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.
1999
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sikringskap.



Røykvarsler.



Utvendig skap med fjernavleser.



Brannslukningsapparat.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er registrert røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering naturlig på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stående vann på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må vurderes utbedring av drenering eller terrengforhold som opplyst om under "terrengforhold", så ikke vann samler seg under boligen og rundt pilarer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen står på pilarer i naturstein og delvis fundament med synlig leca og betong under baderomsdelen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert noe skjevheter og sprekker i natursteinspilarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pilarer og fundamenter må overvåkes og utbedres over tid. Naturstein med sprekker og skjevheter må justeres og utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt pilar i naturstein.



Utsnitt pilar i naturstein.



Fundament av leca og betong under baderomsgdelen.

Terrenghold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller ras i følge kommune kart.

Det er registrert samlinger av vann under boligen og mot pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Terrenghold eller drenering må utbedres så det ikke er stående vann under boligen og rundt pilarer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stående vann på eiendommen mot pilarer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår. Dette er antatt utfra synlige konstruksjonsdeler.

Eiendommen er koblet på det kommunale anlegget.

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

- 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

Bygninger på eiendommen

Badstue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Badstue står på støpt såle i betong.
Reisverk i laftet tømmerkasse.
Saltak med sperrer i tre og takteking av torv.

Ytterdør er plassbygd tredør.

Innvendig er det synlig laft og tregulv med synlig såle under.

Vedfyrt badstuovn.

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

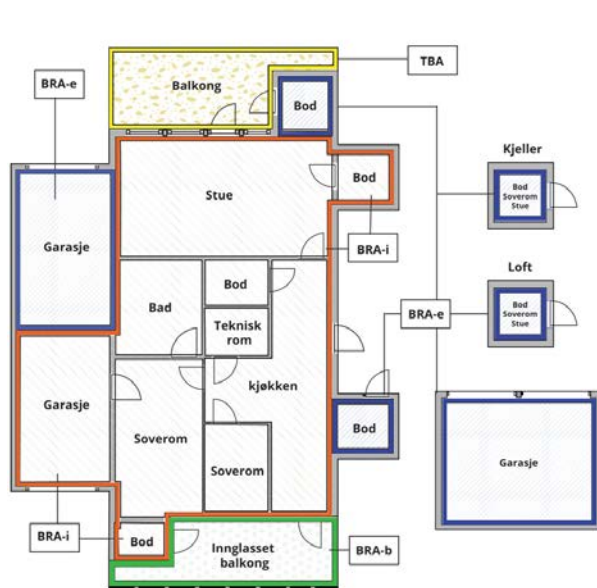
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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)				
1 etasje	80			80	44		80
2 etasje	85			85		4	89
SUM	165				44	4	169
SUM BRA	165						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad , Stue , Gang , Kjøkken		
2 etasje	Gang/Garderobe, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er terrasse mot sør.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Inndeling av baderom stemmer ikke overens med tegning. På befaring er dette bygd som et rom med inndelte toalett- og dusjrom.

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:

Badstue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Badstue	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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: Dør slår innover og er ikke godkjent for rømningsvei.
Dette er en badstue med ildsted.

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	165	0
Badstue	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	139	32		0	548.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haddlandsvegen 15

Hjemmelshaver

Paulsen Malvin

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	139	33	0	0	1019.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Paulsen Malvin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vinje kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg etter avkjøring fra offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommunedelplan Rauland.

Konsesjonsplikt

Henviser til megler angående dette.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig/utleiebolig over 2 plan og en badstue.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke sett.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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/AS6193>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

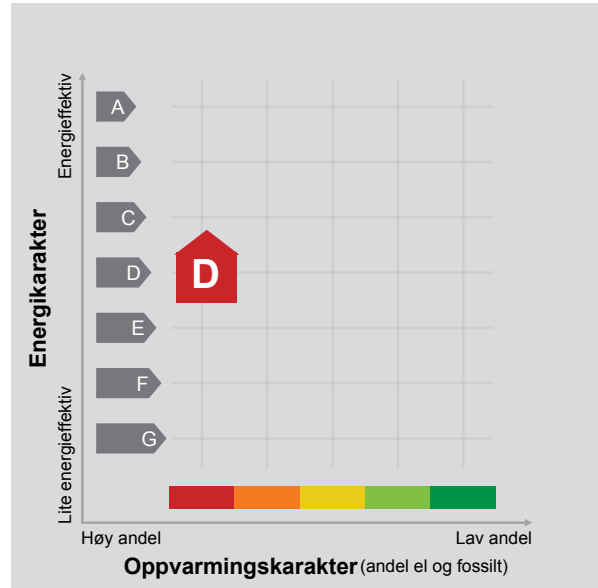
Andre bilder



Utsnitt bål plass.

ENERGIATTEST

Adresse	Haddlandsvegen 15
Postnummer	3864
Sted	RAULAND
Kommunenavn	VINJE
Gårdsnummer	139
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	12994532
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-57146
Dato	04.12.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tidsstyring av panelovner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	165
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Riktige opplysninger er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirall/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnstans i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstans med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Vinje kommune
Plan, økonomi og berekraft

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshavar :

Malvin Paulsen
Borgeveien 2A
4658 Tveit

Tiltaksart og -adresse:

Nye bygg og anlegg - Utleiehytte
Haddlandsvegen 13, 3864 Rauland

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
KJELL.NEGA	2023/8204	1132/2024	139/34	18.01.2024

Spesifikasjon

Gnr: 139	Bnr: 34	Festenr:	Seksjonsnr:
BYA 53,2 m ²	BRA _(hovuddel) 72 m ²	BTA 78 m ²	Byggnr: 301 293 417
Utval saksnr: 4/2024 12/2024	Vedtaks dato: 08.01.2024 17.01.2024	Vedtaks: Delegert sak Vedtaks fatta av: Kjell Negarden	

Sluttkontroll / dato:

I tråd med oppdatert gjennomføringsplan datert 08.12.2023.

Sluttkontroll ansvarleg:

Ottar Romtveit

Merknader

- Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av oppdatert gjennomføringsplan og ut i frå oppfordring frå **Ottar Romtveit**, datert **15.01.2024**.
- Handsamingsgebyr reknast etter regulativ:
Ferdigattest: kr. **1.960,-**
Jf. gebyrregulativ 01.07.2010 (sist oppdatert 01.01.2024) for byggesakshandsaming i kommunen.
Faktura vert ettersendt.

Med helsing

Kjell Negarden
rådgjevar byggesak

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.

Mottakarar av dette brevet:
OTTAR ROMTVEIT
MALVIN PAULSEN



Vinje kommune
Plan, økonomi og berekraft

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshavar :

Malvin Paulsen
Borgeveien 2A
4658 Tveit

Tiltaksart og -adresse:

Nye bygg og anlegg - Badstoge
Haddlandsvegen, 3864 Rauland

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
KJELL.NEGA	2023/8208	1130/2024	139/33	18.01.2024

Spesifikasjon

Gnr:	Bnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
139	33		
BYA 15 m ²	BRA _(hovuddel) 12,8 m ²	BTA 15 m ²	Byggnr: 301 293 398
Utval saksnr: 3/2024 13/2024	Vedtaks dato: 08.01.2024 17.01.2024	Vedtaks: Delegert sak Vedtaks fatta av: Kjell Negarden	

Sluttkontroll / dato:

I tråd med oppdatert gjennomføringsplan datert 08.12.2023.

Sluttkontroll ansvarleg:

Ottar Romtveit

Merknader

- Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av oppdatert gjennomføringsplan og ut i frå oppfordring frå **Ottar Romtveit**, datert **15.01.2024**.
- Handsamingsgebyr reknast etter regulativ:
Ferdigattest: kr. **1.960,-**
Jf. gebyrregulativ 01.07.2010 (sist oppdatert 01.01.2024) for byggesakshandsaming i kommunen.
Faktura vert ettersendt.

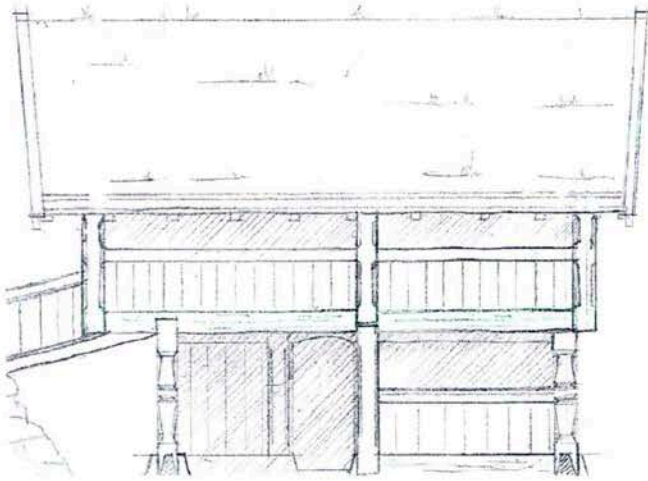
Med helsing

Kjell Negarden
rådgjevar byggesak

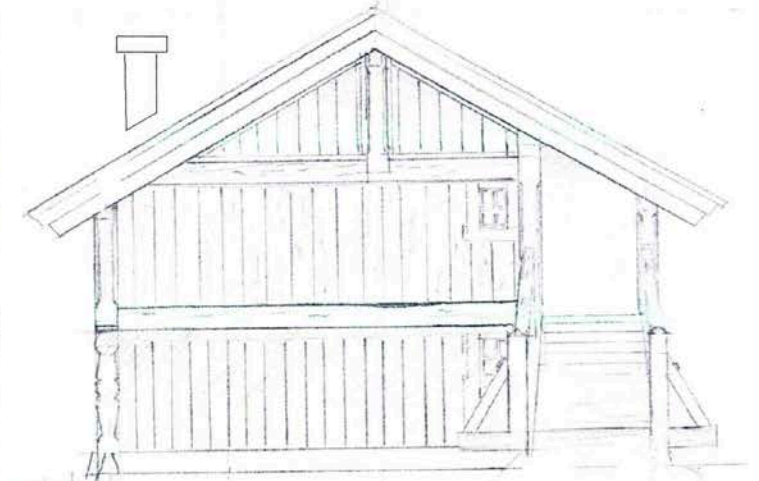
Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.

Mottakarar av dette brevet:

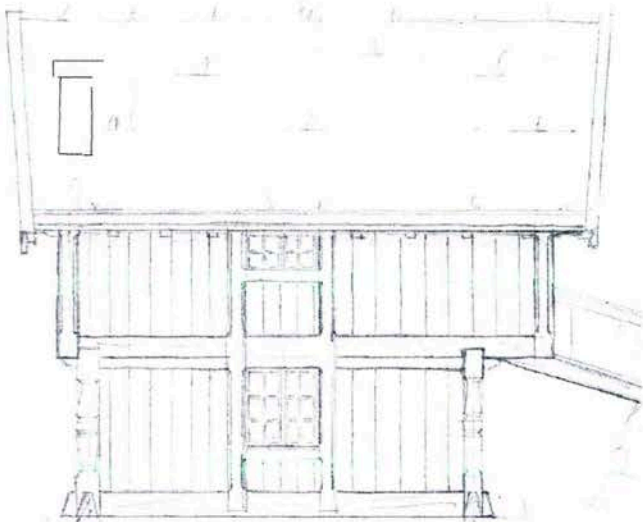
OTTAR ROMTVEIT
MALVIN PAULSEN



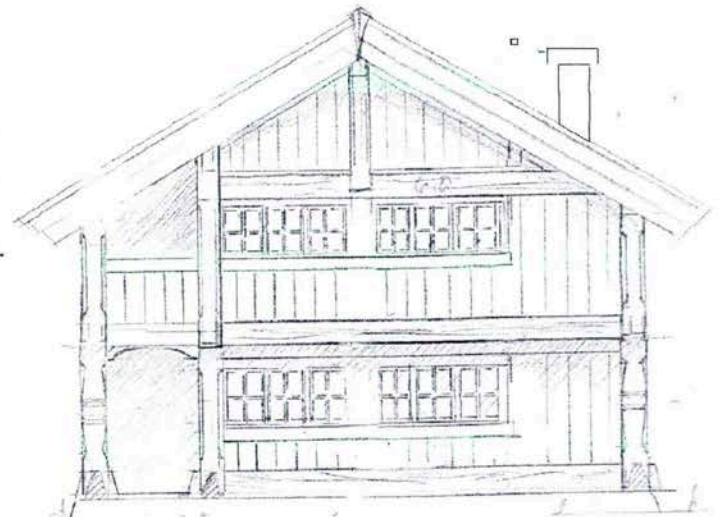
F1



F2

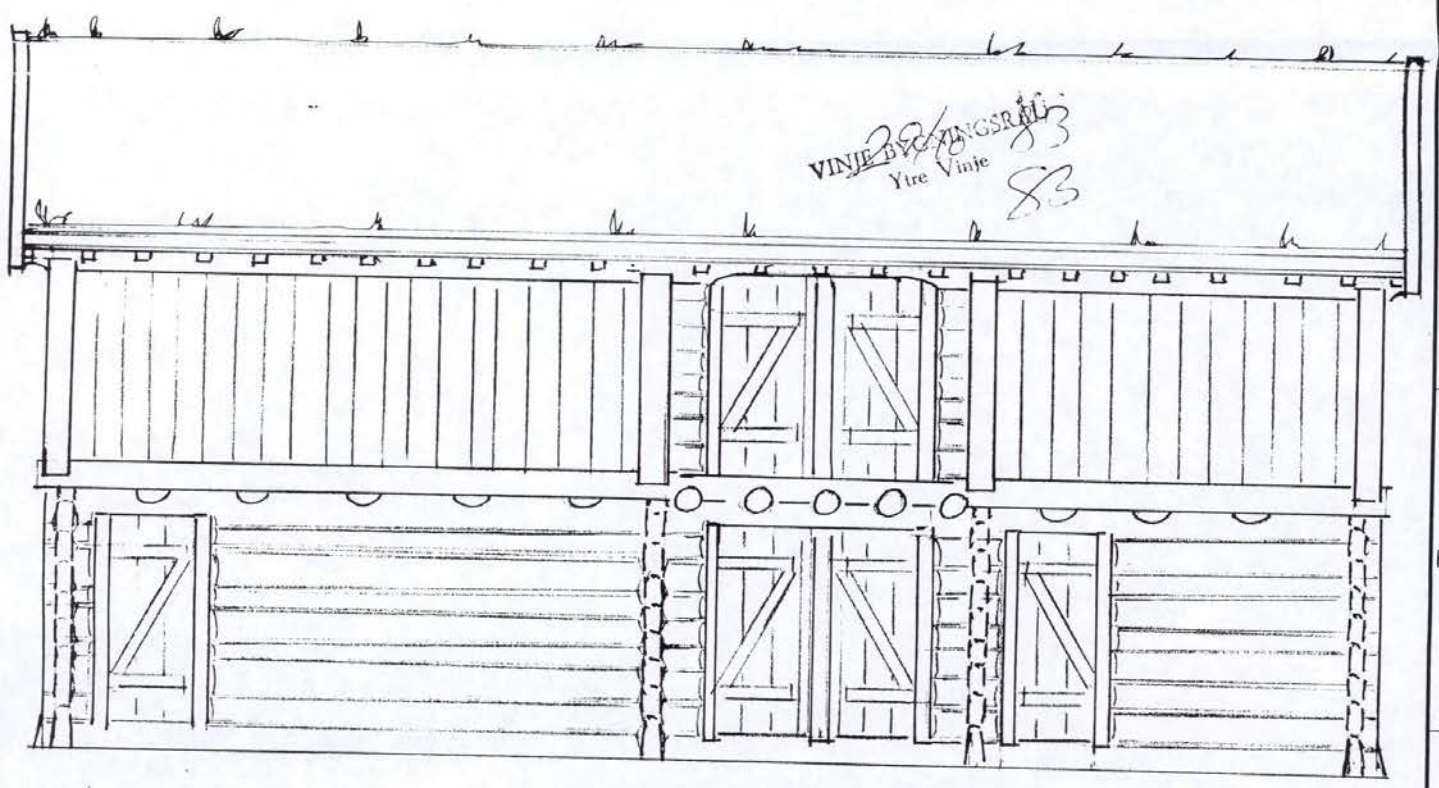
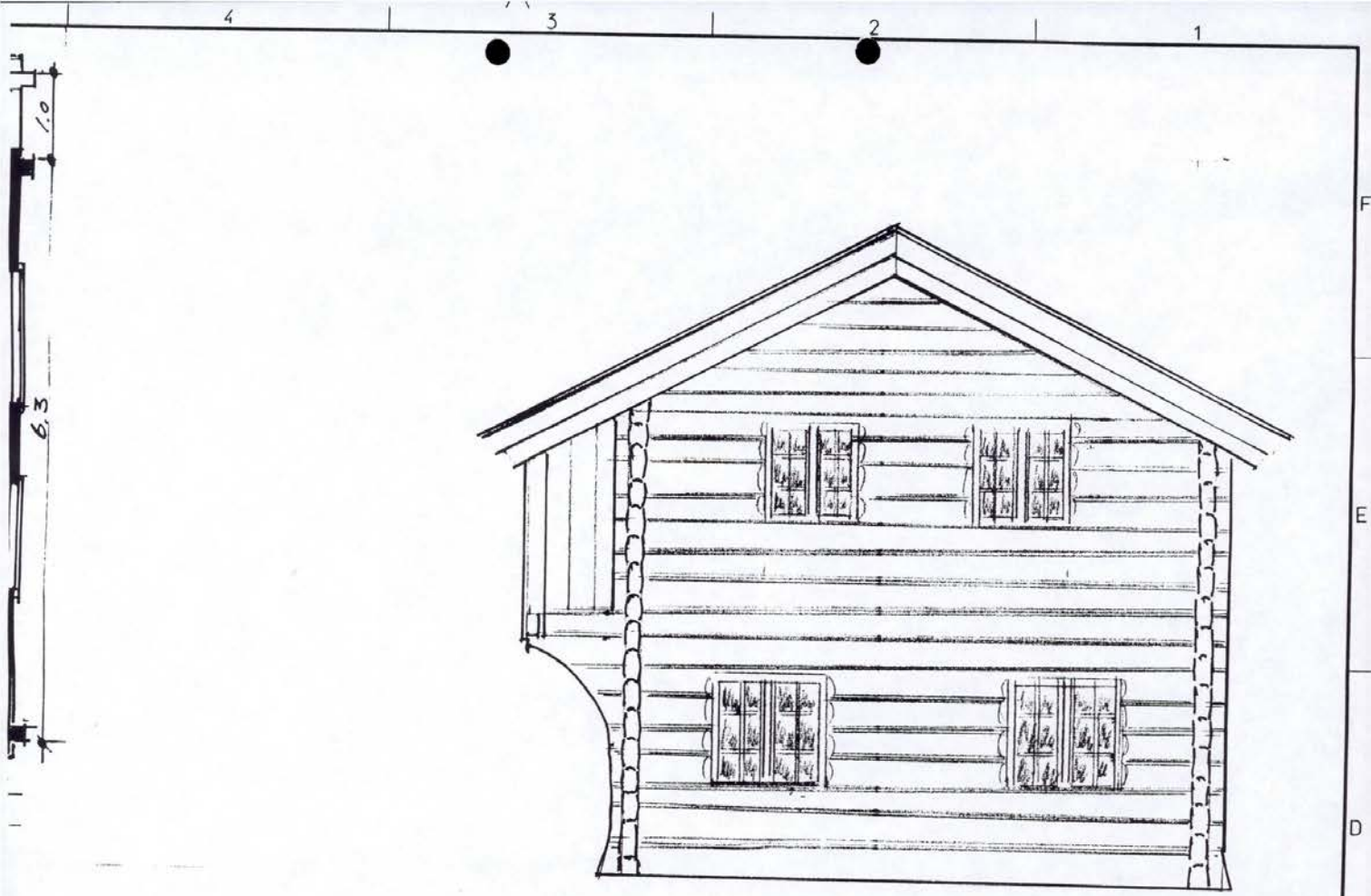


F3



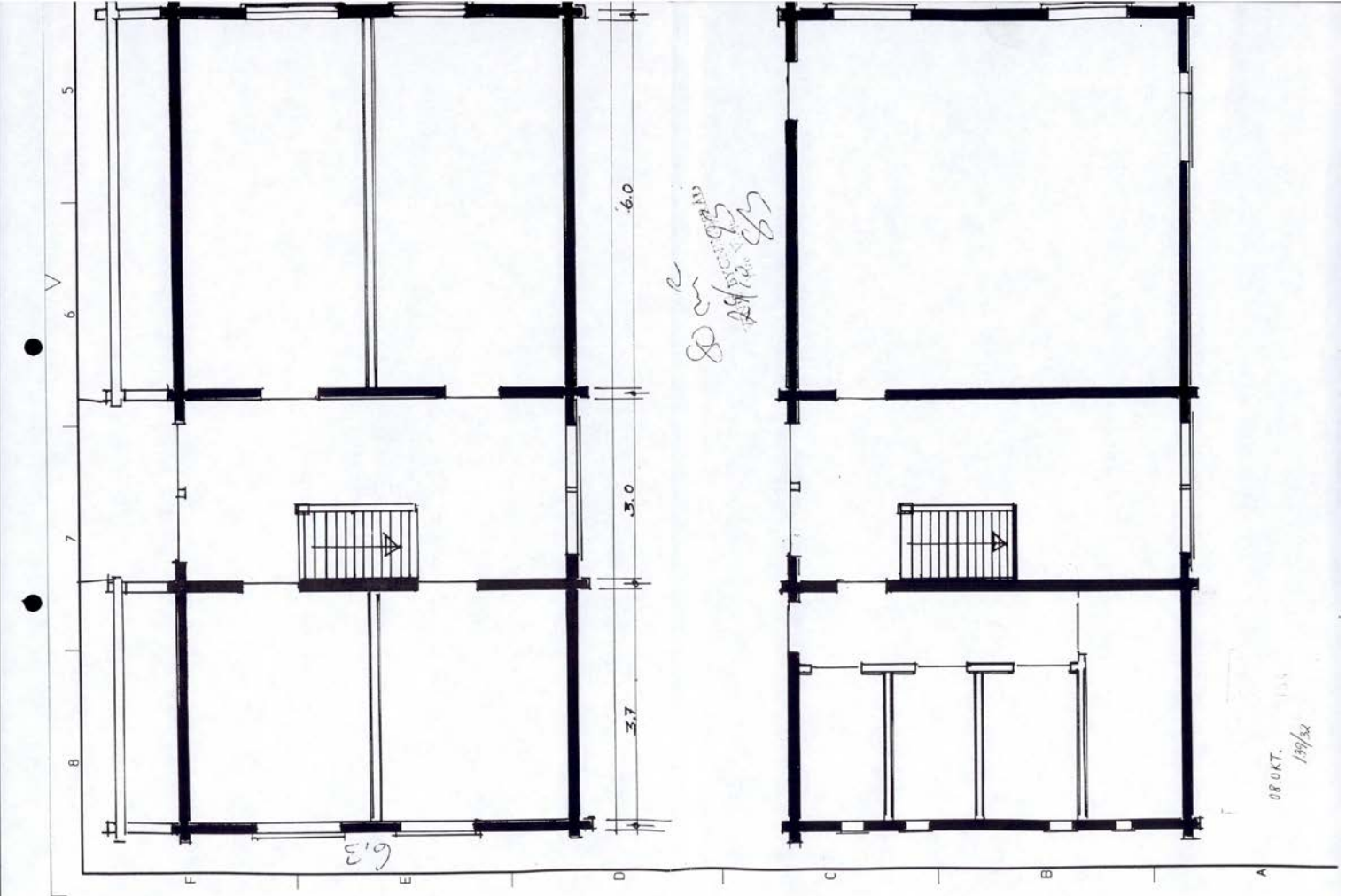
F4

			90770383
Malvin Paulsen	Borgeveien 2 A		4658 Tveit
Utleige-hytte	Øvre Miningskard		139/34
Ottar Romtveit	Rjukanv. 62		T:100
Tlf. 97548514	o-romtv@online.no		



139/32
 02154

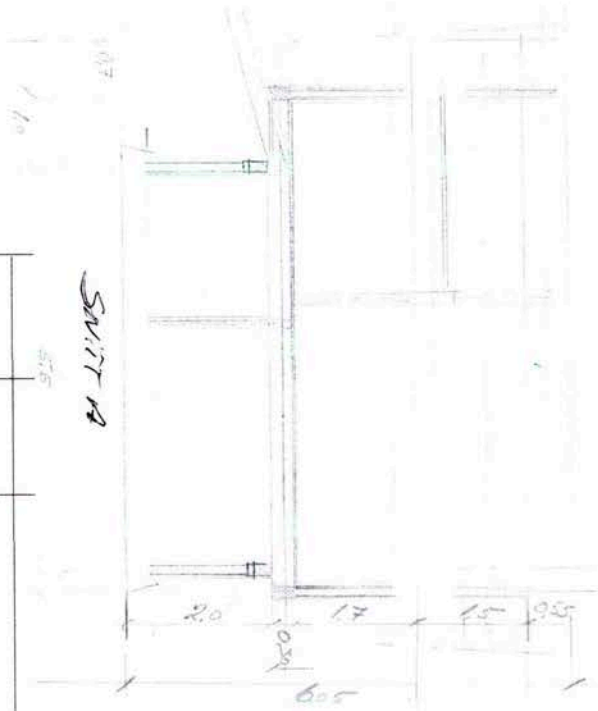
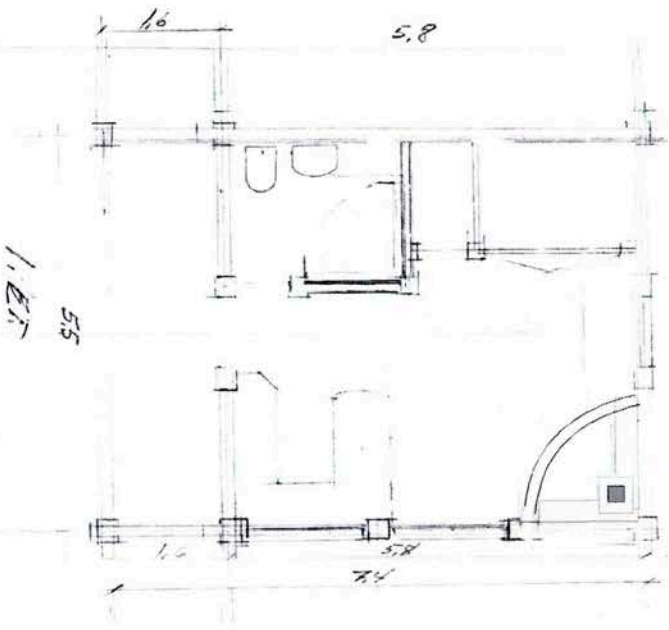
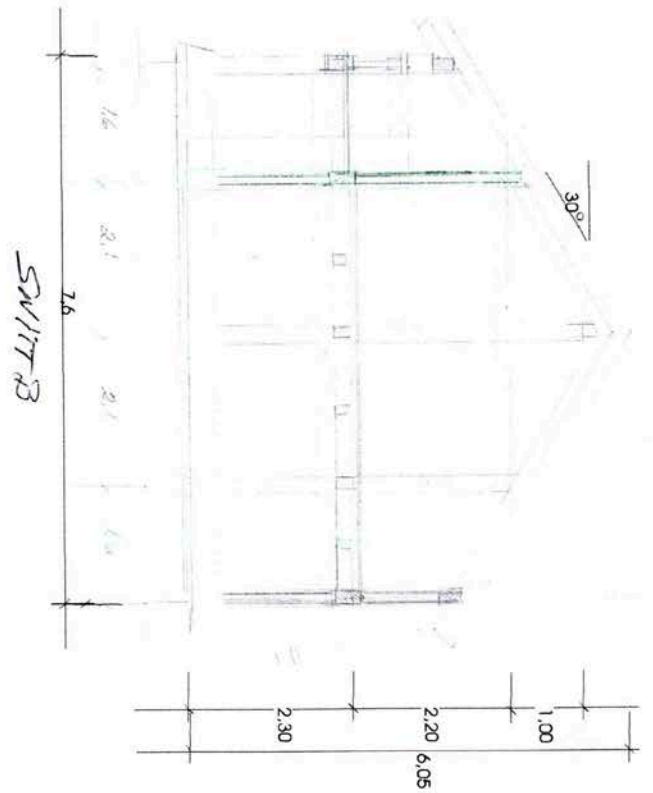
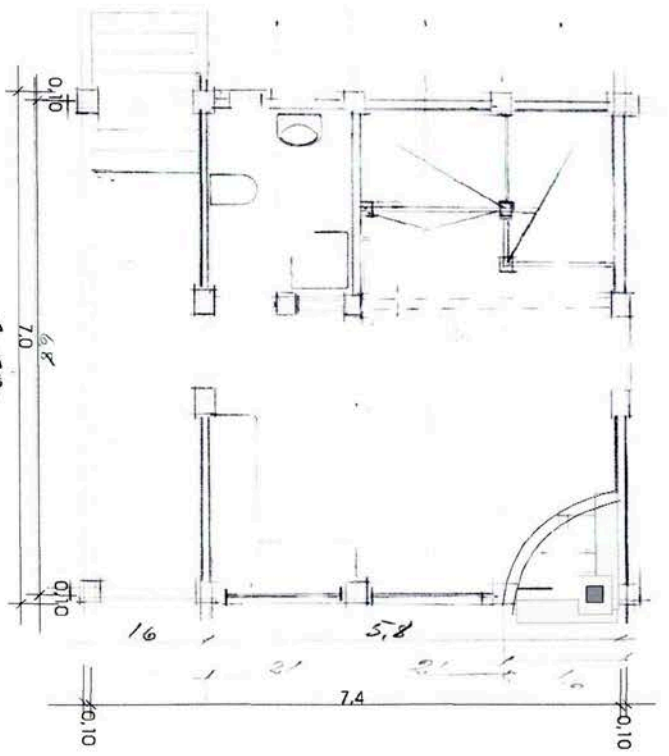
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:			Beregning:		



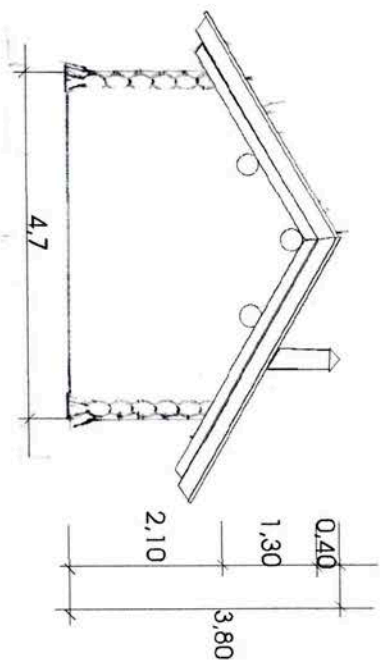
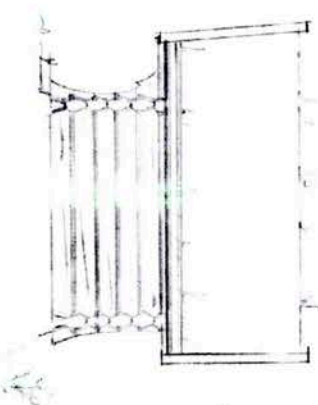
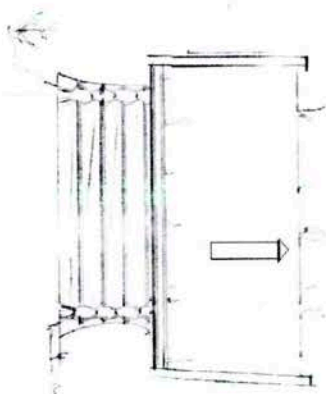
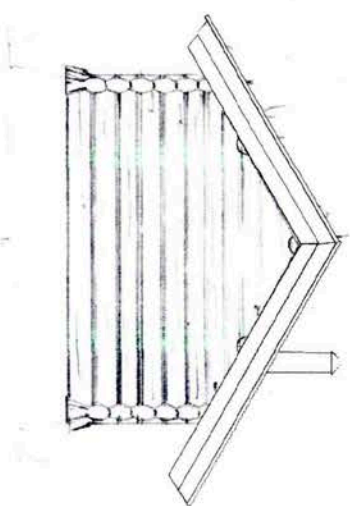
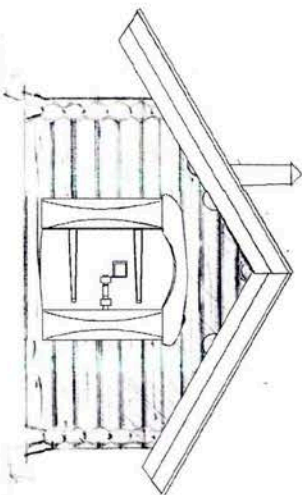
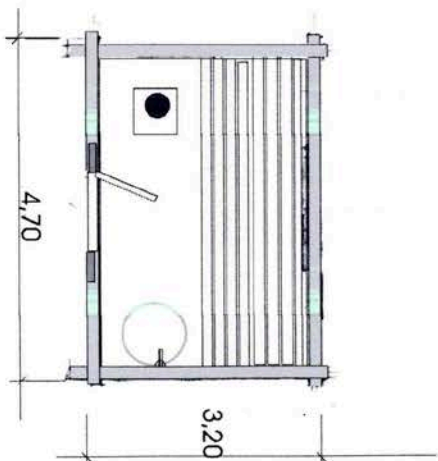
80 cm
2.6 m
2.5 m

08. OKT. 1997/34

6.3



PROJEKT	90770383
ANSØTTER	Molvin Paulsen Borgeveien 2 A 4658 Ivelt
ANSØTTE	Utleige-hytte Øvre Morningskard
BYGGER	Offar Romtveit Rjukanv. 62
TELEFON	Tlf. 97548514 o-romtveit@online.no
SKALA	1:100



Prosjekt:		Dato:	
Malvin Paulsen Borgeveien 2 A		4658 Tveit	
Badstøje Øvre Minhingskard		T 39/33	
Ottar Romtveit Rjukanv. 62		T 100	
Tlf. 97548514 o-romtveit@online.no			
		Telefon: 90770383	



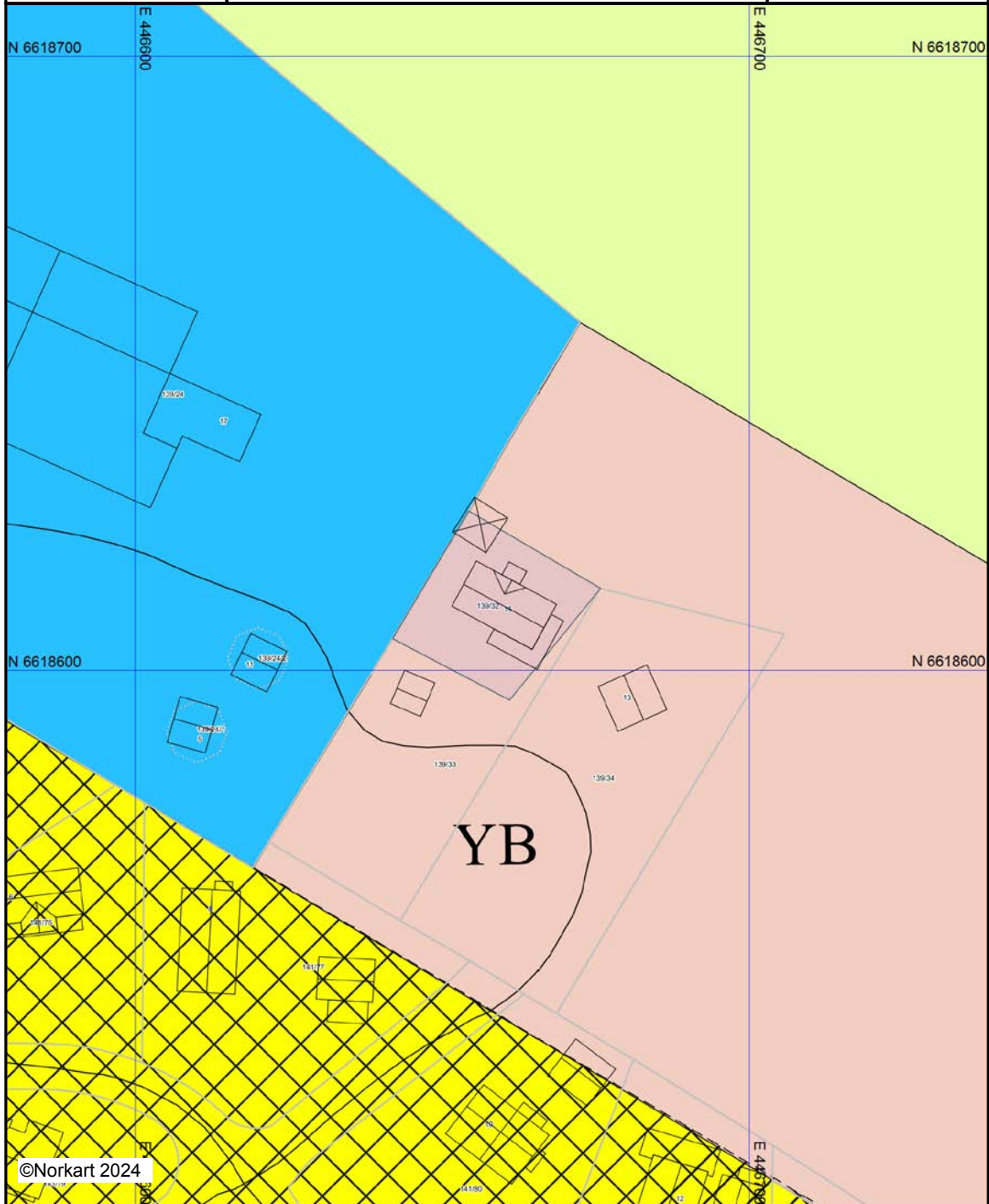
Vinje kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 139/32
Adresse: Haddlandsvegen 15
Utskriftsdato: 06.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>
	Bustadområde - noverande
	Næring - noverande
	Anna byggjeområde - framtidig
	<i>Kommuneplan-Byggeområde (PBL1985 § 2C)</i>
	LNF-område
	LNF-område med spreidde bustadbygningar
	<i>Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjonar</i>
	Område som er unntatt rettsverknad fordi tid
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL1)</i>
	Grense for restriksjonsområde
	<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</i>
	Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Planen si avgrensing
	Grense for arealmål
	Tilkomsveg - noverande
	Kommune(del)plan - påskrift



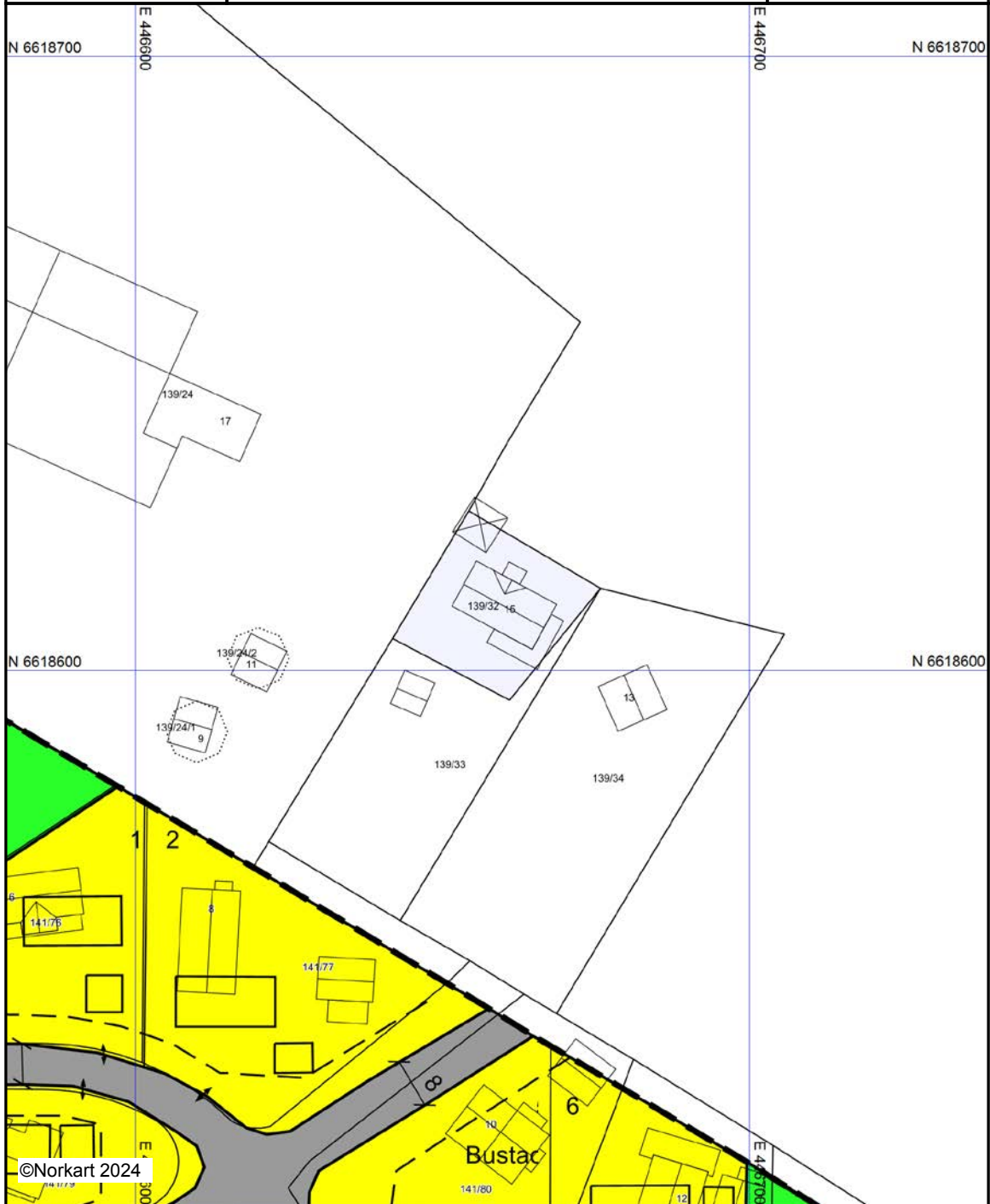
Vinje kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 139/32
Adresse: Haddlandsvegen 15
Utskriftsdato: 06.11.2024
Målestokk: 1:1000
















UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i> Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)</i> Kjøreveg
	<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i> Friområde
	<i>Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)</i> Høgspenningsanlegg (høgspenlinje, transformator)
	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007</i> Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Planlagt buseiendom
	Målelinje/avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Eiendomskart for eiendom 4036 - 139/32//



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

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

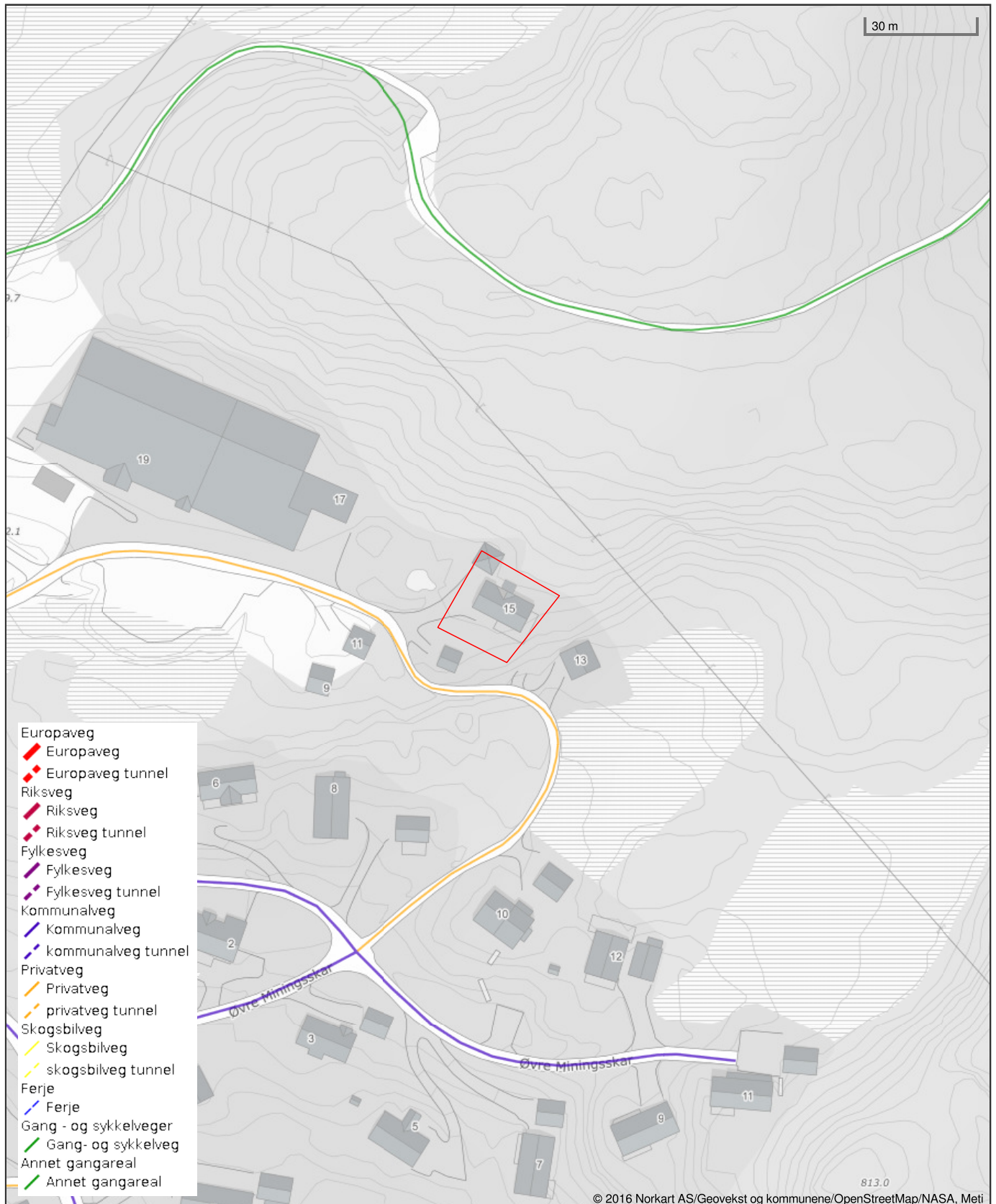
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	548,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6618610,54	Øst	446659,24

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6618595,15	446660,92	11 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,48	
2	6618605,19	446641,88	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,52	
3	6618625,96	446654,29	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,20	
4	6618613,36	446675,74	11 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,88	



Vegstatuskart for eiendom 4036 - 139/32//



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Haddlandsvegen 15 og 13, 3864 RAULAND

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GURO HANA | Eiendomsmegler | **942 54 652**

Guro.Hana@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00