Heimsetervegen 43

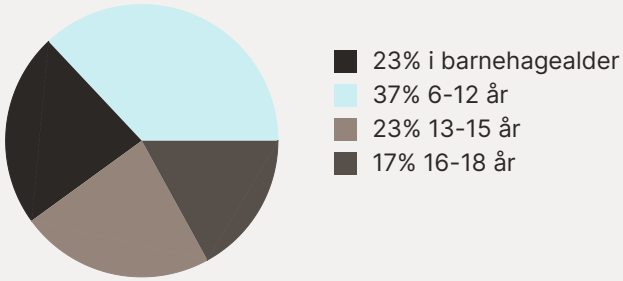
Offentlig transport

Veggli skole Linje 426, 427, 428	4 min 4.4 km

Skoler

Veggli skole (1-10 kl.) 139 elever, 12 klasser	4 min 4.5 km
Numedal videregående skole 210 elever, 12 klasser	18 min 22.3 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug 710 elever, 38 klasser	1 t 8 min 76.6 km

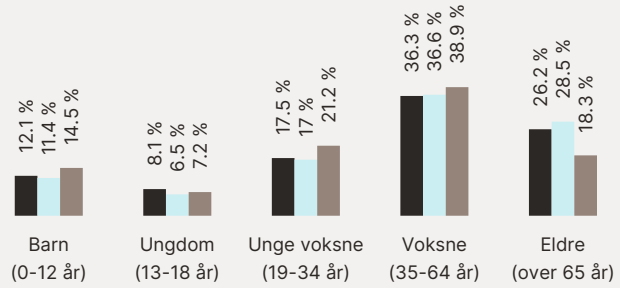
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nordre Veggli	299	164
Kommune: Rollag	1 370	861
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Veggli barnehage (1-5 år) 23 barn	5 min 4.7 km
Rollag barnehage (1-5 år) 24 barn	16 min 18.2 km
Nore barnehage (1-5 år) 23 barn	18 min 22 km

Dagligvare

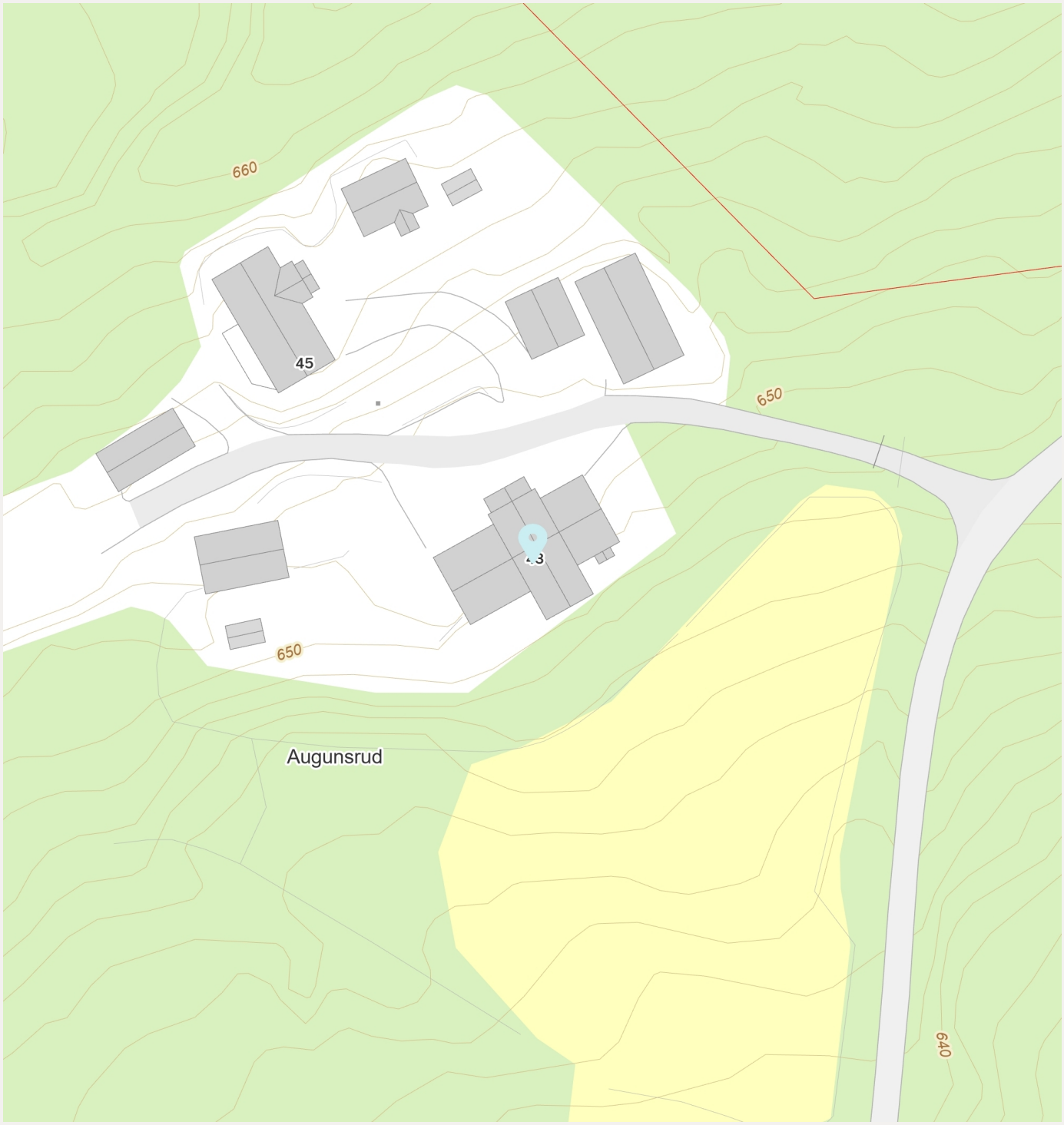
Coop Extra Veggli Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 4.8 km
Nærbutikken Rollag Søndagsåpent	16 min 18 km

Sport

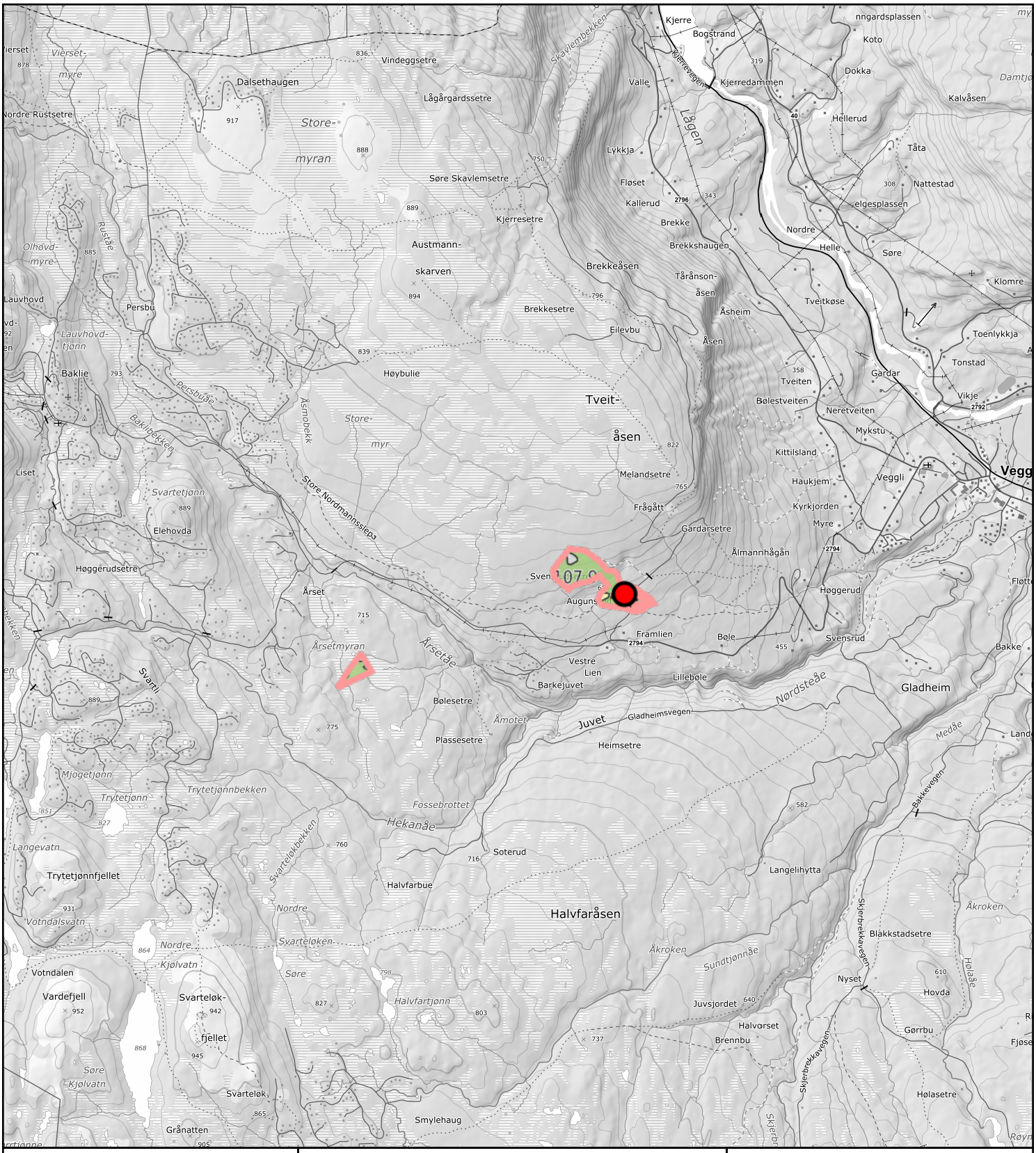
Veggli skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 4.7 km
Mogan idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	6 min 6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



0 200 600m

Målestokk 1: 40000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 19.01.2026 10:35

Eiendomsdata verifisert: 19.01.2026 10:33

GÅRDSKART 3336-24/2/0

Tilknyttede grunneiendommer:
24/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

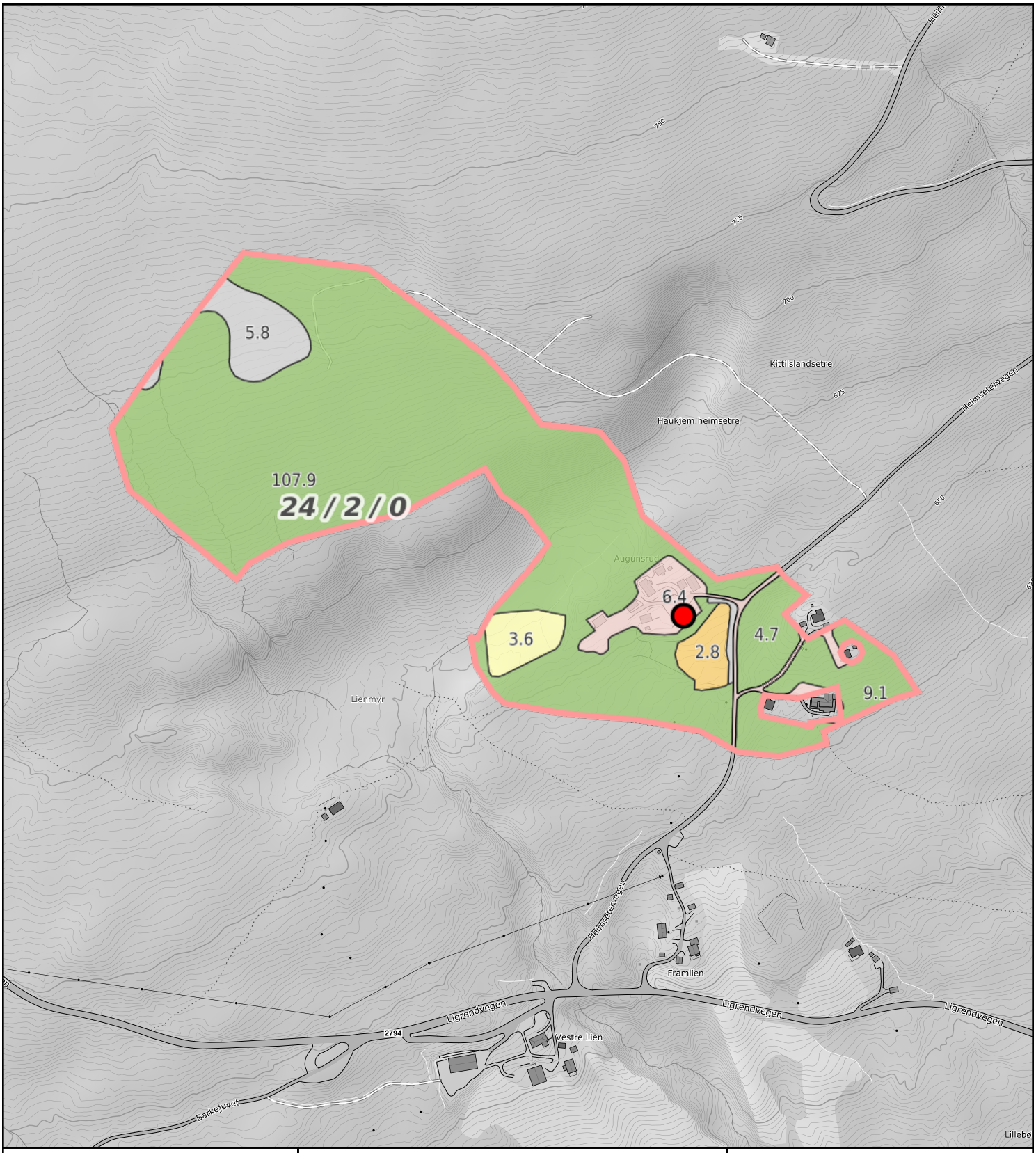
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	2.8	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	3.6	6.4
Produktiv skog *	139.1	139.1
Annet markslag	12.9	
Bebygd, samf., vann, bre	6.9	19.8
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	165.3	165.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 19.01.2026 10:36
Eiendomsdata verifisert: 19.01.2026 10:33

GÅRDSKART 3336-24/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
24/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

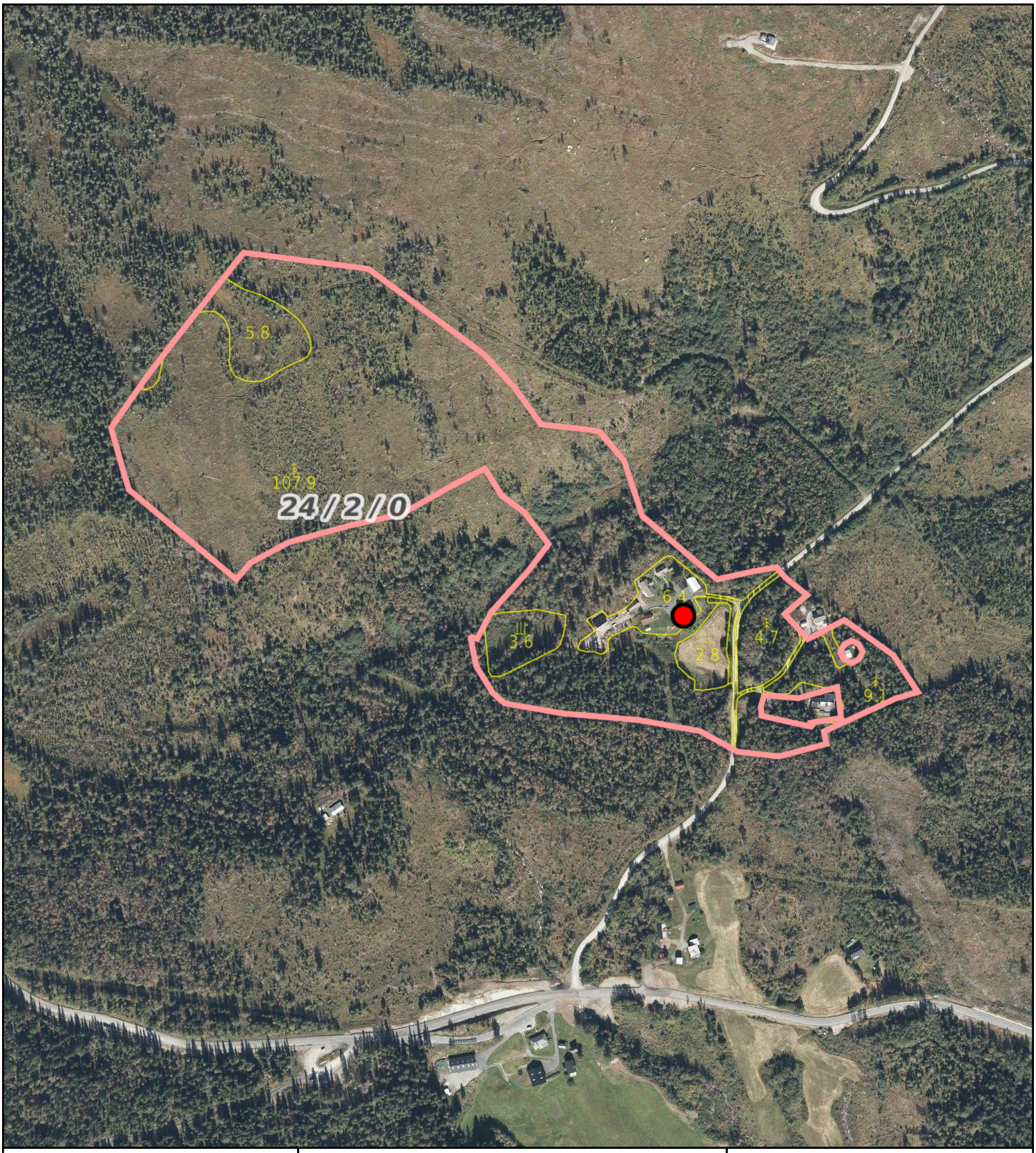
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	2.8	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	3.6	6.4
Produktiv skog *	139.1	139.1
Annet markslag	12.9	
Bebygd, samf., vann, bre	6.9	19.8
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	165.3	165.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 19.01.2026 10:37
Eiendomsdata verifisert: 19.01.2026 10:33

GÅRDSKART 3336-24/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
24/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

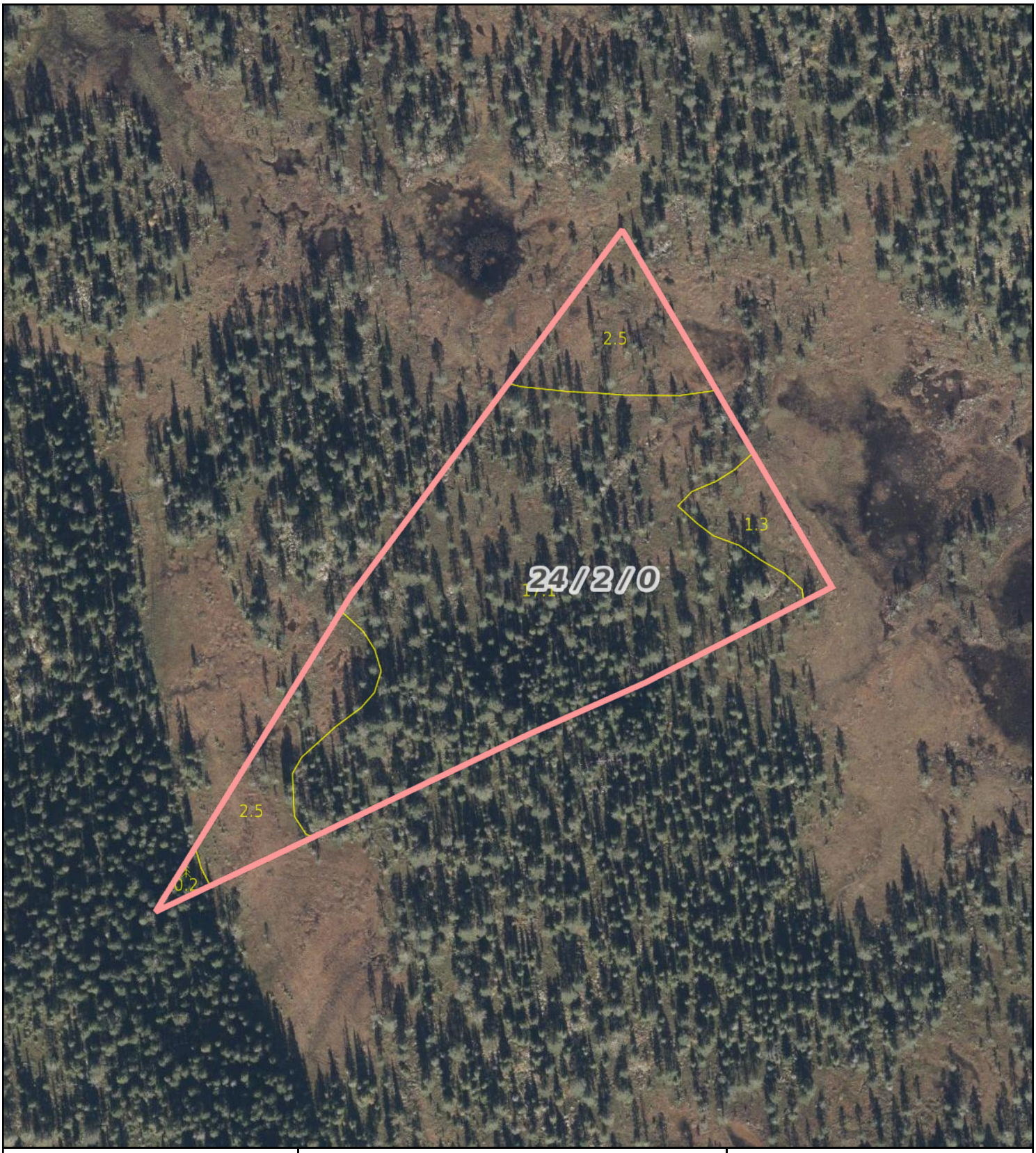
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	2.8	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	3.6	6.4
Produktiv skog *	139.1	139.1
Annet markslag	12.9	
Bebygd, samf., vann, bre	6.9	19.8
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	165.3	165.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 19.01.2026 10:37
Eiendomsdata verifisert: 19.01.2026 10:33

GÅRDSKART 3336-24/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
24/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	2.8	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	3.6	6.4
Produktiv skog *	139.1	139.1
Annet markslag	12.9	
Bebygd, samf., vann, bre	6.9	19.8
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	165.3	165.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

LANDBRUKSTAKST



Konsesjonsverdi

14.000.000 kr

Augunsrud

Heimsetervegen 43 og 45
3628 Veggli

Gnr 24, Bnr 2

www.norsklandbrukstakst.no

Sertifisert medlem av:

NORSK LANDBRUKSTAKST

eierskiftetakst.no
Eierskifte og takst for landbruket AS

ANSVARLIG FORETAK

Ole Gunnar Green

Adresse	Dagfrid Møystadsvei 125, 3085 Holmestrand
Telefon	909 61 675
Epost	ogg@eierskiftetakst.no
Oppdrag nr.	156

Eierskifte og takst for landbruket as

Telefon	909 61 65
Org.nr	922 643 571
Nettside	www.eierskiftetakst.no
Dato	24.09.2025

Forutsetninger for oppdraget

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig oppdragstaker uten bindinger til rekvirenten eller eiendommen. Rapporten er utarbeidet i henhold til konsesjonsloven og gjeldende retningslinjer.
Verdivurderingen er gjennomført etter oppdragstakers beste skjønn og overbevisning, hovedsakelig basert på rekvirentens muntlige og skriftlige opplysninger, fremlagt dokumentasjon, visuell inspeksjon under befaring og egne vurderinger. Som støtte for beregningene er *Håndbok for driftsplanlegging* og *Driftsgranskinger for jord- og skogbruk* (Nibio) benyttet. Rapportmalen tilhører Norsk Landbrukstakst (NLT) og benyttes kun av sertifiserte medlemmer i NLT.

Gjennomgang av rapporten før bruk

Rekvirenten er oppfordret til å oppgi all kjent informasjon som er relevant for landbrukstaksten. Oppdragstakeren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i opplysningene som er gitt under befaring eller i fremlagt dokumentasjon.
Rekvirenten bes lese gjennom hele rapporten før bruk eller videreformidling, og gi skriftlig tilbakemelding dersom det oppdages feil eller mangler som bør gjennomgås og eventuelt rettes.

Verdsetting

Avkastningsverdi (bruksverdi) er utgangspunktet for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. Ved praktisk verdsetting er det nødvendig å dele opp verdien i de enkelte elementene eiendommen består av, som jord, skog og bygninger, og anvende den mest passende verdsettingsmetoden for hvert element. For bygninger benyttes ofte kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi).
Takstrapporten gir en samlet verdivurdering med en enkel beskrivelse av verdielementene. Takstverdien tilsvarer den verdi eiendommen antas å ha ved fritt salg, vurdert ut fra avkastning, verdi som boligeiendom og normale priser i området, med de begrensninger som kan ligge i konsesjonslovens regler om priskontroll. Heftelser i eiendommen er ikke vurdert med mindre dette er spesifikt omtalt i takstrapporten.
Landbruksdepartementet har i rundskrivene M-3/2002 og M-1/2021 gitt veiledende retningslinjer for verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer. Markeds- og regelverksendringer kan påvirke verdien av eiendommen etter takseringstidspunktet.
Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko eller begrensninger for fremtidig bygging eller ombygging, med mindre dette er særskilt oppgitt.

Eiendommens bygninger

Bygninger er verdsatt med fastmontert utstyr og inventar, med mindre annet er beskrevet. Melkekvote anses normalt som en del av driftsbygningens verdi. Bygningsbeskrivelsen er generell, og det gjøres vurderinger rundt bygningens alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved befaring. Det er ikke utført inngrep som fuktmålinger mv., foretatt kontroll av elektrisk anlegg, røranlegg, konstruksjon, gjødselkjeller eller andre tekniske installasjoner under befaringen, med mindre annet er oppgitt. En grundigere vurdering av tilstand og eventuelle feil, skader eller mangler krever fagkyndig inspeksjon. Rapporten oppfyller ikke kravene til en tilstandsrapport etter avhendingsloven § 3-10. Ved behov for en mer detaljert gjennomgang av enkelte bygningsdeler, må det innhentes tilstandsrapport av fagkyndige på de enkelte fag.

Arealmålinger

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer benyttes hovedsakelig bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA), men andre arealbenevnelser kan brukes der det er hensiktsmessig.
Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdisetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m^2), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

Særskilte forutsetninger

Det er ingen særskilte forutsetninger for dette oppdraget.

Om oppdraget og eiendommen

Rekvirent	Liv Margaretha Berven	Tlf 917 86 649
	Liv: liv@svingom.no	Arne: arne@fbias.no
Rapporten er utarbeidet av	Ole Gunnar Green	Tlf 909 61 675
	ogg@eierskiftetakst.no	
Dato for befaring	15.09.2025	
Til stede ved befaringen	Ole Gunnar Green	Landbrukstakstmann
	Liv Margareta Berven	Eier 1/2 part
	Arne Fossen	Eier 1/2 part

Landbrukstaksten er utført av sertifisert medlem med gyldig medlemskap og lisens i Norsk Landbrukstakst.

Klikk her for mer informasjon

NORSK LANDBRUKSTAKST
Vi verdsetter norsk landbruk

Eiendommen

Augunsrud

Matrikkelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Evt festenr.	Adresse/gårdsnavn
3336	24	2		Heimsetervegen 45, 3628 Veggli

Eiendommens arealer og hjemmelshaver(e)

Eiendommens arealer fra NIBIO Gårdskart AR5

Fulldyrket jord	2,8	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	3,6	Daa
Skog av svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog av høy bonitet	0,0	Daa
Skog av middels bonitet	139,1	Daa
Skog av lav bonitet	0,0	Daa
Uproduktiv skog	0,0	Daa
Myr	0,0	Daa
Åpen Jorddekt fastmark	0,0	Daa
Åpen grunnlendt fastmark	0,0	Daa
Bebygd, samfunn, vann, bre	6,9	Daa
Annet areal	12,9	Daa
SUM AREALER	**165,3**	**Daa**

Hjemmelshaver(e)	Andelsbrøk
Liv Margareta Berven	**1/2**
Arne Fossen	**1/2**

Eventuelle kommentarer arealer og hjemmelshavere

Eiendomsbeskrivelser

Om eiendommen

Gården ligger høyt og fritt opp for Veggli sentrum, etter Heimsetervegen (felles med andre) og 200 meter privat gårdsvei. En omfattende bebyggelsen på tunet som ligger ca 650 moh. Bebyggelsen består av våningshus, kårbolig, drengestue, pumpehus, fyrhus flisfyring, driftsbygning, garasje, traktorgarasje og tømmerlåve. De aller fleste bygningene er fra tiden etter dagens eiere kjøpte eiendommen i 2013.
Gården fremstår som et småbruk. Flisfyring forsyner alle gårdens bolighus med oppvarming.

Infrastruktur

Vannforsyning	☐	*Offentlig vannforsyning*	☑	*Privat vannforsyning*	☐	*Annet (se kommentar)*
Avløp	☐	*Offentlig avløpsnett*	☑	*Privat septiktank*	☐	*Annet (se kommentar)*
Internett	☑	*Innlagt fiberbredbånd*	☐	*Annen internettilgang*	☐	*Ingen internettilgang*
Mobildekning	☑	*God mobildekning*	☐	*Varierende/dårlig dekning*	☐	*Ingen mobildekning*

2012 Borehull for vann.
2013 Septik anlegg med spredegrøfter for kårbolig og drengestue, eldre anlegg for septik fra våningshuset med 1 tank.

Beliggenhet og arrondering

Eiendommen ligger i hovedsak samlet, et mindre skogareal ligger på sydsiden av Årsetåe.
Det er 4,5 km til Veggli sentrum, 106 km til Kongsberg, 126 km til Holmestrand, 7,8 km til Killingdalen skistue.

Avstand til handelssenter Veggli	*4,5 km*
Barneskole	*4,5 km*
Ungdomsskole	*4,5 km*
Barnehage	*4,5 km*

Konsesjon og odel

☑ *Eiendommen har et totalareal på mer enn 100 daa*
☐ *Eiendommen har mer enn 35 daa dyrket jord*
☐ *Eiendommen har mer enn 500 daa produktiv skog*
☑ *Eiendommen er bebygd med helårsbolig*

Konsesjonsplikt

Kjøp av landbrukseiendom krever søknad om konsesjon i følge Konsesjonsloven (Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. 2003), med enkelte unntak. Dersom gården overdras konsesjonsfritt innad i familien, må det leveres erklæring om konsesjonsfritak. Eiendommen kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11. Ved fritt salg vil det kunne være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 1 og 9 a, samt rundskriv.

☑ *Eiendommen er konsesjonspliktig. Det må søkes konsesjon, det kan pålegges boplikt og det kan være priskontroll ved salg*
☐ *Eiendommen er ikke konsesjonspliktig*

Odelsrett

I følge Odelslova (Lov om odelsretten og åsetesretten, 1974) er det odel på gården dersom det er over 35 daa dyrket jord, eller det produktive skogarealet er over 500 daa, med noen unntak.

☐ *Eiendommen er innenfor odelslovens virkeområde*
☑ *Eiendommen er ikke innenfor odelslovens virkeområde*

☐
☐

Produksjon og næringsvirksomhet

Eiendommen har omfattende nyere boligmasse med gode boligkvaliteter.
Småbruket har jord 2,8 dekar, beite 3,6 dekar og 152 dekar skog og annet areal.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert heftelser i grunnboka. Det er antatt at heftelsene ikke har vesentlig betydning for eiendommens verdi, med mindre annet er beskrevet i takstrapporten. For fullstendig oversikt over eiendommens rettigheter og heftelser vises det til grunnboka. (www.seeiendom.no)

Eiendommen er beheftet med borett/føderåd	☐ *Ja (se kommentar)*	☑ *Nei*
Eiendommen er beheftet med forkjøpsrett e.l.	☐ *Ja (se kommentar)*	☑ *Nei*
Eiendommen har andre tinglyste heftelser som kan antas å ha betydning for eiendommens verdi.	☐ *Ja (se kommentar)*	☑ *Nei*

Kommuneplan

I henhold til kommunen ligger eiendommen inn under kommunedelplan for Veggli.

Kulturminner og vern

Slepa over Harangervidda går langs søndre grense ca 600 meter, se kartmateriale.

Flom, ras og skredfare

Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko, begrensninger for fremtidig nybygging/ombygging/tilbygging eller lignende med mindre annet er oppgitt. For grundigere undersøkelser rundt risikoen knyttet til disse faktorene må det innhentes bistand fra faglig kvalifiserte aktører. (NVE Aktsomhetskart)

Vern og sefrakregistrering

Det er SEFRAK - registrering på den gamle tømmerlåven på tunet.
Den gamle slepa over Hardangervidda går langs eiendomsgrensen syd på eiendommen.

Dyrket jord

Fulldyrket jord	2,8	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	3,6	Daa
Sum dyrket jord og beite	**6,4**	Daa



Hva benyttes jorda til i dag?

Leies jorda ut?	Nei
Leies det inn tilleggsjord?	Nei
Økologisk drift?	Nei

Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Ikke kjente.

Beskrivelse av dyrket jord

Dyrka mark og beite er viktig for mulighet for småbruk på eiendommen.

Arealet som gjelder dyrka mark settes skjønnsmessig til kr 5 000 pr dekar og beite til kr 2 500 pr dekar.

			Verdier
Fulldyrket jord	2,8	Daa	14.000 kr
Overflatedyrket jord	0,0	Daa	0 kr
Innmarksbeite	3,6	Daa	9.000 kr

Samlet verdi av fulldyrket jord, overflatedyrket jord og beite 23.000 kr

Skog og utmark

Skog med svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog med høy bonitet	0,0	Daa
Skog med middels bonitet	139,1	Daa
Skog med lav bonitet	0,0	Daa
Produktiv skog totalt	**139,1**	Daa
Utmark og annet areal	**19,8**	Daa



Beskrivelser

I henhold til Nibio sin database er produktiv skog 139,1 dekar + annet areal 12,9 dekar = 152 dekar.
Skogplanen viser 166 dekar, produktivt areal 127 dekar, dette brukes i de videre beregningene.

Bonitet, tilvekst og produksjonsevne
Skogen består i følge skogplanen av:

Treslag og hogstklassefordeling
Hogstklasse 1: 0 % Skog under foryngelse
Hogstklasse 2: 23% Ungskog
Hogstklasse 3: 28% Yngre produksjonskog
Hogstklasse 4: 7% Eldre produksjonskog
Hogstklasse 5: 42% Gammel skog

Arrondering og tilgjenglighet
Skogen er lett tilgjengelig.

Skjøtsel og tilstand
Skogen er godt skjøttet.

Forventet fremtidig avkastning
Det er brukt en tilvekstvurdering ved beregningen.

Utmark, jakt og fiske
Det er ikke beregnet jakt og fiske da eiendommen grunnet eiendommens størrelse.

Samlet verdi av skog og utmarksressurser 300.000 kr

Nøkkeltall fra skogbruksplanen

Årstall planen er utarbeidet	2013-2023	Mengde	Enhet
Totalareal		166	daa
Produktivt areal		127	daa
Nøkkelbiotoper areal			daa
Kubikkmasse totalt		1654	m3
Kubikkmasse på drivbare arealer			m3
Gran (%-andel av kubikkmasse)		86	%
Furu (%-andel av kubikkmasse)		3	%
Lauv (%-andel av kubikkmasse)		12	%
Prod.evne, forutsatt full tetthet og normal hogstklassefordeling		51	m3/år
Total tilvekst		48	m3/år
Anbefalt årlig hogstkvantum første 10-års periode (slutthogst)			m3/år
Tynningsbehov første 10-års periode			m3/år

Hogstklasse (%)

HK 1 Foryngelsesskog	HK 2 Ungskog	HK 3 Yngre prod.skog	HK 4 Eldre prod.skog	HK 5 Gammel skog
0 %	23 %	28 %	7 %	42 %

Bonitet (H40-systemet - %)

Lav		Middels		Høy		Svært høy	
6	8	11	14	17	20	23	26
0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Andre opplysninger	Antall	
Innestående på skogfond	59 720	Kr
Beregnet rotnetto	300	Kr
Valgt kalkulasjonsrentefot	4%	%

Kommentar:

Skogen ligger i tilknytning til gården med varierende topografi og et lite areal på ca 17 dekar ligger vest for Årsetåe.
Veien hit er inn bilveien ned i Barkejuvet (tvers ovenfor oppkjøring til gården).

Vedlagt er avvirkningsoppgjør fra dagens eiere hvor det er avvirket 577 m3.
Hogstklassefordelingen viser at deler av gammelskogen er i behold og mye produksjonskog er på vei.

Data til beregningen:
Gjennomsnitt tømmerpris kr 600, driftskostnader kr 350, drifts-netto kr 250.
Det brukes 4 % kapitaliseringsrente.

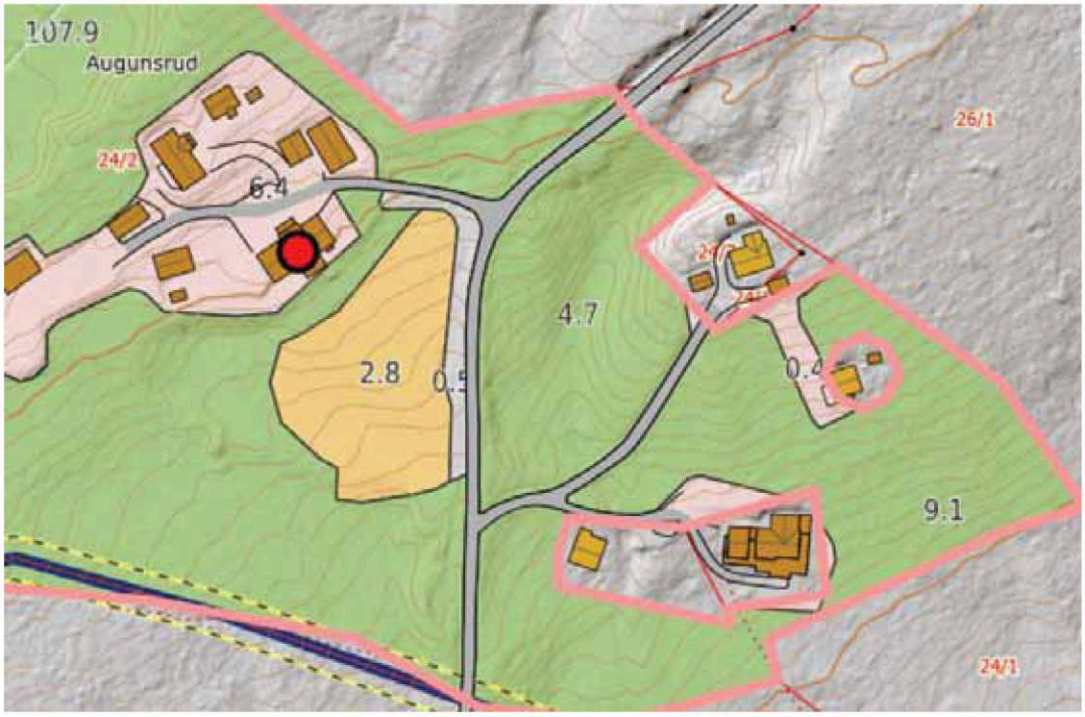
Beregning: 48 m3 tømmer tilvekst x kr 250 = kr 12 000 / 4 * 100 = kr 300 000

Det legges ikke inn verdi for jakt på grunn av størrelsen på skogen.

Andre verdielementer

Festetomt

Kart som viser festetomt



Fra grunnboken

1976/3697-4/26 05.08.1976	**FESTEKONTRAKT - VILKÅR** Festetid: 0 år GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3336 GNR: 24 BNR: 2 FNR: 2 ÅRLIG AVGIFT NOK 800

Grunnboken viser ovennevnte festekontrakt.
Avgiften er i henhold til eieren nå justert til kr 3 000.
Fradrag for administrasjon 10 %, netto 2 700.
Festekontrakten vurderes som sikker og det brukes 4 % kapitaliseringsrente kr 67 500, avrundet til kr 65 000.

Våningshus



Byggeår

2017

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

Anvendelse i dag

Bolig

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

7.500.000 kr

Etasje	Romoversikt	BRA-I Internt areal		
1. etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, bad, garderobe, toalettrom	146		
2. etasje	Loftstue, bad, to soverom, lagerrom	65		
Sokkel	Kjellerstue, gang, bad, vaskerom, teknisk rom, to boder, to soverom	136		
Kommentarer arealer:	Sum	347	0	0

Målt med laser, se mål tilstandsrapport.

Beskrivelse

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard

Bygningen har en konstruksjon i sokkeletasjen av isolerte lett-klinke elementer og bindingsverk i 1. og 2. etasje.
Konstruksjonen er 2 x 6" plank + utlekta.
Utvendig er bygget kledd med stående panel. Det er takstein på taket med taknedløp, snøfangere på begge sider.
Det er to piper i huset. Isolert grunnmur, Glava Trollvegg, pusset utvendig.
Huset er bygget i lett skrående terreng. En del av bygningen er bygget i en etasje og en annen del i to etasjer over sokkeletasjen.
I delen mot vest er huset en etasje, der hvor kjøkken og spisestue ligger.
I delen mot øst er huset bygget i to etasjer med loft.
Det er bygget radonbrønn. Det er privat vann fra felles vannforsyning boret i 2014.
Avløp egen kloakktank fra tidligere.
I sokkeletasjen er det to utganger til hagen nedenfor. I 1. etasjen er det utgang mot vest til overbygd terrasse ut for kjøkkenet og mot nord er det overbygd hovedinngang fra tunet.

Kjøkken
Kjøkkenet er av typen Strai.

Bad/vaskerom/WC
Boligen har 4 toalett, 2 i første etasje, 1 i sokkeletasjen og 1 i 2. etasje.

Oppvarming
Oppvarming er gulvvarme fra felles flisfyringsanlegg.

Uteplasser
Overbygd terrasse mot vest.

Tun, hage og infrastruktur
Omfattende gårdsplass med bærekraftige masse.

Påkostninger, vedlikehold og standard
Eldre bygninger vil normalt ha løpende behov for vedlikehold og påkostninger, og det må påregnes kostnader som følge av dette. For grundigere beskrivelse av bygningens tilstand må det innhentes en tilstandsrapport.

Bygningen skal vurderes til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.

For grundigere informasjon viser en til utarbeidet tilstandsrapport.

Bilder



Våningshus



Våningshus

Andre bilder fra eiendommen



Våningshus



Våningshus stue



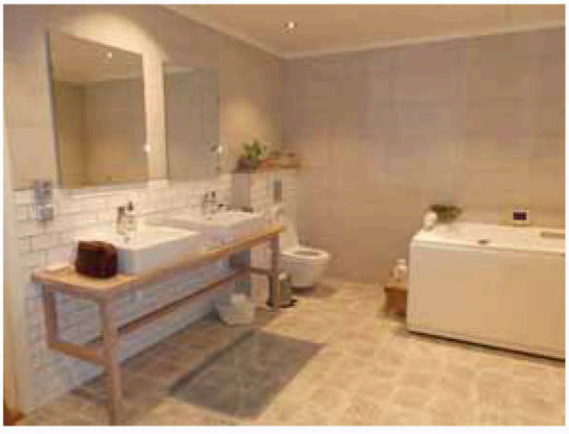
Våningshus, 1.etg, inngangen



Våningshus, 1.etg, kjøkken



Våningshus, 1.etg, kjøkken



Våningshus, 1.etg, bad

Kårbolig



Byggeår

2014

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

Anvendelse i dag

Bolig

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

2.000.000 kr

Etasje	Romoversikt	BRA-I Internt areal		
1. etasje	Overbygd inngangsparti, gang kjøkken/stue, teknisk rom, 2 soverom.	89		
Kommentarer arealer:	Sum	89	0	0

Oppmålt med laser, se data i tilstandsrapport.

Beskrivelse

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard
Bygningen har en konstruksjon av bindingsverk fundamentert på støpt plate.
Byggekonstruksjonen er 2 x 6" plank + utlekta.
Takstein som taktekke med taknedløp.
Kledd med stående panel.

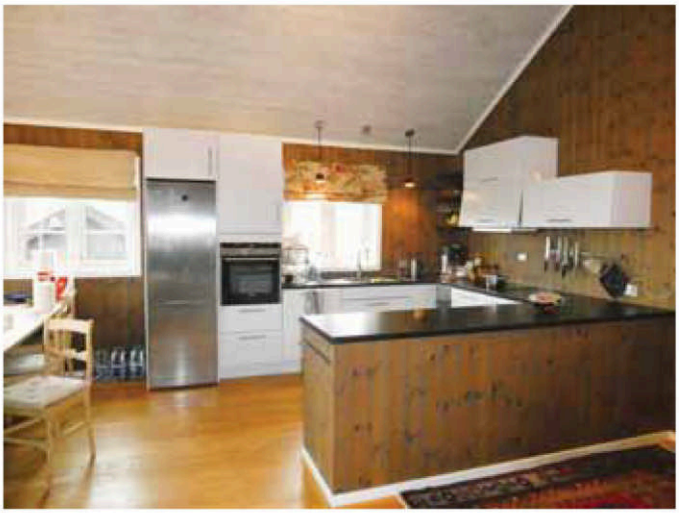
Innvendig i huset
Gulv fliser og parkett.
Vegger panel malt.

Kjøkken av typen Epoq.
Bad fliser gulv og vegger, baderoms-innredning, dusjhjørne.
Teknisk rom med varmt akkumulatortank fra felles fyringsanlegg.
To soverom.
Hems ikke måleverdi.

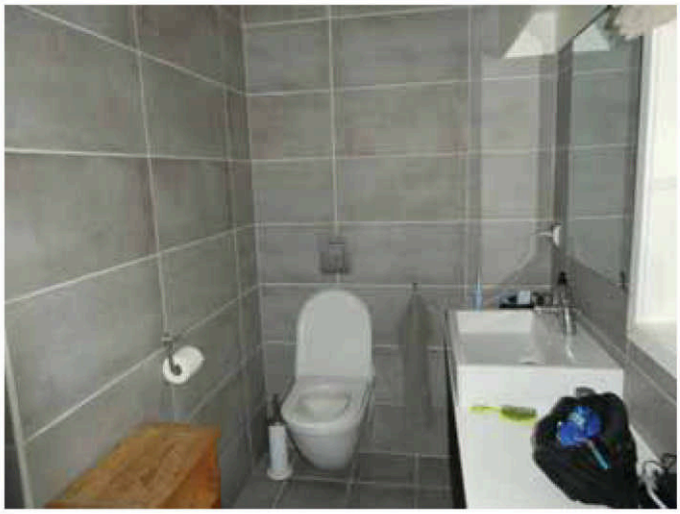
Bygningen skal vurderes til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.

For grundigere informasjon se utarbeidet tilstandsrapport.

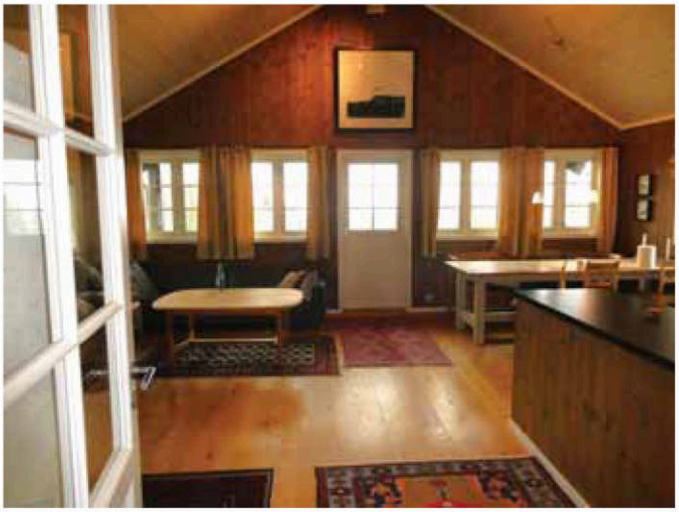
Bilder



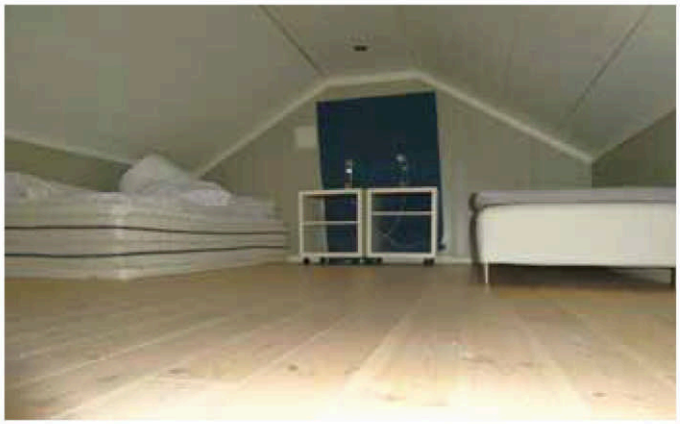
Kårbolig, 1.etg, kjøkken



Kårbolig, 1.etg, bad



Kårbolig, 1.etg, spisekrok på kjøkken



Kårbolig, 1.etg, hems

Drengestue



Byggeår

2014

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

Anvendelse i dag

Bolig / hytte

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

1.500.000 kr

Etasje	Romoversikt	BRA-I Internt areal	BRA-E Eksternt areal	
1. etasje	Inngang, kjøkken/stue, bad, og soverom.	36		
Kommentarer arealer:	Sum	36	0	0

Målt med laser

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

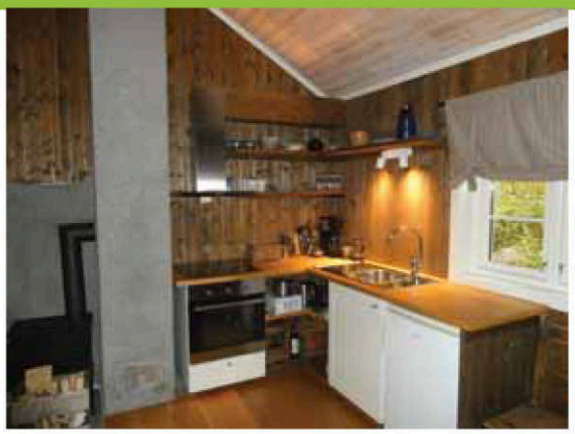
Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard
Drengestue er bygget i bindigsverk, 2 x 6" utlektet, med 20 cm isolasjon og 20 cm isolasjon i taket.
Bygningen er bygget på støpt plate som er isolert.
Vinduer, Ulldal, 2 lags glass.
Takstein, blikk mønepanne, Leca pipe.
Himling i tak i bad og soverom, takhøyde 2,35 meter, himling mot takkonstruksjonen.
Oppvarmingskilde, gulvbåret varme fra felles flysfyringsanlegg.

Kloakkanlegg felles med kårboligen.
Vann fra felles vannkilde.

Bygningen skal vurderes til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.
For grundigere informasjon må det innhentes tilstandsrapport.

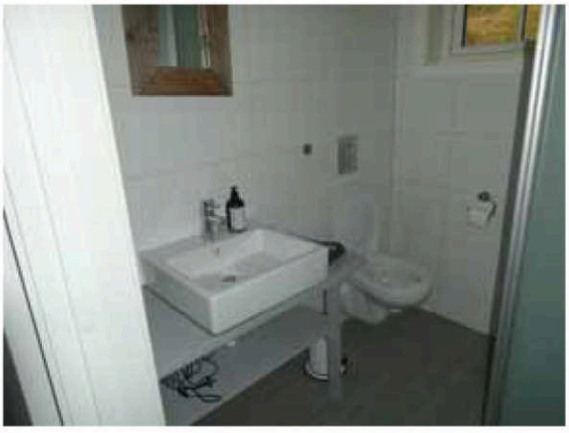
Andre bilder fra eiendommen



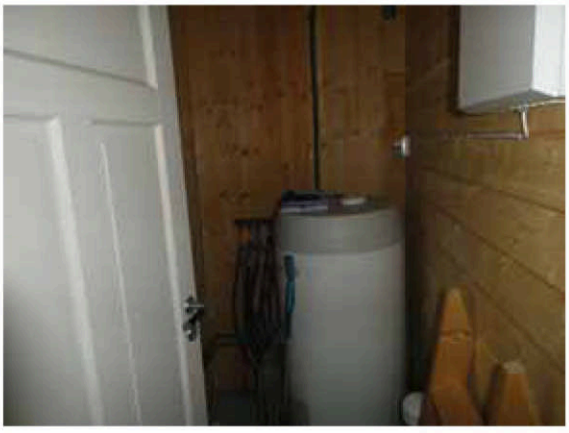
Drengestue, kjøkken



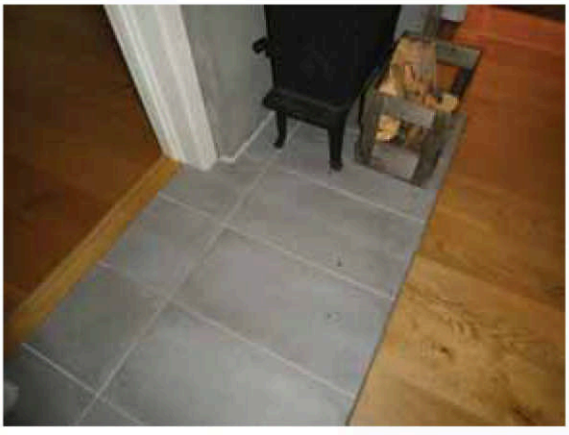
Drengestue, soverom



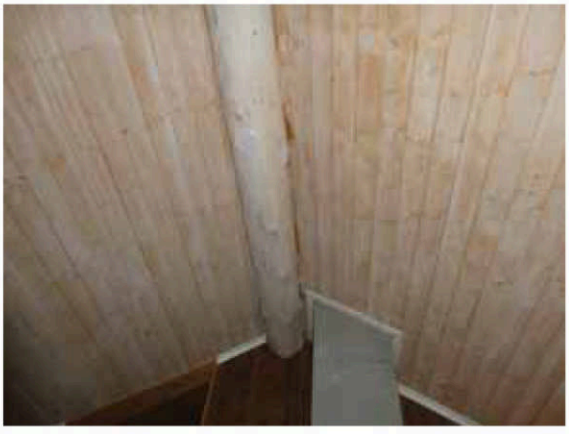
Drengestue, bad



Drengestue, teknisk rom



Drengestue, kjøkken/stue, detalj



Drengestue, detalj tak

Fyrhus m/ teknisk utstyr



Byggeår

2014

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

Anvendelse i dag

Fyrhus/ lager for flis mv

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

600.000 kr

Etasje	Romoversikt	BRA-E Eksternt areal		
1. etasje	Flislager	14		
1. etasje	Teknisk rom	13		
Kommentarer arealer:	Sum	27	0	0

Målt med laser

Beskrivelse

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

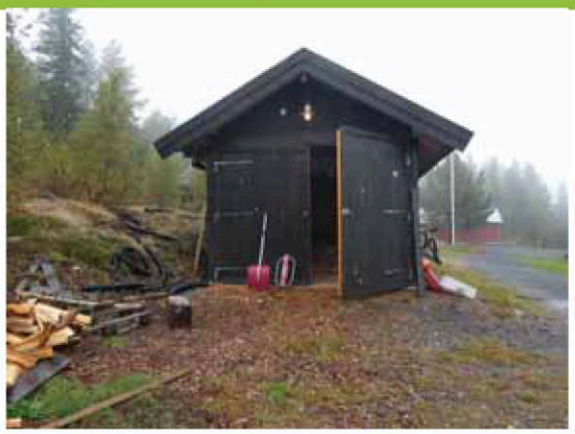
Konstruksjon og utvendig standard
Bygningen er bygget i bindingsverk på støpt plate.
Bygningen er fordelt i et teknisk rom og et lager for flis.
Teknisk rom er bygget i leca.
Porten inn til flislager er 3,70 m bred og 2,65 m høg.

Fyr anlegget, Hargassner, består av fyr med inntrekk fra flislager, 5000 liter tank og pumpesystemer.
Nedgravde vannsystemer til våningshuset, kårboligen og drengestua.
Siden starten i 2019 har systemet produsert 330 000 KW.
Flis kjøpes lokalt i Veggli eller produseres selv.

Dette huset med fyrrom med tekniske løsninger og lager verdsettes samlet.
Verdien av energi til tilknyttende hus verdsettes også her.

Bygningen skal vurderes til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.
For grundigere informasjon må det innhentes tilstandsrapport.

Andre bilder fra eiendommen



Inngang flislager



Flislager,med teknisk utstyr mating



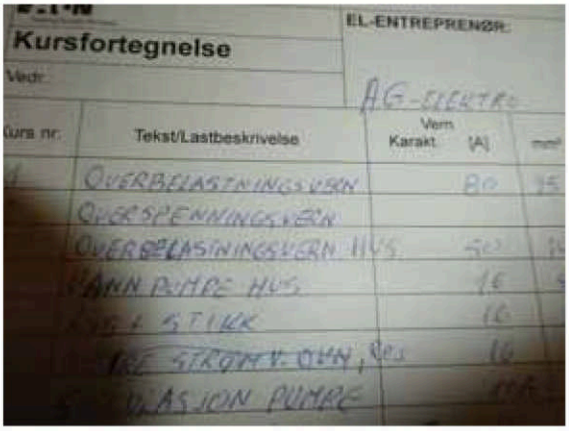
Fyr, type



Fyr, innmating



Fyranlegg, ekspansjonstank



El .anlegg i teknisk rom

Driftsbygning tømmer



Byggeår

Eldre

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

Anvendelse i dag

Lager

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

30.000 kr

Etasje	Romoversikt	BRA-E Eksternt areal		
1. etasje	Høyla, fjøs og lagerrom	58		
Kommentarer arealer:	Sum	58	0	0

Oppmålt med laser

Beskrivelse

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard
Bygningen har en konstruksjon av tømmer.
Et lagerrom er bygget av grovt bindingsverk.

Grunnmur
Grunnmuren er store steiner.

Tak
Taket er tekket med bølgeblikk.

Bygningen skal vurderes til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. For grundigere informasjon må det innhentes tilstandsrapport.
Åpningen i enden bygget som bindingsverk er 2m høg og 1,90 bred.

Vurdering
Dette er et enkelt bygg med noe råteskader i tømmerknuter

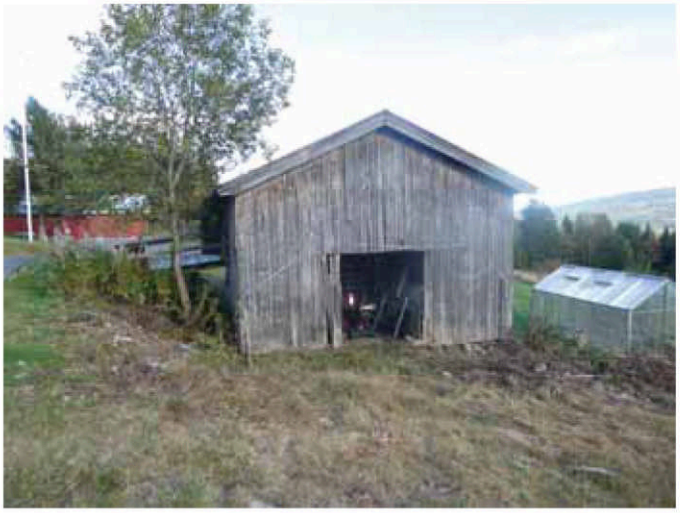
Mulighet for varme fra fyrhus og rør til strøm til ny bygning

Mellom tømmerbygningen og våningshuset er det lagt ut varme fra fyrhus og rør for strøm til til en bygning.
Bildet viser plasseringen:





Tømmerlåven



Tømmerlåven



Tømmerlåven

Garasje



Byggeår

Usikkert

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

Anvendelse i dag

Garasje

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

200.000 kr

Etasje	Romoversikt	BRA-E Eksternt areal		
1. etasje	Et rom	35		
Kommentarer arealer:	Sum	35	0	0

Målt med laser.

Beskrivelse

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard
Bygningen er bygget i bindingsverk fundamentert på ringmur, kledd med stående tømmermannspanel.
Det er pukk/grus i gulvet.

Stålplater på taket.

Støpt grunnmur er støpt opp til 1,15 meter - 0,70 meter mot terrenget.

Det er en dobbelt garasje, portene er 2,55 m x 2,60 meter.

Det er montert El. billader i bygningen.

Bygningen skal vurderes til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.
For grundigere informasjon må det innhentes tilstandsrapport.

Bilder



Garasje



Garasje

Driftsbygning



Byggeår

2013

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

Anvendelse i dag

Lager/ arbeidsrom

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

800.000 kr

Etasje	Romoversikt	BRA-E Eksternt areal		
1. etasje	Arbeidsrom og lagerplass	86		
Kommentarer arealer:	Sum	86	0	0

Oppmål med laser

Beskrivelse

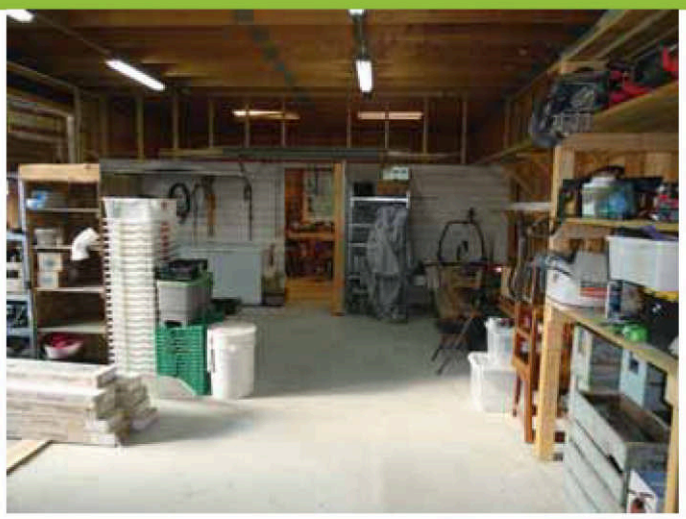
Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard
Bygningen er bygget i bindingsverk på støpt plate.
Det er bølgeblikk på taket.

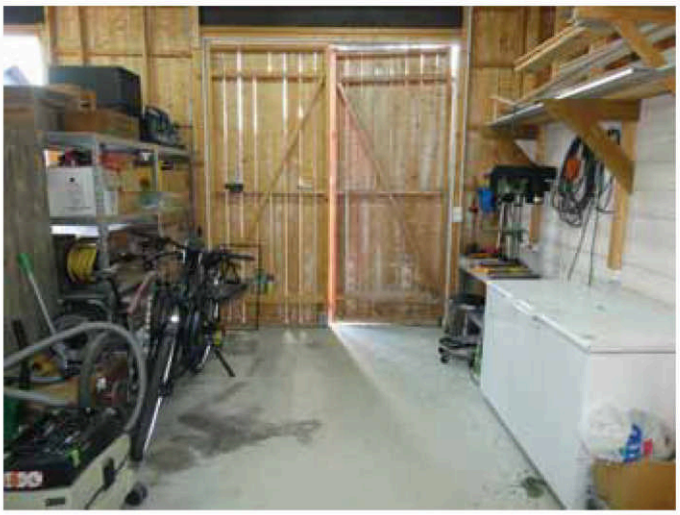
Bygningen er innredet med et arbeidsrom og et større rom med lagerplass.
To porter inn til bygningen, 5 m bred og 2,80 meter høg.

Bygningen skal vurderes til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.
For grundigere informasjon må det innhentes tilstandsrapport.

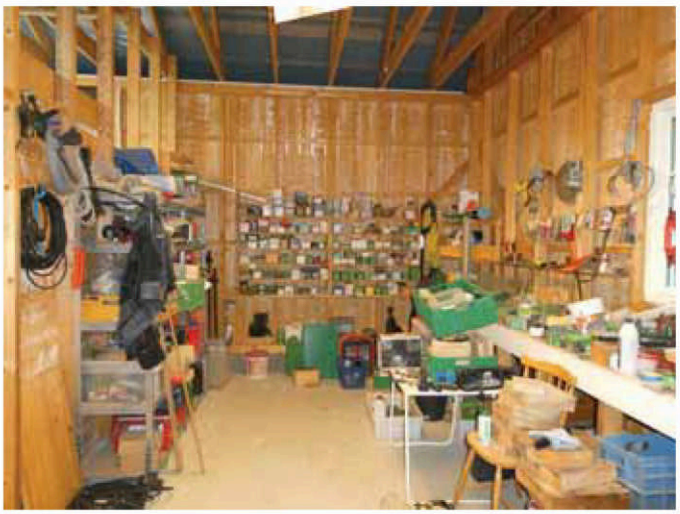
Vurdering
Driftsbygningen er god funksjon for formålet som en driftsbygning.



Driftsbygning 1. etg.



Driftsbygning 1. etg.



Driftsbygning 1.etg.

Traktorgarasje



Byggeår

2021

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

Anvendelse i dag

Garasjeanlegg

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

900.000 kr

Etasje	Romoversikt	BRA-E Eksternt areal		
1. etasje	Ett rom	65		
Kommentarer arealer:	Sum	65	0	0

Oppmålt med laser.

Beskrivelse

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard

Bygningen er bygget i bindingsverk fundamentert på støpt plate.
Bygget er bygget med skråtak med laveste høyde 2,70 m og høyeste 3,80 meter.
Portene er 3,40 m brede og 2,70 meter høge.

Bygningen skal vurderes til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.
For grundigere informasjon må det innhentes tilstandsrapport.

Vurdering
Garasjeanlegget har god funksjon som lager for maskiner og utstyr.

Pumpehus



Byggeår

2014

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

Anvendelse i dag

Pumpehus

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

30.000 kr

Etasje	Romoversikt	BRA-E Eksternt areal		
1. etasje	Ett rom	4		
Kommentarer arealer:	Sum	4	0	0

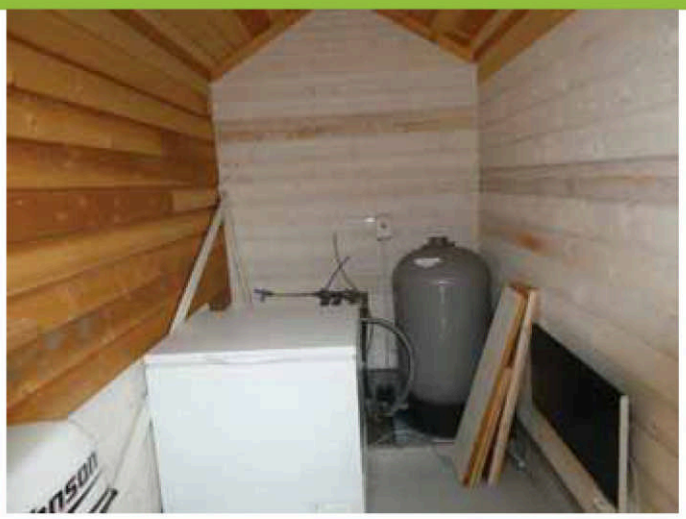
Målt med laser.

Beskrivelse

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard
Bygningen er bygget i bindingsverk, bygget 2" x 6 " plank og isolert.

Bygningen skal vurderes til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.
For grundigere informasjon må det innhentes tilstandsrapport.



Pumpehus, inne



Pumpehus, inne



Pumpehus, inne

Sammendrag verdier

Verdikomponenter	Dyrket jord og beiter	23.000 kr
	Skog og utmarksressurser	0 kr
	Festetomt	65.000 kr
Bolighus	Våningshus	7.500.000 kr
	Kårbolig	2.000.000 kr
	Drengestue	1.500.000 kr
	Fyrhus m/teknisk utstyr	600.000 kr
	Utleie/ arbeiderbolig 2	
Driftsbygninger	Garasje	200.000 kr
	Driftsbygning	800.000 kr
	Traktorgarasje	900.000 kr
	Pumpehus	30.000 kr
Andre bygninger		
SUM Bygninger og verdikomponenter:		**13.948.000 kr**

Oppsummering av landbrukstaksten

Augunsrud

Gården Augunsrud med gnr 24, bnr 2 har adresse Heimsetervegen 43, (kårbolig 45) 3628 Veggli.
Den ligger i Rollag kommune ved tettstedet Veggli etter Vegglifjellveien.

Det er 4,5 km til Veggli sentrum, 106 km til Kongsberg, 126 km til Holmestrand, 7,8 km til Killingdalen skistue.
I Veggli er barneskole, ungdomsskole og barnehage.

Gården er på 2,8 dekar dyrka jord, 3,6 dekar innmarksbeite, 139,1 dekar produktiv skog, 12,9 annet markslag, 6,9 dekar bebygd mv, i alt 165,3 dekar.
Skogen ligger i tilknytning til tunet og et lite areal på ca 17 dekar ligger vest for Årsetåe.
Veien hit er inn bilveien ned i Barkejuvet (tvers ovenfor oppkjøring til gården).
Langs gårdens grense mot syd kommer Normanns slepa ned fra fjellet.
Det er registrert Sefrak merke i Nibiokartet på den gamle tømmerlåven.

Vedlagt er Reguleringsplan datert 30.08.1976 for et bebygd område syd for eksisterende tun.

Lovverket
Det er ikke odelsrett til eiendommen da den er for liten til det etter lovens arealkrav.
En ny eier må søke om konsesjon da eiendommen samlet er over 100 dekar.
Kommunen har vedtatt vilkårs belagt boplikt for mer enn 100 dekar, derfor er det boplikt på eiendommen.

Gården ligger 650 moh. med en omfattende bebyggelsen på tunet som består av våningshus byggeår 2017, kårbolig byggeår 2014, drengestue byggeår 2014, pumpe-hus byggeår 2014, fyrhus/flislager byggeår 2014, driftsbygning, garasje, traktorgarasje byggeår 2021 og en tømmerlåve.
Omfattende utbytting av masser på tunet.

Flisfyringen forsyner alle gårdens bolighus med oppvarming.

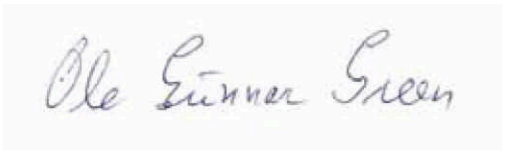
Eiendommens bebyggelse er i svært god stand og har gode funksjoner.

Eiendommens konsesjonsverdi	14.000.000 kr

Verdien som fremkommer er eiendommens konsesjonsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven.

Signatur

Holmestrand 24.09.2025



Ole Gunnar Green

NORSK LANDBRUKSTAKST
Vi verdsetter norsk landbruk

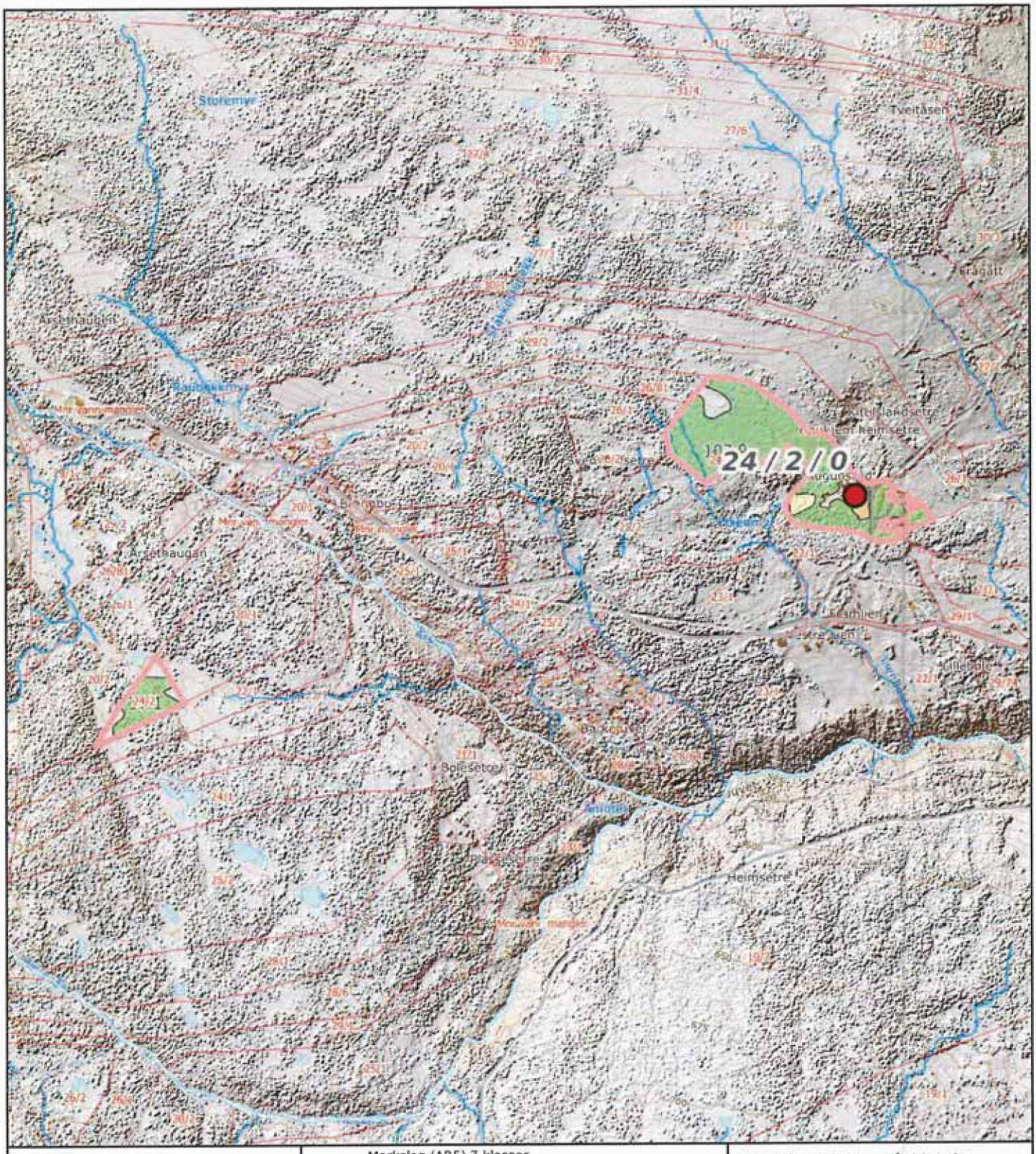
Sertifisert medlem i Norsk Landbrukstakst SA

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	*Dato:*	*Note*	*Antall sider*	*Vedlagt*
Arealoversikt	20.09.2025	Nibio gårdskart	3	✓
Skogplan og dok hugst	20.09.2025	Viken planog Viken tømmerdrift	13	✓
Veggli kommune	20.09.2025	Brannforeb,kloakk,brukstil,kommunplan	7	✓
Veggli kommune	20.09.2025	Utskrift matrikkel, teknisk infomasjon	5	✓
Veggli kommune	20.09.2025	Manglende ferdigattester	1	✓
Veggli kommune	18.09.2025	Manglende ferdigattester	1	✓
Megler	18.09.2025	Eiendom med grenser	2	✓
Tegninger	18.09.2025	Våningshus plantegninger	4	✓
Tegninger	18.09.2025	Fasadetegninger	11	✓
Ambita	18.09.2025	Utskrift grunnbok	3	✓
Gammel reg. plan	24.09.2025	Klipp fra planen med kart	4	✓
Eierne		Muntlig info		





0 100 200 300m
Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 01.09.2025 14:51
Eiendomsdata verifisert: 01.09.2025 14:45

GÅRDSKART 3336-24/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
24/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

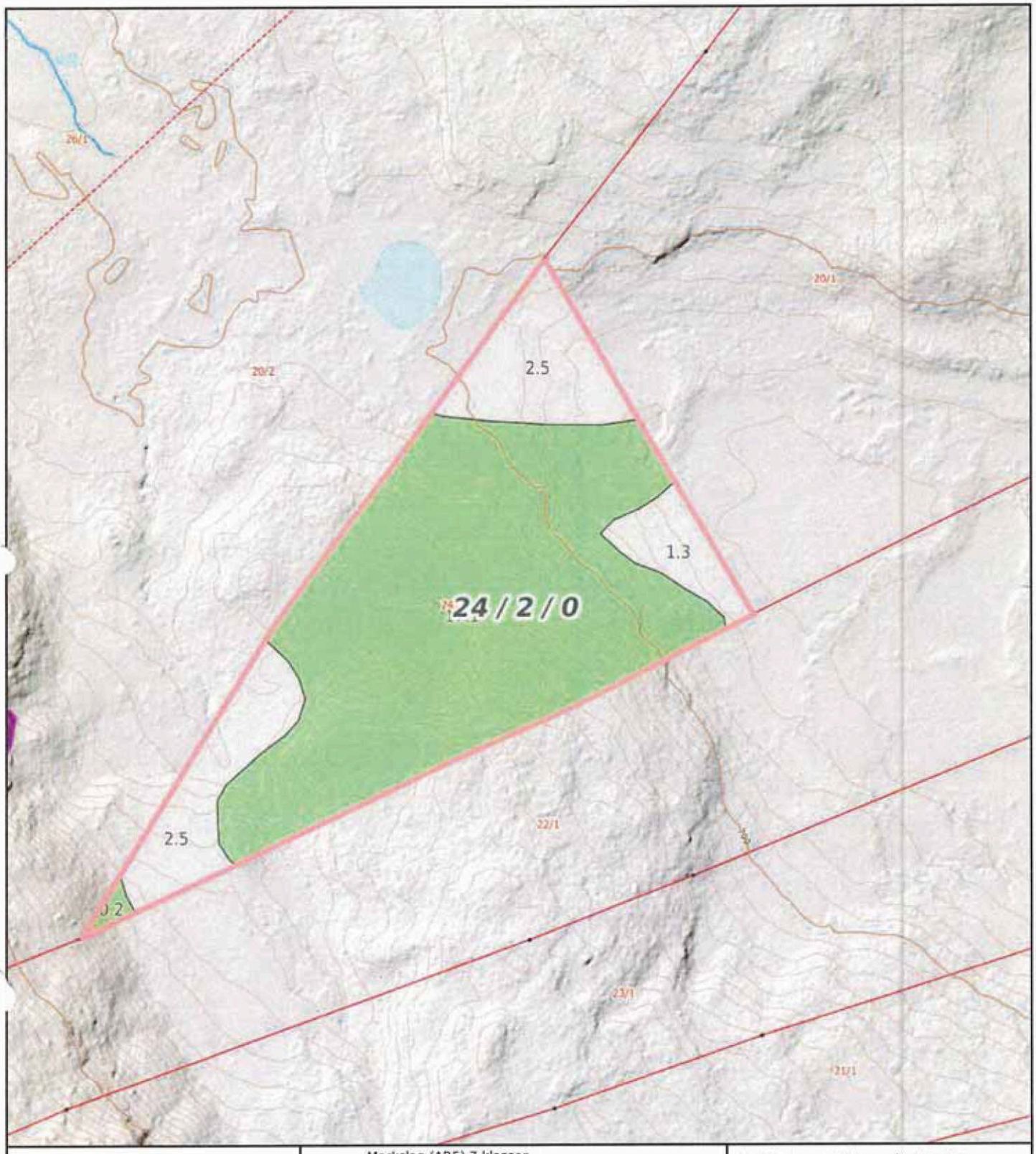
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	2.8	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	3.6	6.4
	Produktiv skog *	139.1	139.1
	Annet markslag	12.9	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.9	19.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	165.3	165.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 01.09.2025 15:02
Eiendomsdata verifisert: 01.09.2025 14:45

GÅRDSKART 3336-24/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
24/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

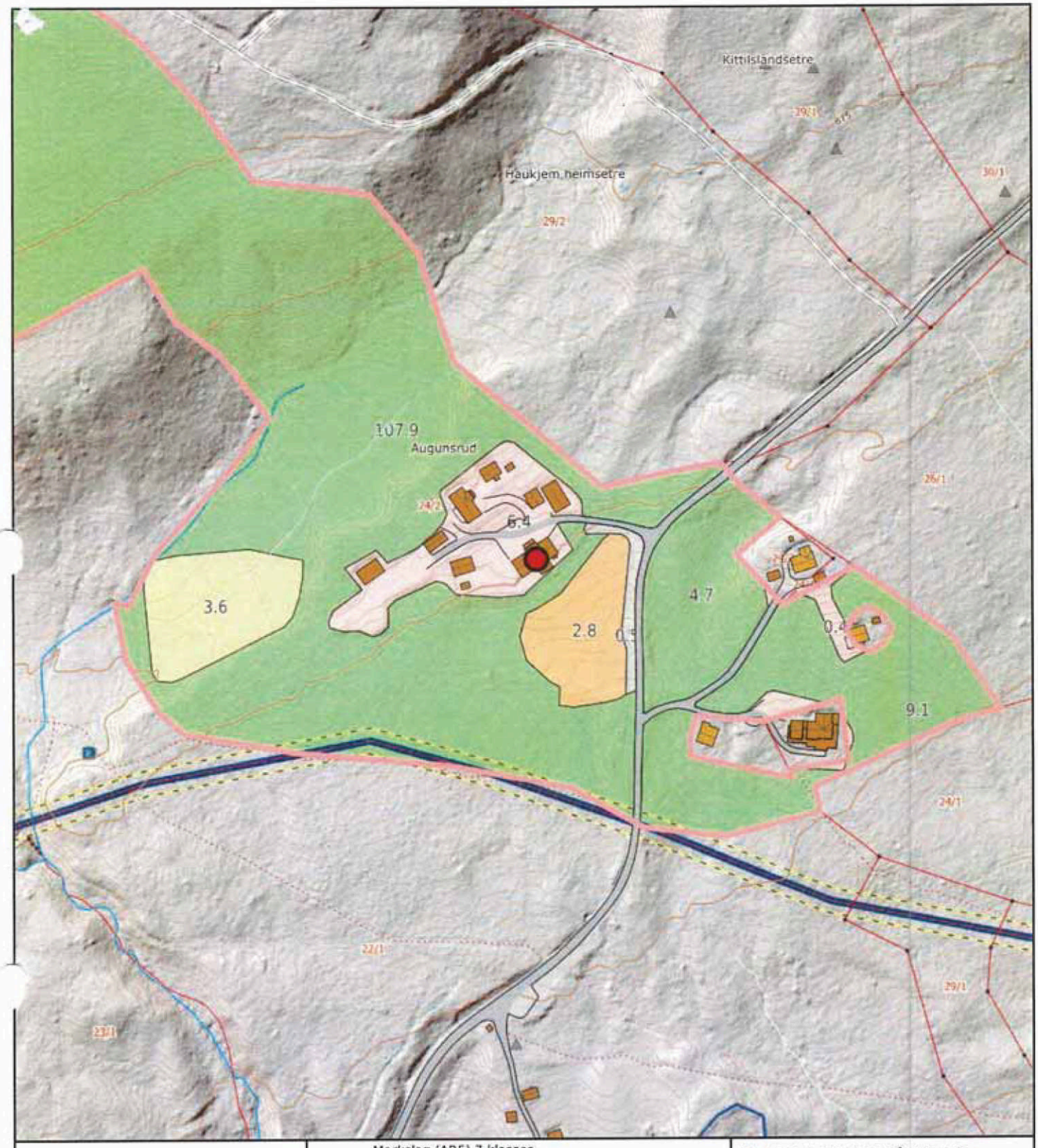
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	2.8	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	3.6	6.4
Produktiv skog *	139.1	139.1
Annet markslag	12.9	
Bebygd, samf., vann, bre	6.9	19.8
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	165.3	165.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 01.09.2025 15:03
Eiendomsdata verifisert: 01.09.2025 14:45

GÅRDSKART 3336-24/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
24/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	2.8	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	3.6	6.4
‡	Produktiv skog *	139.1	139.1
	Annet markslag	12.9	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.9	19.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	165.3	165.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Skogressurser

for

Hoved gårds- og bruksnummer 24/ 2 Plannummer: 24002
Rollag Kommune

Eier:

Liv M. Bermen og Arne Fossen

Øvre Goslia 11

1350 Lommedalen

Planperiode 2013 - 2023

Viken Skog Planavdelingen

Innhold

Kapittel 1: Registreringsmetode, nøyaktighet og kommentar

Kapittel 2: Hovedtall for eiendommen og balansekvantumsprognose

Kapittel 3: Bestandslister

Kapittel 4: Behandlingsforslag

Kapittel 5: Nøkkelbiotoper

Kapittel 6: Faguttrykk og informasjon

Kapittel 7: Bestandskart og hogstklassekart

Hovedtall for eiendommen

	daa	
Produktivt skogareal	127	
Myr	6	
Skrapskogmark	0	
Impediment	0	
Veier, kraftgater o.l.	1	
Vann	0	
Annet areal	32	
Totalt areal for eiendommen	166	
	kbm	%
Volum i hogstklasse 1 og 2 (frøtrær o.l.)	12	
Volum i hogstklasse 3	466	28
Volum i hogstklasse 4	115	7
Volum i hogstklasse 5	1.061	64
Totalt volum	1.654	
Gjennomsnittlig kbm/daa	13	
	kbm	%
Tilvekst hogstklasse 3	21	43
Tilvekst hogstklasse 4	5	10
Tilvekst hogstklasse 5	23	47
Tilvekst totalt	48	
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	2,9	
Produksjonsevne totalt:	51	
Produksjonsevne pr. daa:	0,4	

Alle volumtall er bruttotall uten bark men inklusiv topp og avfall. **Netto nyttbart virke er i størresesorden 15 - 20 % lavere. Som følge ved stor andel nøkkelbiotoper vil netto nyttbart virke reduseres ytterligere.**

Hovedtall for teig 1

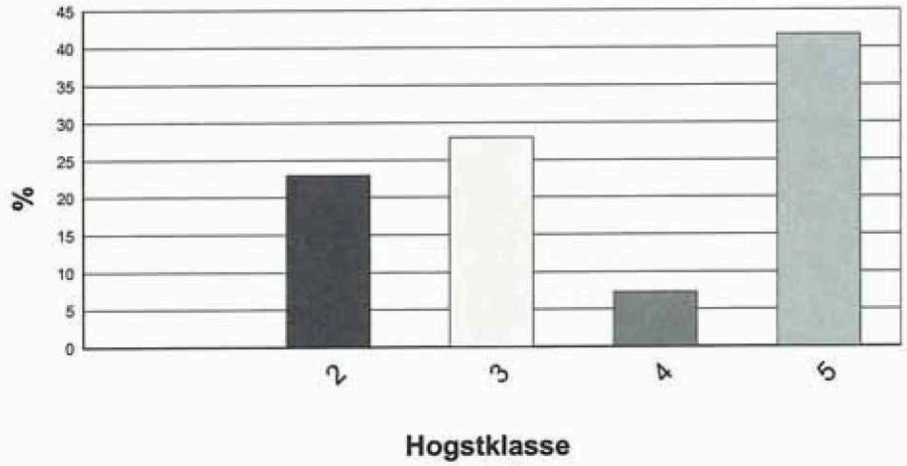
	daa
Produktivt skogareal	121
Myr	6
Skrapskogmark	0
Impediment	0
Veier, kraftgater o.l.	1
Vann	0
Annet areal	14
Totalt areal for teigen	142
	kbm
Volum i hogstklasse 1 og 2 (frøtrær o.l.)	12
Volum i hogstklasse 3	466
Volum i hogstklasse 4	115
Volum i hogstklasse 5	994
Totalt volum i h.kl. 2-5	1.587
	kbm
Tilvekst hogstklasse 3	21
Tilvekst hogstklasse 4	5
Tilvekst hogstklasse 5	21
Tilvekst totalt i h.kl. 2-5	47
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	3
Produksjonsevne totalt:	50
Produksjonsevne pr. daa	0,4

Hovedtall for teig 2

	daa
Produktivt skogareal	6
Myr	0
Skrapskogmark	0
Impediment	0
Veier, kraftgater o.l.	0
Vann	0
Annet areal	18
Totalt areal for teigen	24
	kbm
Volum i hogstklasse 1 og 2 (frøtrær o.l.)	0
Volum i hogstklasse 3	0
Volum i hogstklasse 4	0
Volum i hogstklasse 5	68
Totalt volum i h.kl. 2-5	68
	kbm
Tilvekst hogstklasse 3	0
Tilvekst hogstklasse 4	0
Tilvekst hogstklasse 5	1
Tilvekst totalt i h.kl. 2-5	1
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	3
Produksjonsevne totalt:	1
Produksjonsevne pr. daa	0,4

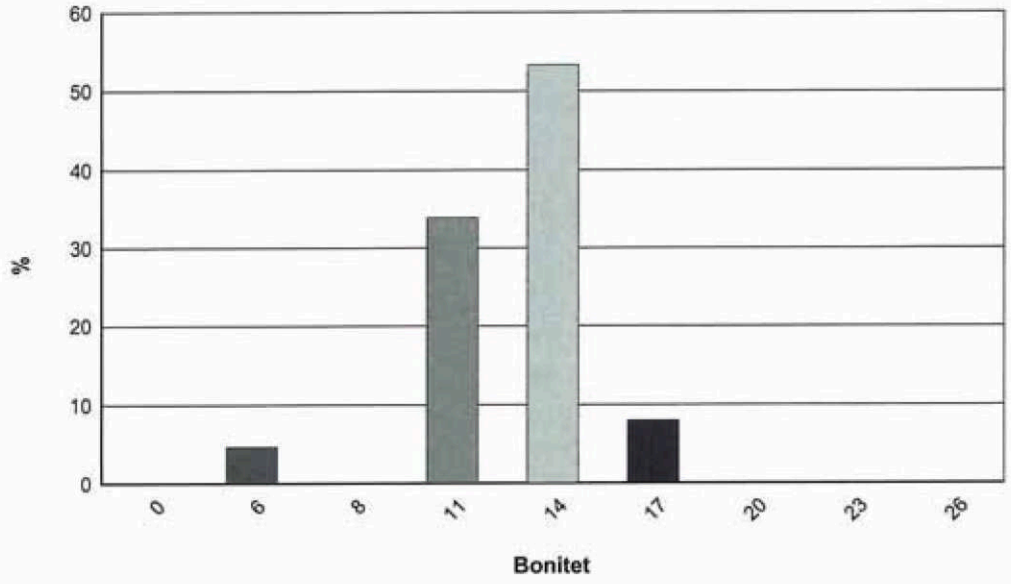
Hogstklassefordeling

Hogstklasse	Forklaring	Dekar	%
1	Skog under foryngelse,	0	0
2	Foryngelse og ungskog	29	23
3	Yngre produksjonsskog	36	28
4	Eldreproduksjonsskog	9	7
5	Gammel skog	53	42
	Sum produktiv skog	127	



Produktivt skogareal fordelt på bonitet og hogstklasse

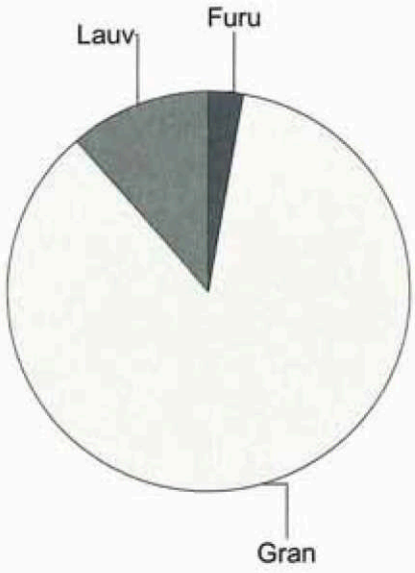
Bonitet	Hogstklasse						
	1	2	3	4	5	Sum daa	%
26							
23							
20							
17			10			10	8
14		20	25	9	13	68	53
11		9			34	43	34
8							
6					6	6	5
Sum daa		29	36	9	53	127	
%		23	28	7	42		



Stående volum fordelt på treslag

Treslag	Produktiv skog	Uproduktiv skog	Sum kbm	%
Gran	**1.419**		**1.419**	**86%**
Furu	**47**		**47**	**3%**
Lauv	**191**		**191**	**12%**
Sum	**1 657**		**1 657**	

Figuren under refererer til produktiv drivverdig skog



Stående volum fordelt på bonitet, hogstklasse og treslag

Bonitet	Treslag	Hogstklasse 1	2	3	4	5	Sum kbm
26	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
23	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
20	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
17	Gran			20			20
	Furu						
	Lauv			32			32
	Sum			**52**			**52**
14	Gran		9	270	75	315	669
	Furu			21	6		27
	Lauv			125	34		159
	Sum		**9**	**416**	**115**	**315**	**855**
11	Gran		4			679	683
	Furu						
	Lauv						
	Sum		**4**			**679**	**683**
8	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
6	Gran					47	47
	Furu					20	20
	Lauv						
	Sum					**67**	**67**
Sum kbm	**Gran**		**13**	**290**	**75**	**1 041**	**1 419**
	Furu			**21**	**6**	**20**	**47**
	Lauv			**157**	**34**		**191**
	Sum		**13**	**468**	**115**	**1 061**	**1 657**

Tilvekst fordelt på bonitet, hogstklasse og treslag

Bonitet		Hogstklasse					
		1	2	3	4	5	Sum kbm
26	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
23	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
20	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
17	Gran			1			1
	Furu						
	Lauv			4			4
	Sum			**5**			**5**
14	Gran			10	3	7	20
	Furu			1			1
	Lauv			5	1		6
	Sum			**16**	**4**	**7**	**27**
11	Gran					14	14
	Furu						
	Lauv						
	Sum					**14**	**14**
8	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
6	Gran					1	1
	Furu						
	Lauv						
	Sum					**1**	**1**
Sum kbm	**Gran**			**11**	**3**	**22**	**36**
	Furu			**1**			**1**
	Lauv			**9**	**1**		**10**
	Sum			**21**	**4**	**22**	**47**

BEREGNINGSRESULTAT FOR HOGSTKVANTUM

BALANSEKVANTUM

10-ÅRS PERIODE	TYNNING HKL III	TYNNING HKL IV-V	SLUTTAVVIRKNING	SUM KVANTUM	FORYNGELSE AREAL	FORYNGELSE %
1	0	11	35	45	1.5	1.2
2	3	0	43	45	1.5	1.2
3	0	0	45	45	1.6	1.2
4	0	6	40	45	1.3	1.0
5	5	0	41	45	1.1	0.9
6	2	2	42	45	1.2	1.0
7	1	9	35	45	0.8	0.6
8	2	3	38	43	0.8	0.6
9	5	3	45	52	1.6	1.3
10	8	0	44	52	1.7	1.4

SPESIELLE FORUTSETNINGER:

BONITET	23	20	17	14	11	08	06
ANTALL ÅR Å VENTE PÅ ETABLERT FORYNGELSE	0	0	0	5	10	15	20
TIDLIGSTE ALDER VED SLUTTAVVIRKNING	60	70	80	90	100	110	120

VED OVERSKUDD AV HOGSTMODEN SKOG FORUTSETTER MODELLEN ET JEVNT KVANTUM FRAM TIL DEN PERIODEN HVOR KVANTUMET KAN ØKES. FOR ETTERFØLGENDE PERIODER SETTES AVVIRKNINGEN LIK SKOGENS PRODUKSJONSEVNE HVIS DET ER TILSTREKKELIG HOGSTMODEN SKOG.

Virkesavregning

Viken Skog SA, Hvervenmoveien 47, 3511 Hønefoss
Postadr: Postboks 500 Sentrum, 3504 Hønefoss
Org.nr: NO 988 983 772 MVA
Tlf: 32 10 30 00, Faks: 32 10 30 01
e-post@viken.skog.no / www.viken.skog.no

Avregningsnr:	**127 717**
Dato:	31.05.2017
Forfallsdato:	14.06.2017
Avtalenr:	66170
Kundenr:	5021266
Leverandørnr:	206651
Tømmerkonto:	1021251
Deres org.nr:	
Skogeierlag:	5244 Rollag
Vår ref:	TVEITA, BENTE

Berven Liv M og Arne Fossen

Augunsrud
3628 VEGGLI

Oppgjørsperiode: mai 2017

Inntekter	Volum m3	Verdi ekskl. mva	Mva	Verdi inkl. mva
Sagtømmer Gran	242,64	115 532,62	28 883,16	144 415,78
Massevirke Gran	325,30	63 743,90	15 935,98	79 679,88
Vraket virke Annet	9,40	0,00	0,00	0,00
Vraket virke Gran	0,52	0,00	0,00	0,00
Sum inntekter	**577,86**	**179 276,52**	**44 819,14**	**224 095,66**

Utgifter	**Grunnlag**	**Sats**	**Beløp**	**Mva**	**Sum**
Målekostnader	577,86	-3,99	-2 303,99	-575,98	-2 879,97
Trukne driftsutgifter	567,94	-140,00	-79 511,74	-19 877,94	-99 389,68
Sum utgifter			**-81 815,73**	**-20 453,92**	**-102 269,65**

Tillegg/trekk	**Grunnlag**	**Sats**	**Beløp**	**Mva**	**Sum**
Trekk til skogfond	179 276,52	-0,15	-26 891,49	0,00	-26 891,49
Trekk til FoU-avgift	567,94	-1,00	-567,94	0,00	-567,94
Næringspolitisk avgift	567,94	-2,00	-1 135,88	-283,97	-1 419,85
Sum tillegg/trekk			**-28 595,31**	**-283,97**	**-28 879,28**

	Beløp	**Mva**	**Sum**
Sum virkesavregning	**68 865,48**	**24 081,22**	**92 946,70**

Vi mangler deres bankkontonummer. Vennligst ta kontakt med oss snarest slik at dette kan rettes.

Virket tilhørende denne virkesavregningen er 100 % PEFC certified med sertifikatnr. 1701525. Viken Skog SA er sertifisert i henhold til ISO 14001 (sertifikatnr. 1431815) og ISO 9001 (sertifikatnr. 52525)
FoU-trekket overføres uavkortet til Skogtiltaksfondet. Fondet bidrar til finansiering av fellestiltak i skogbruket.

Se detaljer virkessortimenter på neste side

Detaljer virkessortimenter

Sortiment	Prisliste	Volum	Pris	Beløp
101 Gran mv	K-2017-073	175,19	195,00	34 162,05
102 Gran mv prima	K-2017-073	78,33	195,00	15 274,35
109 Gran sams utlegg	K-2017-096	3,88	100,00	388,00
132 Gran sams mm	K-2017-096	67,90	205,00	13 919,50
140 Gran sagt	K-2017-080	231,22	448,71	103 749,72
144 Gran sagt utlegg	K-2017-080	2,81	100,00	281,10
150 Gran sagt grov	K-2017-080	0,43	220,00	94,60
168 Gran sagt emba	K-2017-080	5,74	220,00	1 262,80
172 Moelven Vänerblokk kl. 1	K-2017-083	2,44	360,00	878,40
900 Vraket virke	K-2017-073	4,69	0,00	0,00
900 Vraket virke	K-2017-096	2,83	0,00	0,00
900 Vraket virke	K-2017-073	1,88	0,00	0,00
921 Gran Lengdeavdr	K-2017-080	0,22	0,00	0,00
924 Gran diam avdrag	K-2017-080	0,30	0,00	0,00
140 Kampanjetillegg	K-2017-080	231,22	40,00	9 248,80
150 Kampanjetillegg	K-2017-080	0,43	40,00	17,20
Sum				**179 276,52**
Mva				44 819,14
Totalt				**224 095,66**

Måledokumenter som inngår i avregningen

14046366 14046376 14046391 14103083 14103095 14089646
14103109 14103116 14103122 32478791 32478807 32479070
32479107

Akkumulerte inntekter på avtalenr. 66170

Inntekter		Volum m3	Verdi ekskl. mva	Mva	Verdi inkl. mva
Sagtømmer	Gran	242,64	115 532,62	28 883,16	144 415,78
Massevirke	Gran	325,30	63 743,90	15 935,98	79 679,88
Vraket virke	Annet	9,40	0,00	0,00	0,00
Vraket virke	Gran	0,52	0,00	0,00	0,00
Sum inntekter		**577,86**	**179 276,52**	**44 819,14**	**224 095,66**

ROLLAG KOMMUNE
Teknisk

FLESBERG KOMMUNE
Teknikk, plan og ressurs

Deres ref.:/deres dato: **Vår ref.:** **Dato: 17.03.2025**

BERVEN LIV MARGARETHAKim Andre Lien
HEIMSETERVEGEN 45
3628 VEGGLI

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Heimsetervegen 45-H0101
Gårds- og bruksnr: 3336-24/2

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

den 17.03.2025 i din bolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Kim Andre Lien på telefon 90711052 eller på e-post til kim.andre.lien@flesberg.kommune.no.

Med hilsen
Brannvesenet

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

ROLLAG KOMMUNE
Teknisk

FLESBERG KOMMUNE
Teknikk, plan og ressurs

Deres ref.:/deres dato: **Vår ref.:** **Dato: 17.03.2025**

FOSSEN ARNE Kim Andre Lien
HEIMSETERVEGEN 45
3628 VEGGLI

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Heimsetervegen 45-H0101
Gårds- og bruksnr: 3336-24/2

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

den 17.03.2025 i din bolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Kim Andre Lien på telefon 90711052 eller på e-post til kim.andre.lien@flesberg.kommune.no.

Med hilsen
Brannvesenet

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Rollag Kommune
Adresse Vrågåvegen 10, 3626
Telefon

Utskriftsdato: 04.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Rollag Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3336 **Gårdsnr.:** 24 **Bruksnr.:** 2
Adresse: Heimsetervegen 43, 3628 VEGGLI
Referanse: 30-0083/25

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Rollag Kommune
Adresse Vrågåvegen 10, 3626
Telefon

Utskriftsdato: 04.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp — Kilde: Rollag Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3336 **Gårdsnr.:** 24 **Bruksnr.:** 2
Adresse: Heimsetervegen 43, 3628 VEGGLI
Referanse: 30-0083/25

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ROLLAG KOMMUNE

Plan- og utvikling

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	24	Bruksnr:	2	Festenr:		Seksjonsnr:	
	Heimsetervegen 43 ,3628 VEGGLI						

Reguleringsplan.

	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan?	x	
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?	Se kommentar	
Berøres eiendommen av 'plan under arbeid'?		x

Kommentarer:

Eiendommen hører inn under reguleringsplanen – Kommunedelplan for Vegglifjell

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 24, Bruksnr 2	**Kommune:**	3336 Rollag
Adresse:			
Veiadresse:	Heimsetervegen 43, gatenr 1030 3628 Veggli	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	110 Nordre Veggli 1 Veggli
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	4060402 Veggli
Veiadresse:	Heimsetervegen 45, gatenr 1030 3628 Veggli		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Augunsrud	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Ja	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	165 543,1 kvm	**Skyld:**	0,31		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Har punktfester				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
108402	Veganlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	04.09.2012		
Oppdatert:	02.09.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3336/24/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3336/24/2/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3336/24/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3336/24/2/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	23.01.2019	Berørt	3336/24/2	0,0
	Matrikkelført:	04.02.2019	Berørt	3336/24/2/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	06.09.2010	Berørt	3336/24/2	0,0
	Matrikkelført:	03.01.2011	Berørt	3336/24/7	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	06.09.2010	Berørt	3336/24/2	0,0
	Matrikkelført:	30.12.2010	Berørt	3336/26/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.09.2010	Avgiver	3336/24/2	-207,6
	Matrikkelført:	03.01.2011	Berørt	3336/24/7	0,0
			Berørt	3336/26/1	0,0
			Mottaker	3336/24/14	207,6
Kartforretning	Forretning:	04.08.2010	Avgiver	3336/24/2	-936,7
	Matrikkelført:	30.12.2010	Mottaker	3336/24/12	936,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	31.08.2009	Avgiver	3336/24/2	-100,0
	Matrikkelført:	03.09.2009	Tidligere festegrunn	0632/24/2/1	0,0
			Mottaker	3336/24/12	100,0
Grensejustering	Forretning:	25.02.2003	Avgiver	3336/24/2	-218,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3336/24/9	218,6
Skylddeling	Forretning:	25.07.1977	Avgiver	3336/24/2	-700,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3336/24/9	700,0
Skylddeling	Forretning:	01.12.1971	Avgiver	3336/24/2	-1 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3336/24/7	1 000,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	0632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3051/21/2	0,0
			Mottaker	3336/20/2	0,0
			Mottaker	3336/21/1	0,0
			Mottaker	3336/22/1	0,0
			Mottaker	3336/22/15	0,0
			Mottaker	3336/22/19	0,0
			Mottaker	3336/23/1	0,0
			Mottaker	3336/23/3	0,0
			Mottaker	3336/24/1	0,0
			Mottaker	3336/24/2	0,0
			Mottaker	3336/25/1	0,0
			Mottaker	3336/25/2	0,0
			Mottaker	3336/28/1	0,0
			Mottaker	3336/28/6	0,0
			Mottaker	3336/28/13	0,0
			Mottaker	3336/28/16	0,0
			Mottaker	3336/28/17	0,0
			Mottaker	3336/28/64	0,0
			Mottaker	3336/28/83	0,0
			Mottaker	3336/29/1	0,0
			Mottaker	3336/30/12	0,0
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	3336/24/2	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 8: Våningshus (Kilde: Generert pga tilbygg)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Bolig	64,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygning flyttet	BRA bolig:	64,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	64,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	3302075			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	64,0		64,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 8: Våningshus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heimsetervegen 45	Bolig	81,0	Kjøkken	3		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	89,0	Rammetillatelse:	01.07.2013
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	81,0	Igangset.till.:	01.07.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	81,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.12.2014
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300382020			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	81,0		81,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 8: Våningshus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heimsetervegen 43	H0101	Bolig	343,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	158,0	Rammetillatelse:	01.07.2013
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	343,0	Igangset.till.:	30.10.2015
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	343,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.09.2017
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300526790			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		145,0		145,0			
H01	1	145,0		145,0	158,0		158,0
H02		53,0		53,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 8: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	33,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	33,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	194653859			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				33,0	33,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 8: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	35,0	Rammetillatelse:	01.07.2013
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.2013
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.01.2017
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300382009			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				30,0	30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 8: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.07.2013
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.2013
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	35,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.10.2016
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300382024			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				35,0	35,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 8: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	194653840			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	632 110 19	Låve, Augunsrud, Høgrud, Veggli	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Bygd til mot sør	

Bygning 8 av 8: Annen landbruksbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heimsetervegen 43	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	70,0	Rammetillatelse:	01.07.2013
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.2013
Energikilde:		BRA annet:	63,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	63,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300382027			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				63,0	63,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Fossen Arne	170859

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Rollag Kommune
Adresse Vrågåvegen 10, 3626
Telefon

Utskriftsdato: 04.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Rollag Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3336 **Gårdsnr.:** 24 **Bruksnr.:** 2
Adresse: Heimsetervegen 43, 3628 VEGGLI
Referanse: 30-0083/25

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Rollag Kommune
Adresse Vrågåvegen 10, 3626
Telefon

Utskriftsdato: 04.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Rollag Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3336 **Gårdsnr.:** 24 **Bruksnr.:** 2
Adresse: Heimsetervegen 43, 3628 VEGGLI
Referanse: 30-0083/25

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	1868,63	20.09.2025
Eiendomsskatt	2028,26	

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Termin 4

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ambita

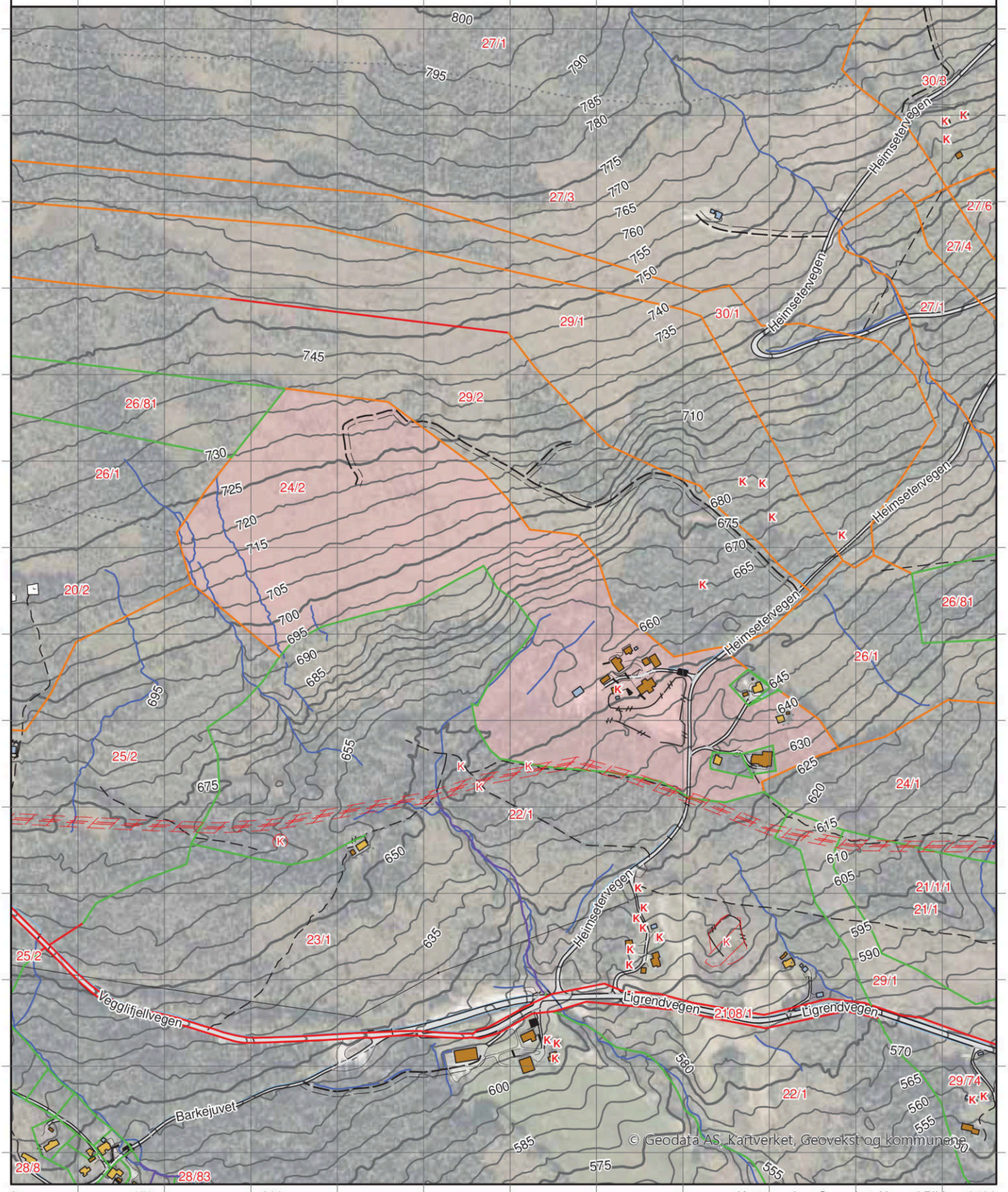
Kommune: 3336 Rollag
Eiendom: 3336/24/2/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:6000
Dato: 3.9.2025



0 150 300 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

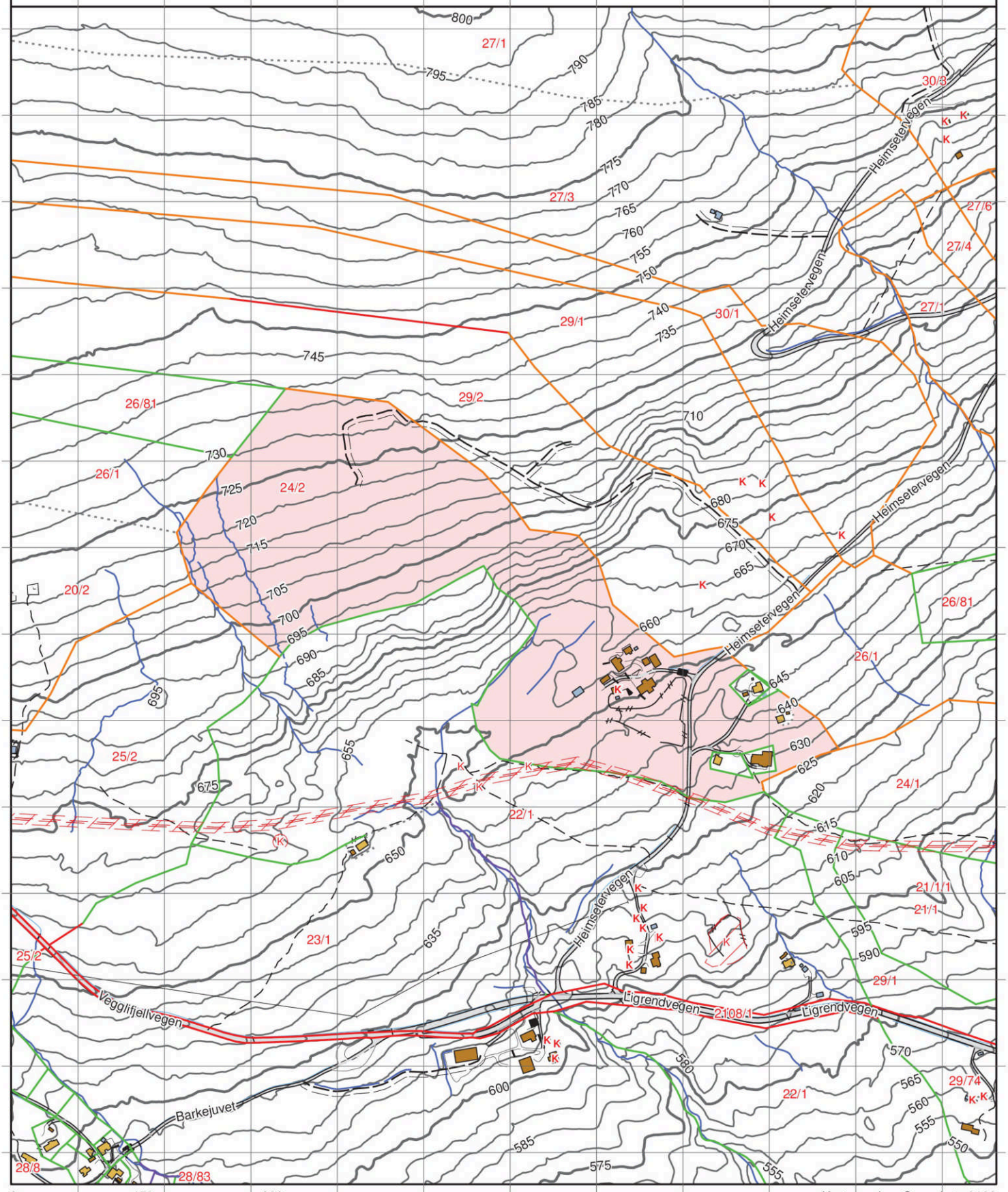
Kommune: 3336 Rollag
Eiendom: 3336/24/2/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:6000
Dato: 3.9.2025



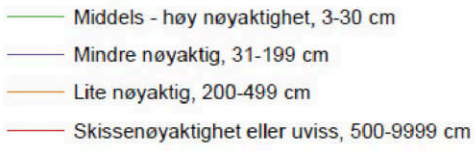
0 150 300 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Eiendomsgrenser



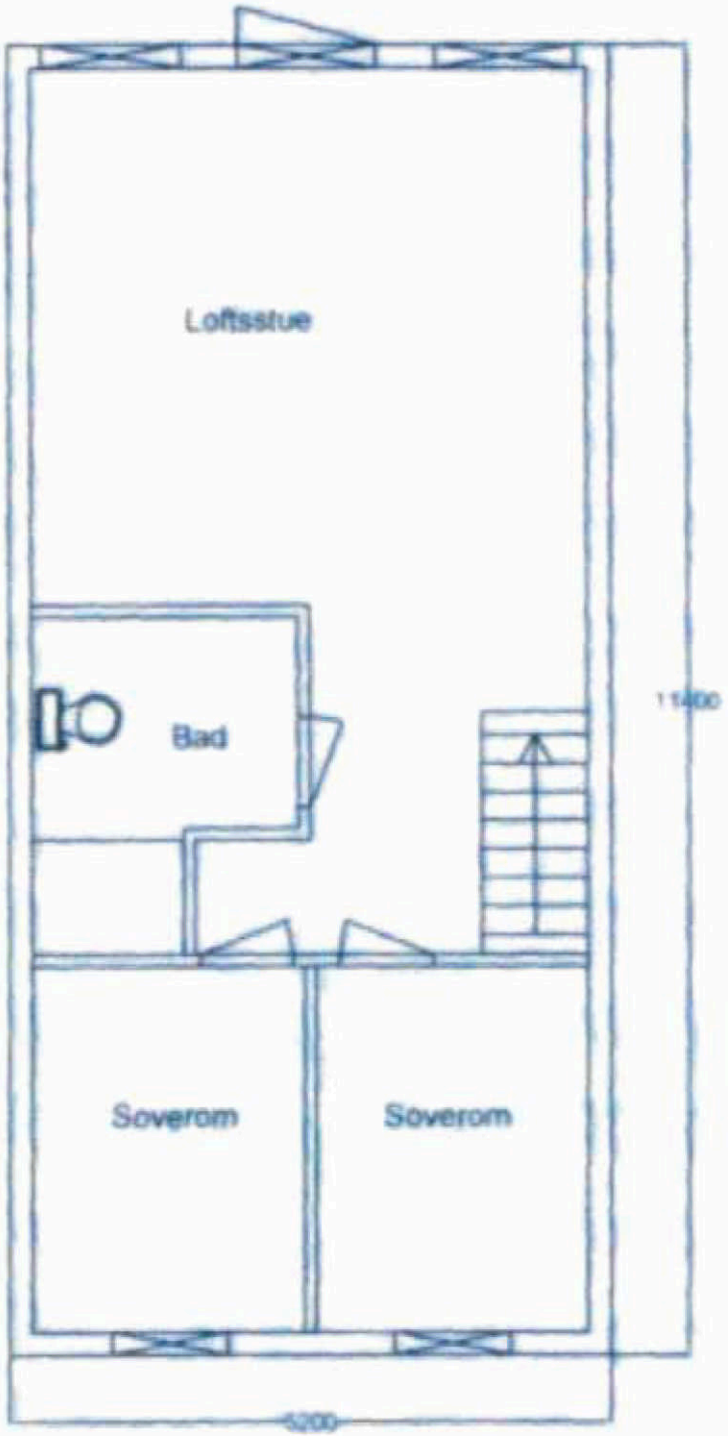


Høydekurver

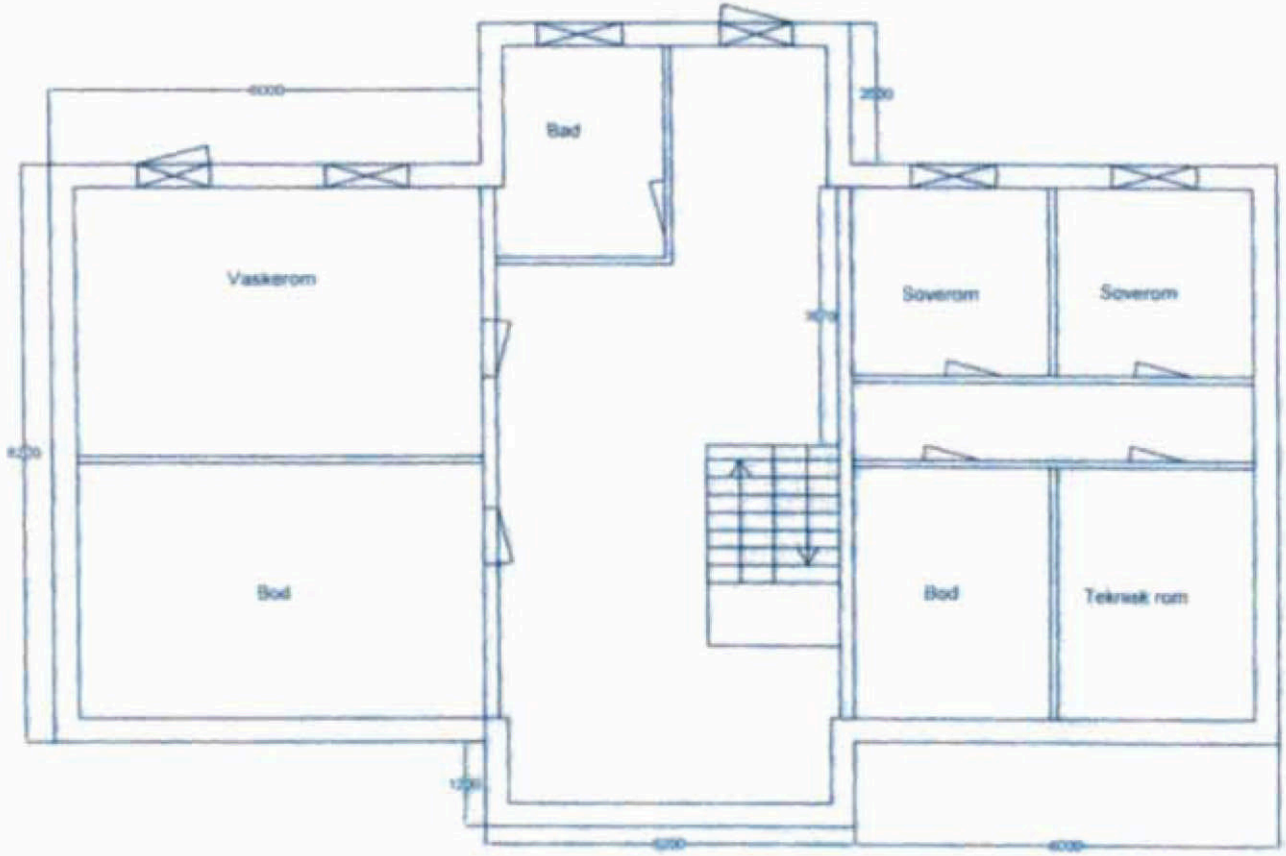







Loftsstue
Bad
Soverom
Soverom
11400
4200

Bad
Soverom
WC
Bod
Stue
Kjøkken
Spisestue


Bad
Vaskerom
Soverom
Soverom
Bod
Bod
Tekniskt rom

FACADE EST
1:100
E/3

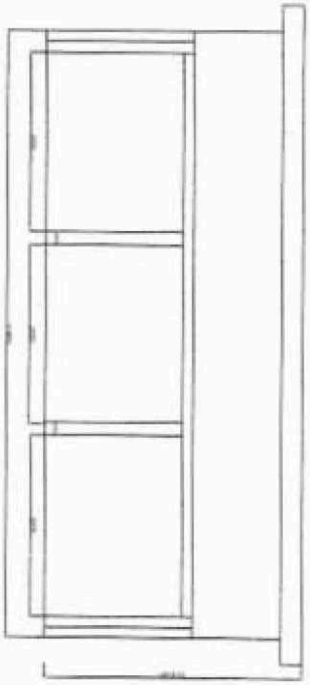
FAÇADE SUD 1:100
E 12
E 13

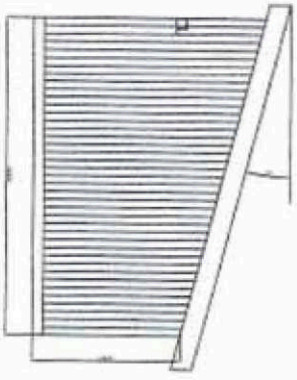


FASADE WEST 1:100

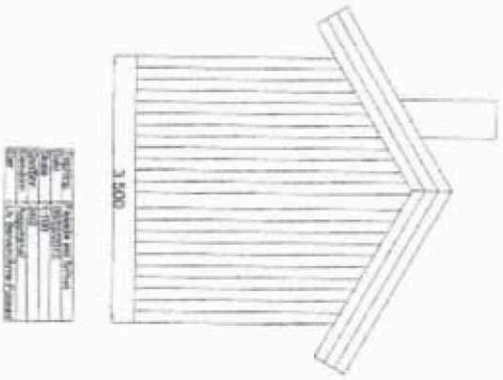
Eq

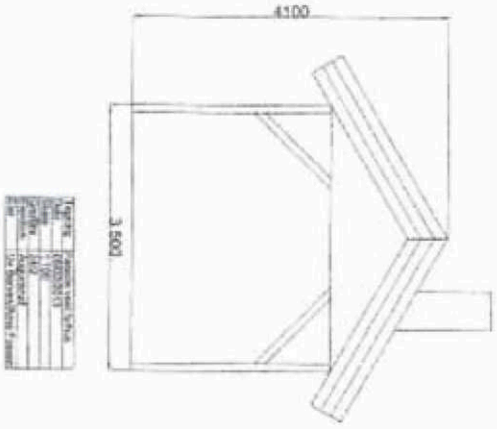
10 000
3 500





4800
10.000
2250





73

53



FASADE SYD



FASADE NORD



PLAN

1: 100

GNR 24 BNR 2

E1



FASADE VEST

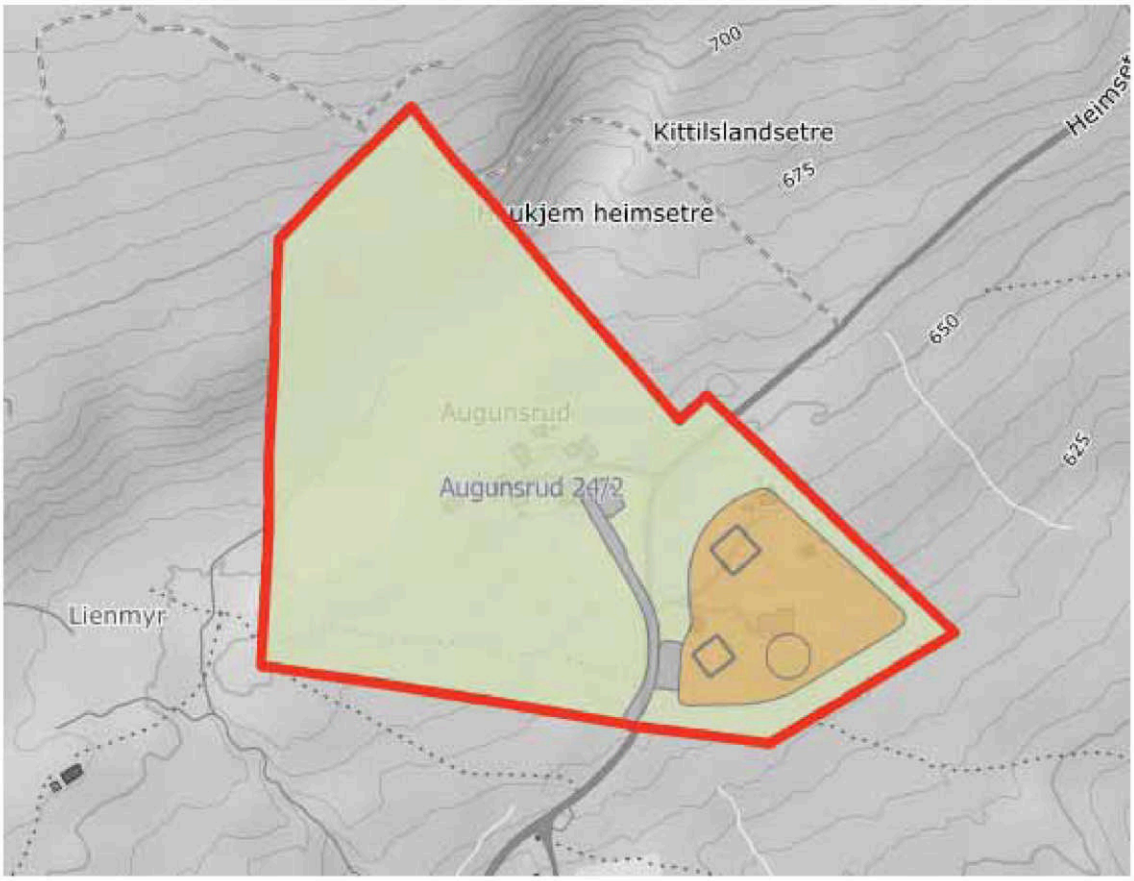


FASADE ØST

1:100 GNR 24 BNR 2. E2

eierskiftetakst.no
Eierskifte og takst for landbruket AS

Org.nr. 922 643 571, e-mail ogg@eierskiftetakst.no
Mob 909 61 675, Holmestrand/ Hvittingfoss
Dagfrid Møvstadsvei 125, 3085 Holmestrand



Tilbake til søk

Augundsrud 24/2

Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal ArealplanID	3336 1976002
Plantype	Eldre reguleringsplan
Planbestemmelse	Med bestemmelser som egen tekst
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Lovreferanse	PBL 1985 eller før
Vedtaksdato	30.08.1976
Planomriss	På grunnen/vannoverflate

eierskiftetakst.no
Eierskifte og takst for landbruket AS

Org.nr. 922 643 571, e-mail ogg@eierskiftetakst.no
Mob 909 61 675, Holmestrand/ Hvittingfoss
Dagfrid Møvstadsvei 125, 3085 Holmestrand

Reguleringsbestemmelser eldre planer

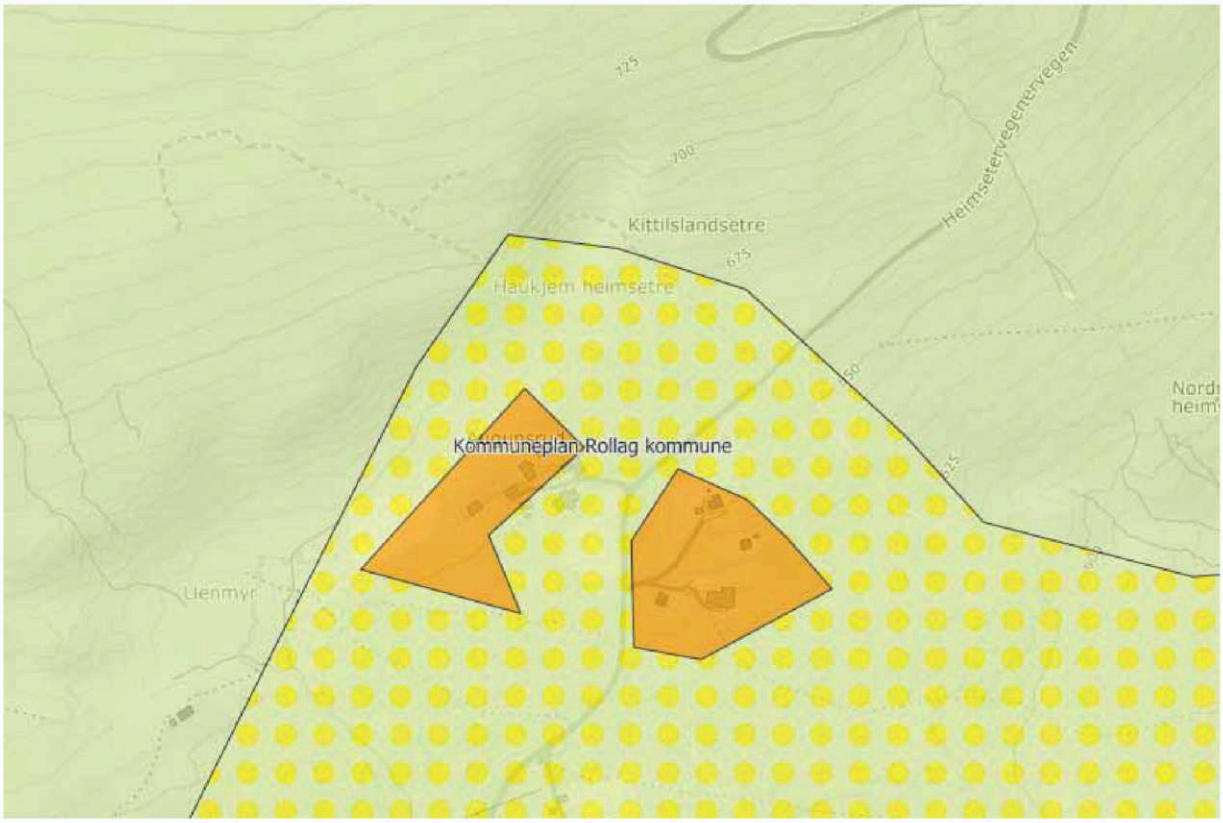
Eldre disposisjonsplaner og reguleringsplaner har ofte ikke egne bestemmelser. Det er da kommunedelplan for Vegglifjell som er gjeldende.

Kommunedelplan for Vegglifjell sier blant annet:

«Dersom eksisterende tomt med bygg ikke er omfattet av reguleringsplan eller bebyggelsesplan eller dersom graden av utnytting ikke er fastsatt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, kan den samlede bygningsmassen innenfor tomta utvides inntil 175 m² BYA ikke medregnet parkeringsareal. Størrelsen på enkeltbygg skal ikke overstige 140 m² BYA.»

Videre står det i kommunedelplan for Vegglifjell:

«Ny bebyggelse skal ha maks. mønehøyde 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det bør unngås store fyllinger. Tillatelse til oppføring av hytte med tverrloft skal fremgå av bebyggelsesplan. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,75 m.»



eierskiftetakst.no
Eierskifte og takst for landbruket AS

Org.nr. 922 643 571, e-mail ogg@eierskiftetakst.no
Mob 909 61 675, Holmestrand/Hvittingfoss
Dagfrid Møvstadsvei 125, 3085 Holmestrand

	Saksnummer	Dato ↓	Posisjon	Planbehandlingstype
⌄	2017/141658391	30.08.1976		Plan endelig vedtatt



eierskiftetakst.no
Eierskifte og takst for landbruket AS

Org.nr. 922 643 571, e-mail ogg@eierskiftetakst.no
Mob 909 61 675, Holmestrand/Hvittingfoss
Dagfrid Møvstadsvei 125, 3085 Holmestrand

FYLKESMANNEN I BUSKERUD

BK jnr. 3663/76 ark. 715.8 Dato: 30.8.1976

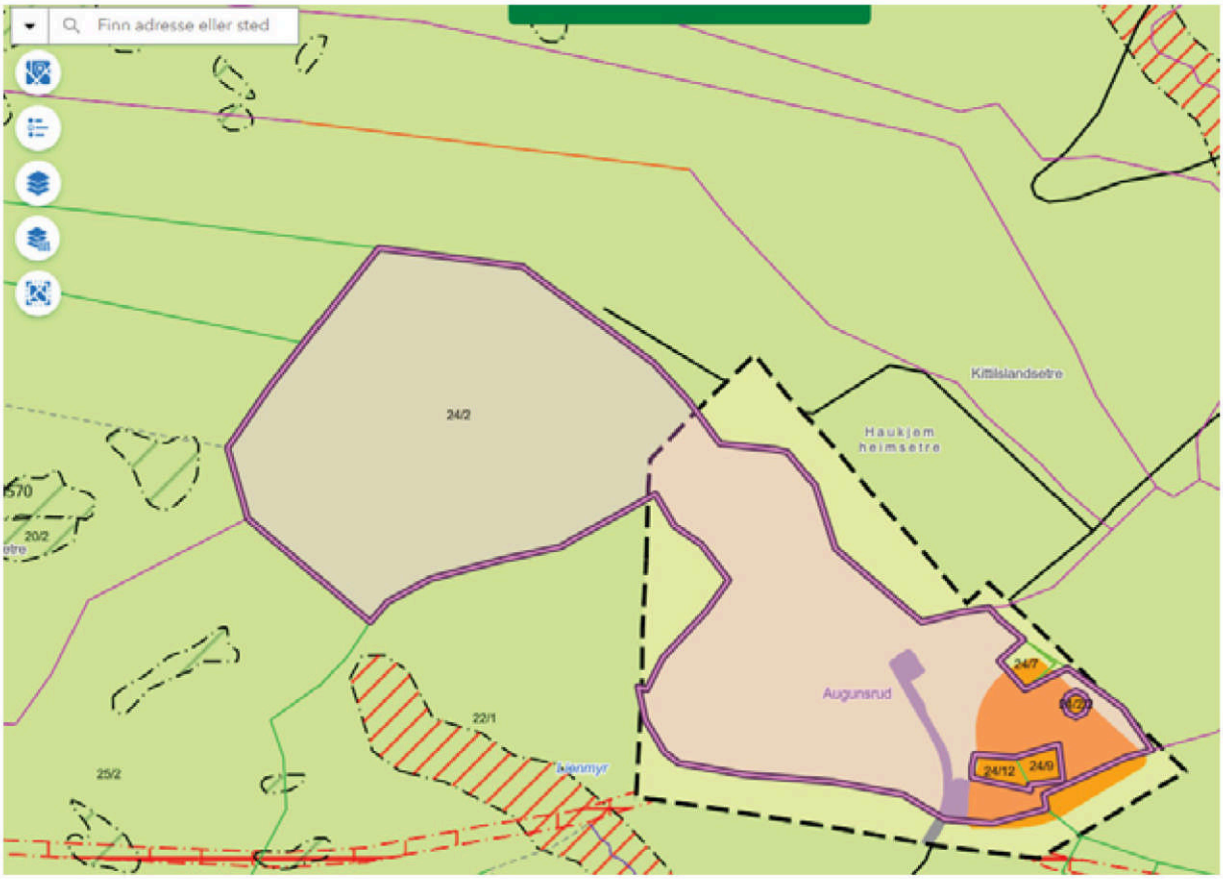
DISPOSISJONSPLAN FOR EIENDOMMEN ....AUGUNDSRUD.....
GNR. 24 BNR. 2 .....ROLLAG..... KOMMUNE
EIER: JON HAUKJEM, VIGGLI

I medhold av kommunens vedtekt til § 82 i bygningsloven av 18. juni 1965 har fylkesmannen i Buskerud ved brev av i dag til ..ROLLAG kommune godkjent denne disposisjonsplanen.

Planområdets avgrensing
Godkjent byggeområde for sportshytter
Tomter strøket av fylkesmannen

Etter fullmakt
Kåre Aase

Plananalyse for eiendommen 24.09.2025 kl 16.42



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 24, Bruksnr 2	**Kommune:**	3336	Rollag
Adresse:				
Veiadresse:	Heimsetervegen 43, gatenr 1030 3628 Veggli	**Grunnkrets:**	110	Nordre Veggli
		Valgkrets:	1	Veggli
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	4060402	Veggli
Veiadresse:	Heimsetervegen 45, gatenr 1030 3628 Veggli			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Augunsrud	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Ja	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	165 543,1 kvm	**Skyld:**	0,31		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Har punktfester				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
108402	Veganlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	04.09.2012		
Oppdatert:	02.09.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3336/24/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3336/24/2/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3336/24/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3336/24/2/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	23.01.2019	Berørt	3336/24/2	0,0
	Matrikkelført:	04.02.2019	Berørt	3336/24/2/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	06.09.2010	Berørt	3336/24/2	0,0
	Matrikkelført:	03.01.2011	Berørt	3336/24/7	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	06.09.2010	Berørt	3336/24/2	0,0
	Matrikkelført:	30.12.2010	Berørt	3336/26/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.09.2010	Avgiver	3336/24/2	-207,6
	Matrikkelført:	03.01.2011	Berørt	3336/24/7	0,0
			Berørt	3336/26/1	0,0
			Mottaker	3336/24/14	207,6
Kartforretning	Forretning:	04.08.2010	Avgiver	3336/24/2	-936,7
	Matrikkelført:	30.12.2010	Mottaker	3336/24/12	936,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	31.08.2009	Avgiver	3336/24/2	-100,0
	Matrikkelført:	03.09.2009	Tidligere festegrunn	0632/24/2/1	0,0
			Mottaker	3336/24/12	100,0
Grensejustering	Forretning:	25.02.2003	Avgiver	3336/24/2	-218,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3336/24/9	218,6
Skylddeling	Forretning:	25.07.1977	Avgiver	3336/24/2	-700,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3336/24/9	700,0
Skylddeling	Forretning:	01.12.1971	Avgiver	3336/24/2	-1 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3336/24/7	1 000,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	0632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3051/21/2	0,0
			Mottaker	3336/20/2	0,0
			Mottaker	3336/21/1	0,0
			Mottaker	3336/22/1	0,0
			Mottaker	3336/22/15	0,0
			Mottaker	3336/22/19	0,0
			Mottaker	3336/23/1	0,0
			Mottaker	3336/23/3	0,0
			Mottaker	3336/24/1	0,0
			Mottaker	3336/24/2	0,0
			Mottaker	3336/25/1	0,0
			Mottaker	3336/25/2	0,0
			Mottaker	3336/28/1	0,0
			Mottaker	3336/28/6	0,0
			Mottaker	3336/28/13	0,0
			Mottaker	3336/28/16	0,0
			Mottaker	3336/28/17	0,0
			Mottaker	3336/28/64	0,0
			Mottaker	3336/28/83	0,0
			Mottaker	3336/29/1	0,0
			Mottaker	3336/30/12	0,0
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	3336/24/2	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 8: Våningshus (Kilde: Generert pga tilbygg)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Bolig	64,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygning flyttet	BRA bolig:	64,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	64,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	3302075			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	64,0		64,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 8: Våningshus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heimsetervegen 45	Bolig	81,0	Kjøkken	3		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	89,0	Rammetillatelse:	01.07.2013
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	81,0	Igangset.till.:	01.07.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	81,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.12.2014
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300382020			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	81,0		81,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 8: Våningshus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heimsetervegen 43	H0101	Bolig	343,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	158,0	Rammetillatelse:	01.07.2013
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	343,0	Igangset.till.:	30.10.2015
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	343,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.09.2017
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300526790			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		145,0		145,0			
H01	1	145,0		145,0	158,0		158,0
H02		53,0		53,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 8: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	33,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	33,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	194653859			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			33,0	33,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 8: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	35,0	Rammetillatelse:	01.07.2013
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.2013
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.01.2017
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300382009			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			30,0	30,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 8: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.07.2013
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.2013
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	35,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.10.2016
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300382024			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			35,0	35,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 8: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	194653840			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	632 110 19	Låve, Augunsrud, Høgrud, Veggli	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Bygd til mot sør	

Bygning 8 av 8: Annen landbruksbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heimsetervegen 43	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	70,0	Rammetillatelse:	01.07.2013
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.2013
Energikilde:		BRA annet:	63,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	63,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300382027			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			63,0	63,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Fossen Arne	170859

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

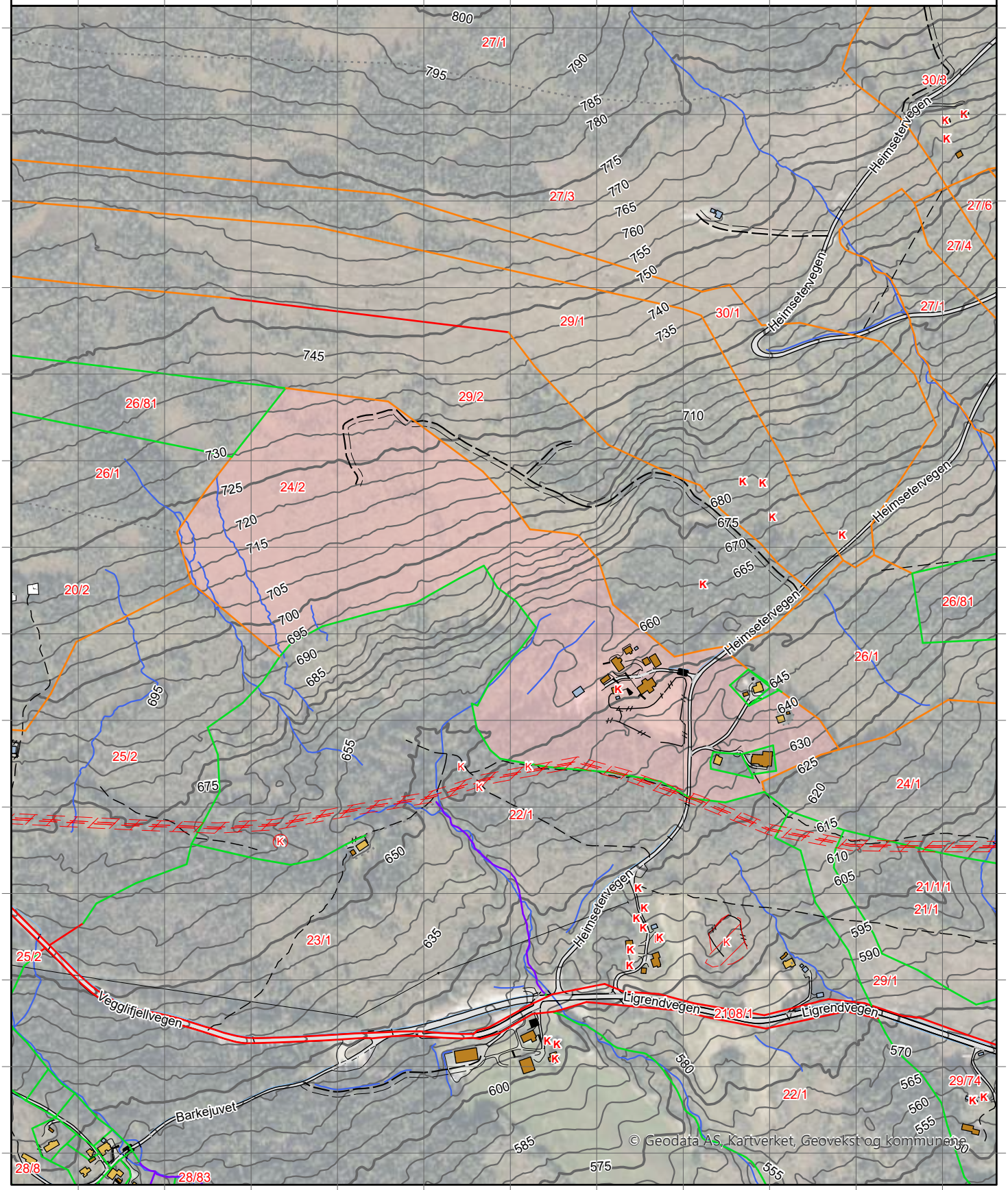
Kommune: 3336 Rollag
Eiendom: 3336/24/2/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:6000
Dato: 3.9.2025



0 150 300 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

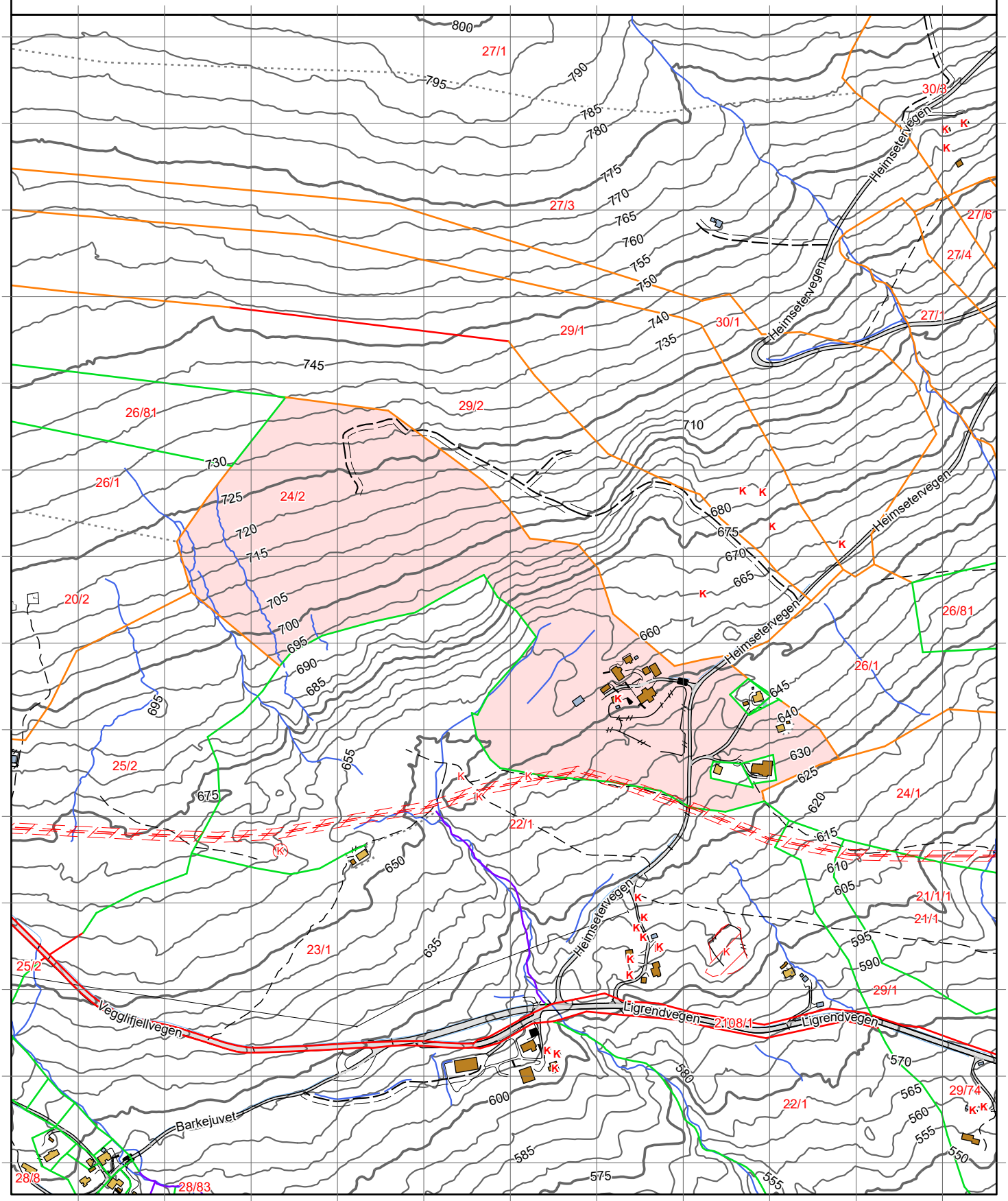
Kommune: 3336 Rollag
Eiendom: 3336/24/2/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:6000
Dato: 3.9.2025



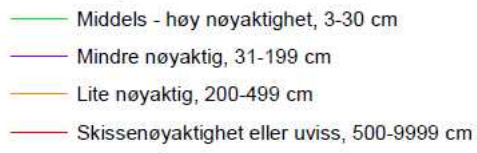
0 150 300 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

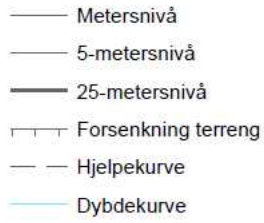


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Rollag Kommune
Adresse Vrågåvegen 10, 3626
Telefon

Utskriftsdato: 04.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Rollag Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3336 **Gårdsnr.:** 24 **Bruksnr.:** 2
Adresse: Heimsetervegen 43, 3628 VEGGLI
Referanse: 30-0083/25

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		4942,50
Branntilsyn, feiing		3165
Slamtømming		4912
Eiendomsskatt		8717

Kommentar
inkl mva

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ROLLAG KOMMUNE

Plan og utvikling

Ferdigattest

Tiltakshaver	Ansvarlig søker
ARNE FOSSEN HEIMSETERVEGEN 45 3628 VEGGLI	FOSSEN BYGG & INTERIØR AS Heimsetervegen 45 3628 VEGGLI

Fullmaktsvedtak Næring, miljø og ressurs - nr. 177/2025

Ferdigattest - våningshus - Heimsetervegen 45 - gnr 24/2

Søknad mottatt: 17.09.2025

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Vedtak Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	01.07.2013	163/13
Delegert myndighet plansjefen		

Ferdigstillelse Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:
17.09.2025	FOSSEN BYGG & INTERIØR AS
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn. Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker/Tiltakshaver har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt. Klagerett Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Underskrift
Rollag, 23.09.2025 Marit Skorta Saksbehandler, Plan og utvikling

Kopi til:
ARNE FOSSEN

ROLLAG KOMMUNE

Plan og utvikling

Ferdigattest

Tiltakshaver	Ansvarlig søker
Arne Fossen Heimsetervegen 45 3628 Veggli	Fossen bygg & interiør AS Heimsetervegen 45 3628 Veggli

Fullmaktsvedtak Næring, miljø og ressurs - nr. 176/2025

Ferdigattest - våningshus - Heimsetervegen 43 - gnr 24/2

Søknad mottatt: 15.09.2025

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	30.10.2015	375/15
Delegert myndighet plansjefen		

Ferdigstillelse	
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:
15.09.2025	
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn. Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker/Tiltakshaver har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt. Klagerett Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Underskrift
Rollag, 23.09.2025 Marit Skorta Saksbehandler, Plan og utvikling

Kopi til:
ARNE FOSSEN

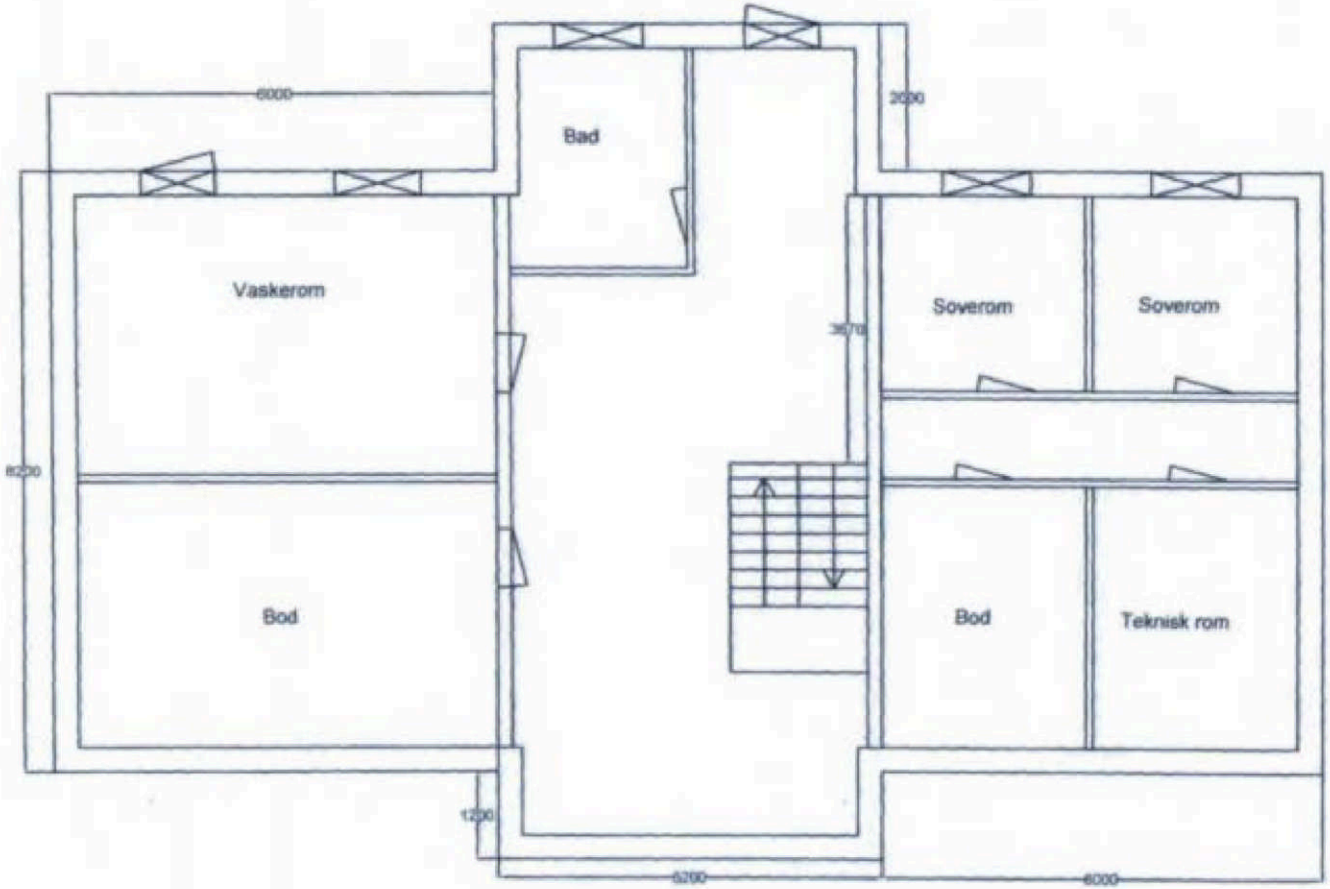
E12
E13
PROPOSED SIDE ELEVATION
1:100

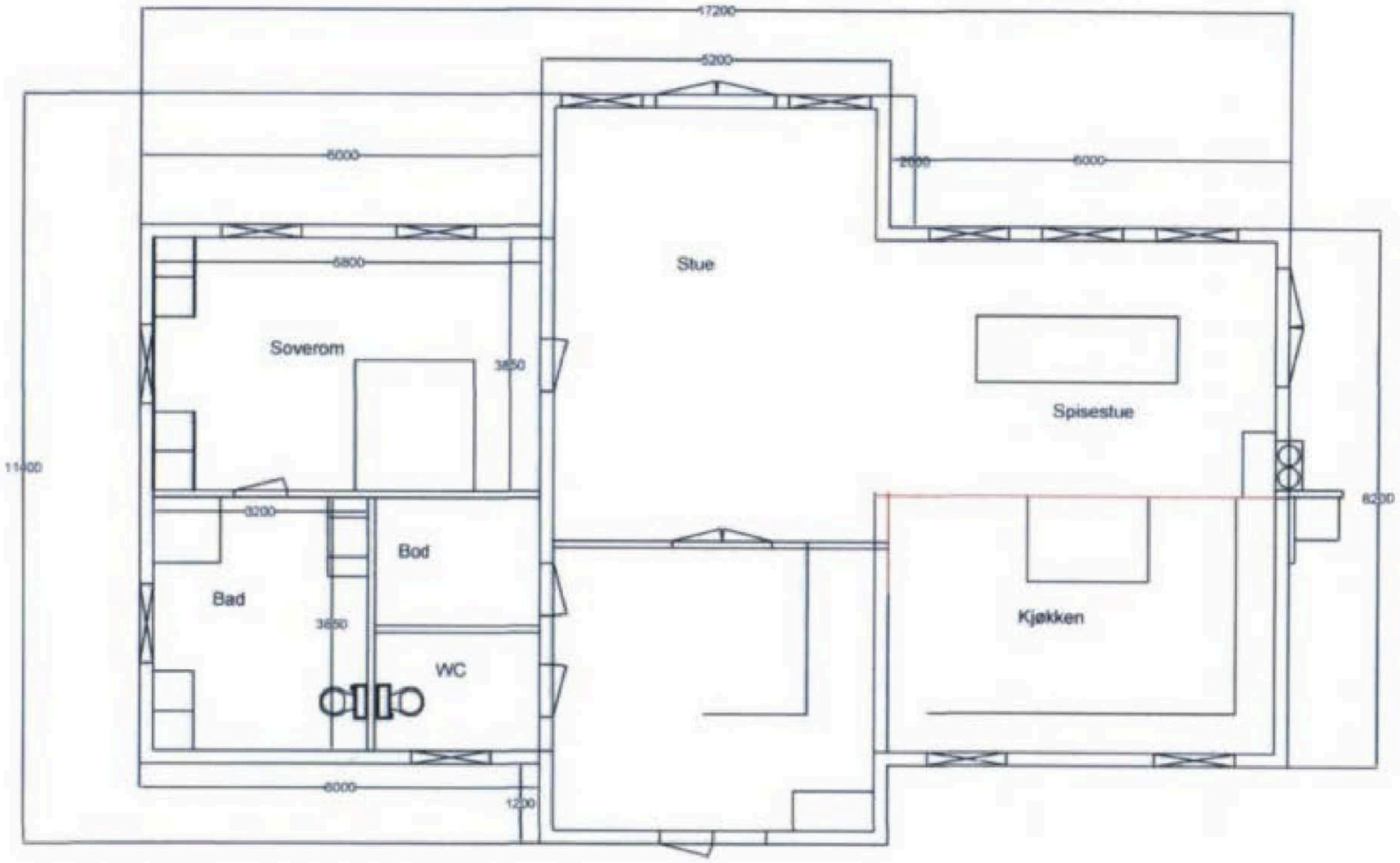
FAÇADE NORD

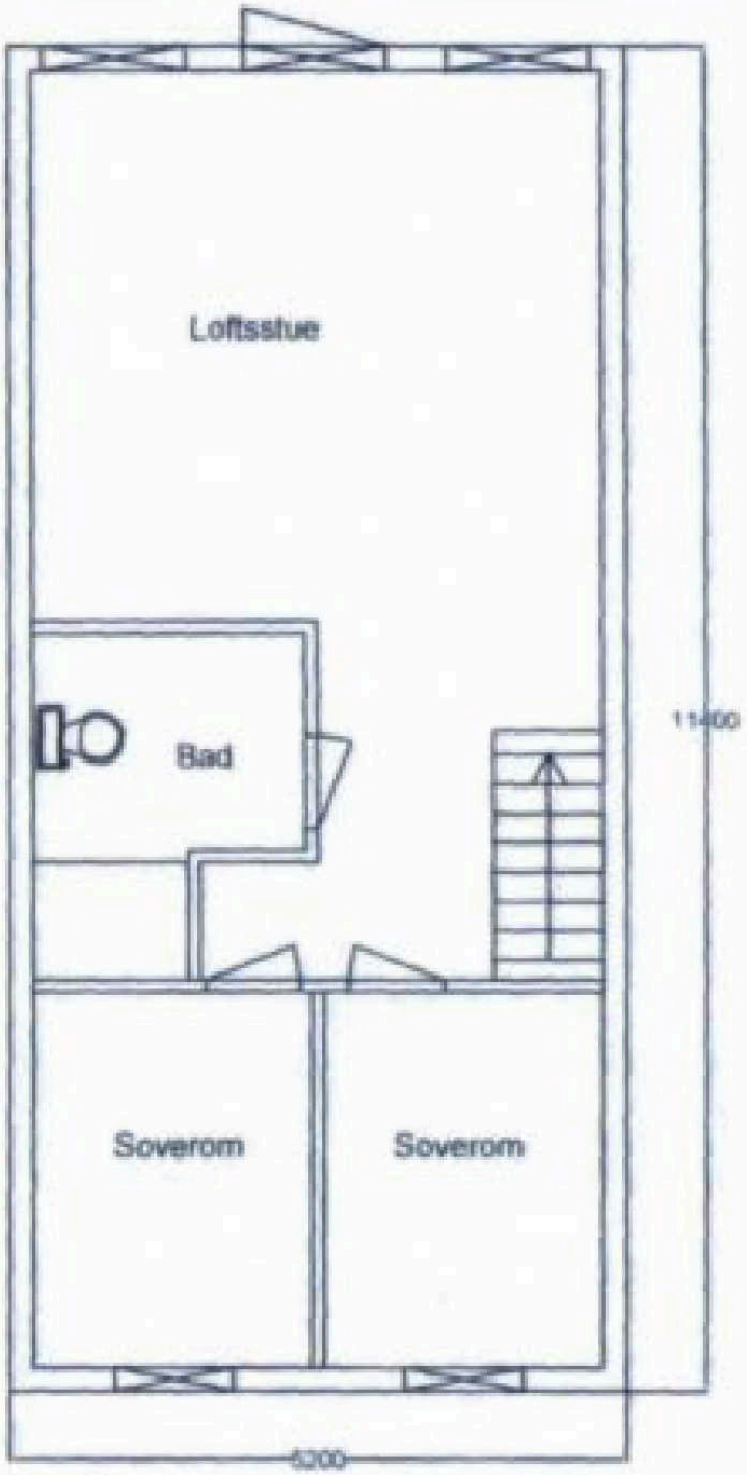
1:150

FACHADE WEST 1:100

FAÇADE OUEST
1:100


6000
Bad
2000
Vaskerom
Soverom
Soverom
3670
8250
Bod
Bod
Teknisk rom
1200
6200
6000


17200
5200
6000
2000
6000
6800
Soverom
3650
Stue
Spisestue
11400
8200
3200
Bad
Bod
3650
WC
Kjøkken
6000
1200


Loftsstue
Bad
Soverom
Soverom
11400
4200

1/100 ONE 24 PAK 2

FAÇADE EST

FAÇADE OUEST



FAÇADE SUD



FAÇADE NORD

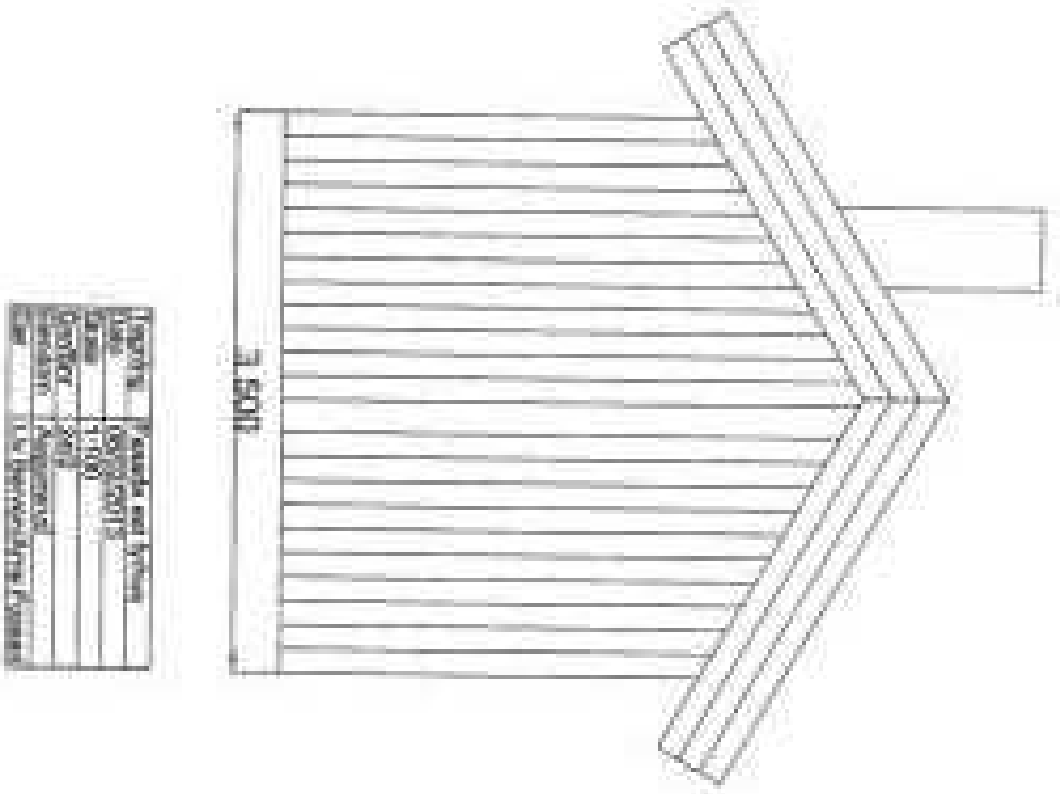


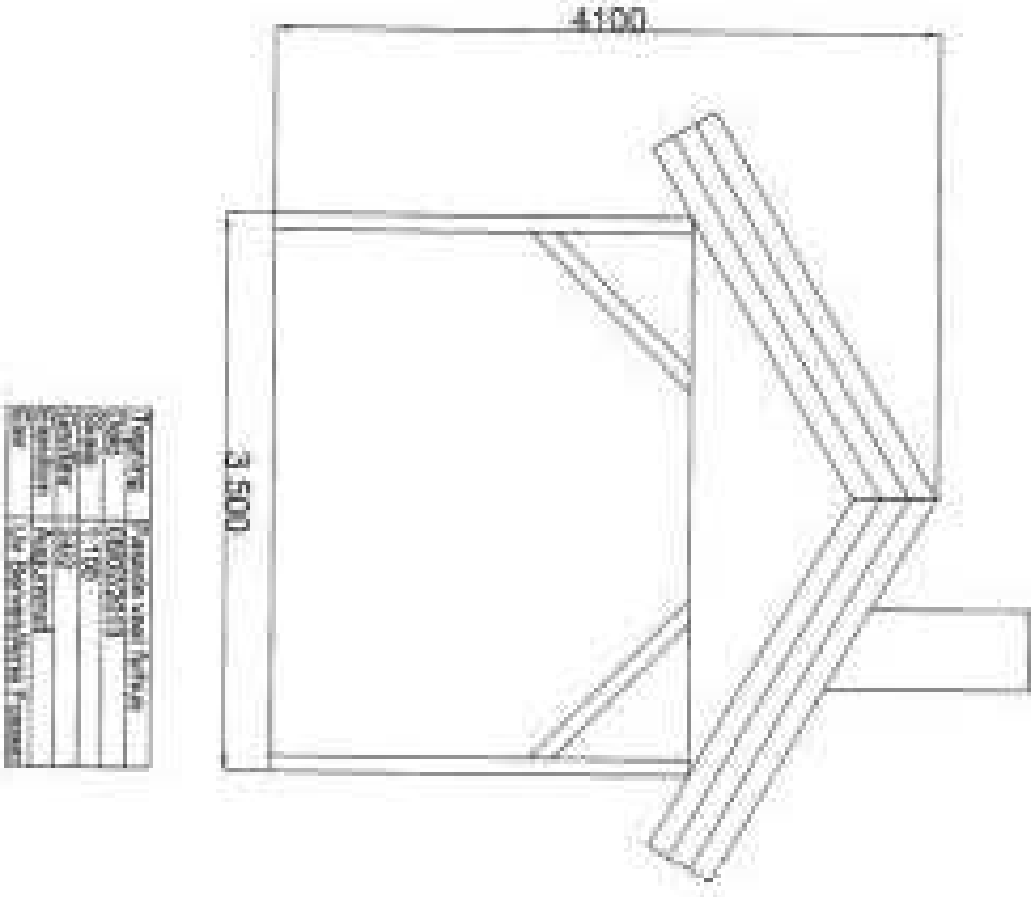
PLAN

1:100

MAI 24 BNRZ

10.000
3.500


3 500

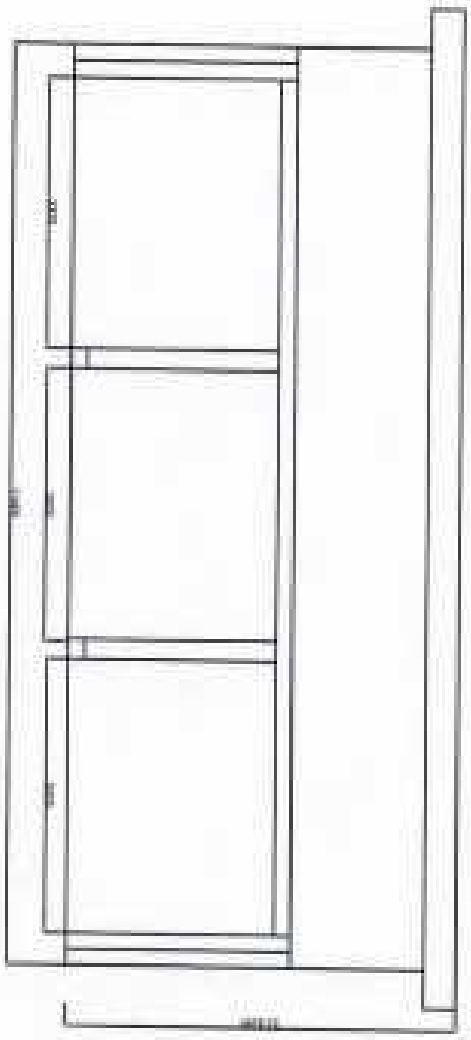

4100
3 500

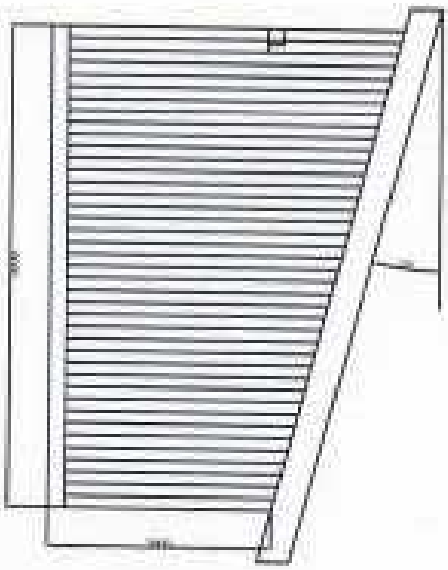
4800
10 000
2250

Eq

Projekt	
Bauherr	
Gemarkung	
Flur	
Flurstück	
Maßstab	
Datum	
Bearbeiter	

E5





Tilstandsrapport

Våningshus

Heimsetervegen 43/45, 3628 VEGGLI

ROLLAG kommune

gnr. 24, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 436 m² BRA-i: 436 m²



Befaringsdato: 15.09.2025 **Rapportdato:** 08.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20197-1934 **Referansenummer:** SA3039

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigbjørn Rua **Vår ref:** Liv Margaretha Berven og Arne Fossen

Rua Bygg & Takst AS
Taksering av fast eiendom
Tlf. 916 93 669 - www.ruabyggogtakst.no

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

Norsk takst

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

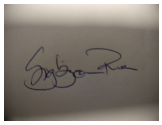
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

Uavhengig Takstingeniør

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus fra 2016:
Nyere enebolig over 3 plan med enkelte behov for utbedringer. Dette gjelder blant annet montering av snøfangere, skjevhet i etasjeskiller og montering av lekkasjedeteksjon i rom som ikke har dette.

Kårbolig:
Boligen er bygget i 2014 iht eiere.
Det er skjevhet i langvegg utenfor bad/kjøkken. Lokal lekkasje i takrenne.
Ikke kjent om det er radonsperre i grunn eller tettesjikt i badegulv. Sjekkliste på membran er fremlagt.

Drengstua er ikke vurdert på tilstandsnivå. Her henvises det til landbrukstakst som er utarbeidet for hele eiendommen.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Våningshus - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Eier opplyser at det er skiftet enkelte takstein siden befaringen.
Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Takvann til terreng via utkast.
Det er montert snøfangere på deler av taket.
Lokale lekkasjer i takrenner.
Veggene i underetasjen har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Veggene i 1. etg og 2. etg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er ikke montert musetetting langs alle vegger. Eier opplyser at det er montert musebånd, noe som ikke var montert på befaringsdagen.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Limtredrager i mønet.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Det er en del merker etter husdyr på hoved ytterdør. TG 2.
Overbygde verandaer.
Gulv i imp tre.
Rekkverk i tre med 100 cm høyde.
Trapp i imp tre ved hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Det er vannbåren gulvvarme i underetasje og 1. etasje.

Etasjeskiller (underetasje) er av betongdekke.
Ved måling med laser på befaringsdagen registreres det ikke unormale høydeavvik på gulv. Høydeforskjeller måles til under 15 mm. Det gjøres oppmerksom på at deler av rommene var møblert og ikke mulig å måle nøyaktig ang høydeavvik.

Etasjeskiller i 1. etasje er av trebjelkelag.
Ved måling med laser på befaringsdagen registreres det høydeforskjell på 15 mm i stue/kjøkken.

Etasjeskiller i 2. etasje er av trebjelkelag.
Ved måling med laser på befaringsdagen registreres det høydeforskjell i stue på 35 mm.
Det måles 30 mm på et soverom.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn i loftstue.
Det mangler dekkeplate i overgang i himling.

Underetasje:
Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er tilgjengelig vegg i teknisk rom som ikke har tegn til fuktinnslag.

Boligen har malte tretrapper. Lakkerte trinn i heltre.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører/malte tredører.

Teknisk rom:

Flislagt gulv.
Malte plater på vegger og i himlingen.
Rommet har mye installasjoner som vannbåren varmestyring, elanlegg, bereder mm.
Eier opplyser at det er lagt Litex toppmembran i gulv.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren og elektrisk gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 23 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43 mm.
Det er plastsluk (veggsluk) og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke mulig å se membran ved kontroll i sluket. Slike sluk har en løsning som gjør at membran ikke synes da den limes til sluket.
Opplyst at det er benyttet Litex toppmembran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Bad 2. etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i tillegg til vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.
Mottatt dokumentasjon/sjekkliste fra eier om at det er benyttet Litex toppmembran og "Casco Aquastop" membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang/stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad underetg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 95 mm.
Det er lokalt motfall på 10 mm ved toalett .
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke fagmessig membran i sluket. Opplyst at det er benyttet Litex toppmembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Sokkelflis på vegg.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Opplysninger fra eier/sjekkliste viser at det er benyttet Litex toppmembran og "Casco Aquastop" membran, men denne er ikke synlig i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant (gammel kjøkkeninnredning) og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommets våtsoner ligger mot yttervegg og bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet (STRAI) har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av mattslipt stein. Det er 2 stk kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovner med damp og mikrofunksjon.
2 stk oppvaskkummer nedfelt i steinplater.
Det er ikke montert lekkasjesikring, noe som var krav for byggeår.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme.
Trepanel på vegger og i himling.
Veggmontert wc og innredning med nedfelt servant. Ikke tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i teknisk rom i underetasjen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Ut fra krav til ventilasjon for byggeår, er valgt løsning et avvik og det settes TG 2.

Boligen har oppvarming med gulvvarme via flisfyrt anlegg i eget bygg.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder. For mer informasjon henvises det til eiere.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har vannbåren gulvvarme i underetasje og 1. etg.
Det er styring for anlegget på teknisk rom.
Oppvarming skjer via automatisk flisfyringsanlegg som er felles for flere bygg på eiendommen.

El-anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er plassert på teknisk rom i underetasjen.
Det observeres enkelte feil på anlegget på befaringsdagen.
På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av fagkyndig på el-arbeider. Tilstandsgrad er ikke satt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2016.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Terrenget faller mot grunnmur i gårdsplass.
Forholdet gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2016.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Grunnet alder og synlig tilstand på elektrisk anlegg, bør det gjennomføres kontroll av fagkyndige.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radontiltak.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Kårbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

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

Beskrivelse av eiendommen

utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Det er ikke montert stige til pipe eller snøfangere.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
På langvegg utenfor bad/teknisk rom er det skjevhet i vegg/tak.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Limtredrager i mønet i stue/kjøkken.
Stikkloft i knevegg i hems.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det mangler tilfredstillende vannbrett under to vinduer på soverom på befaringsdagen.
Eier opplyser at dette skal utbedres før salg.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dels overbygget platting utenfor stue/kjøkken. Overbygget inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Sprekk i fliser og fuger i vindfang.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved måling med laser på befaringsdagen måles det 15 mm høydeforskjell på gulv i hall.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Området har lave forekomster av radon.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Loftsluke med nedfellbar trapp i hall gir adkomst til hemsen.

Teknisk rom:
Flislagt gulv med sluk.
Trepanel på vegger og i himling.
Det er ikke fuktsikkert gulv med oppkant på vegger.
Det er montert opplegg for vannbåren gulvvarme, samlestokker for vannrør samt vaskemaskin og bereder i rommet.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Ved kontroll i sluk og ved rørgjennomføringer i gulv, kan det ikke observeres membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.
Hulltaking er i praksis ikke gjennomført da det er etablert hull i vegg mellom toalettrom og bad.
Inni veggen registreres det fukt som kommer fra lekkasje i lufterør for avløp. Ved fuktmåling i trepanel mot dusjsone måles det 16 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme.
Trepanel på vegger og i himling.
Lokal råte i vegg grunnet lekkasje i lufterør for avløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Samlestokker er plassert i teknisk rom.
Det mangler tettemuffer på vannrør i vaskeskap på kjøkken.

Det er avløpsrør av plast.
Lufting av avløp over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er naturlig ventilasjon som er avvik iht NS3600.

Boligen har oppvarming med gulvvarme via flisfyrt anlegg i eget bygg.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Boligen har vannbåren gulvvarme.
Det er styring for anlegget på teknisk rom.
Oppvarming skjer via automatisk flisfyringsanlegg som er felles for flere bygg på eiendommen.

Sikringsskap er plassert i teknisk rom.
El-anlegget er fra 2014.
Kursoversikt er ikke fullstendig utfylt.
På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av anlegget.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarsler i hver etasje.
-En i sone utenfor soverom.
-En i sone kjøkken/stue.
-En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2014.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Terrenget rundt boligen er flatt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2014.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	12 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

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

Mottatte tegninger stemmer med dagens bruk og romdeling.

Kårbolig

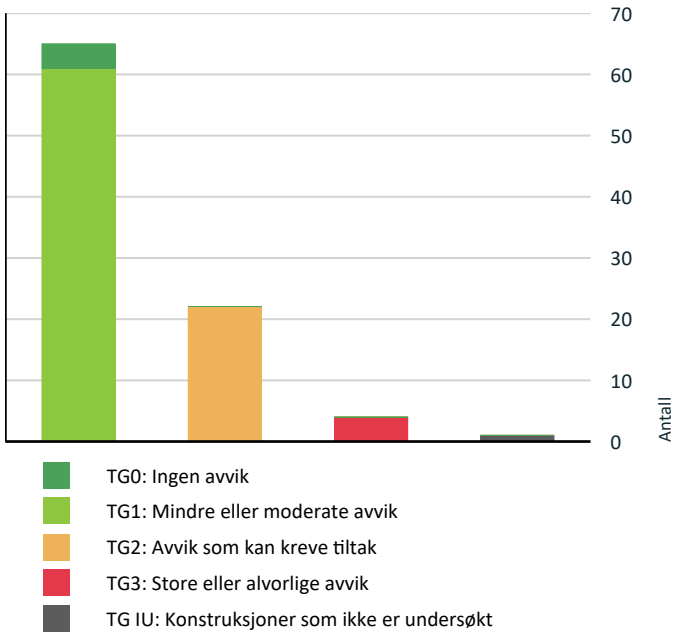
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Mottatte tegninger har en annen rom inndeling enn det er på befaringsdagen.
Dette gjelder vindfang.

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

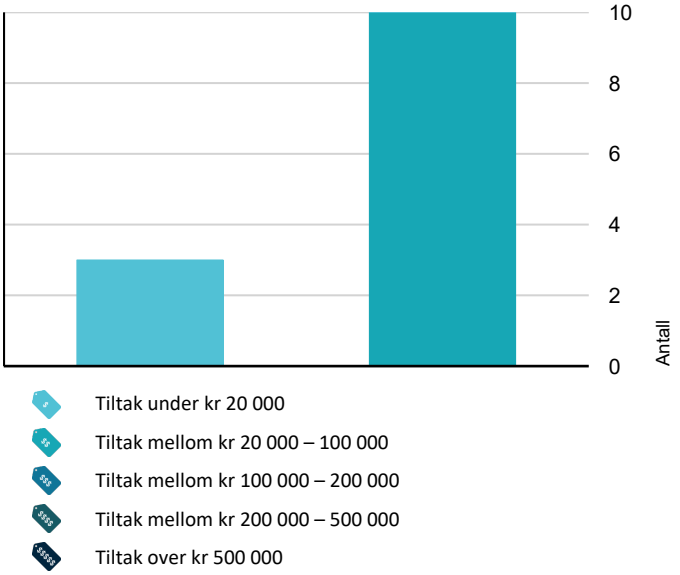
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent. Undertegnede har ikke utarbeidet en markedsverdi eller teknisk verdi på eiendommen. For mer informasjon om andre bygninger på eiendommen henvises det til landbrukstakst som er utarbeidet for eiendom

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Kårbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier ved befaring.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Takvann til terreng via utkast.
Det er montert snøfangere på deler av taket.
Lokale lekkasjer i takrenner.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Deler av taket mangler snøfangere. Lokale lekkasjer i takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

For å lukke avviket må det monteres snøfangere på hele taket.
Lekkasjer i takrenner må tettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Veggene i 1. etg og 2. etg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er ikke montert musetetting langs alle vegger. Eier opplyser at det er montert musebånd, noe som ikke var montert på befaringsdagen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene i underetasjen har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Limtredrager i mønet.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Det er en del merker etter husdyr på hoved ytterdør. TG 2.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygde verandaer.
Gulv i imp tre.
Rekkverk i tre med 100 cm høyde.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i imp tre ved hovedinngang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Det er vannbåren gulvvarme i underetasje og 1. etasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3

Etasjeskiller i 2. etasje er av trebjelkelag.
Ved måling med laser på befaringsdagen registreres det høydeforskjell i stue på 35 mm.
Det måles 30 mm på et soverom.

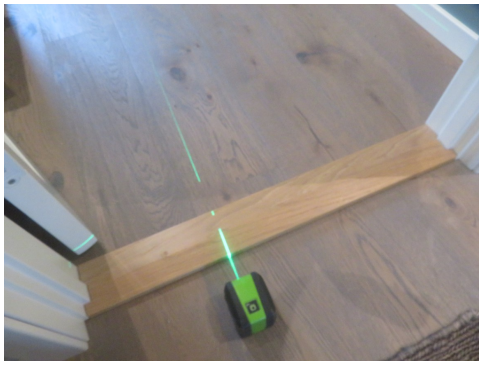
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

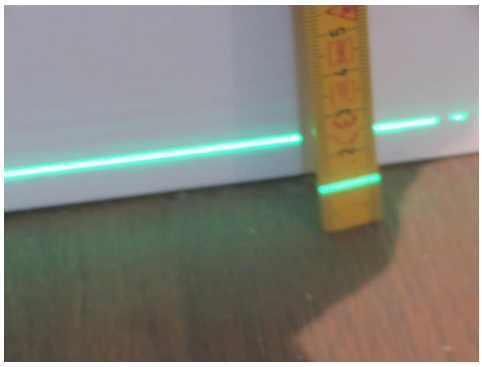
Ved måling med laser på befaringsdagen registreres det høydeforskjell i stue på 35 mm.
Det måles 30 mm på et soverom.

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

For å lukke avvikene må det foretas tiltak med oppretting av etasjeskiller. Det vurderes ikke som umiddelbart nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller (underetasje) er av betongdekke.
Ved måling med laser på befaringsdagen registreres det ikke unormale høydeavvik på gulv. Høydeforskjeller måles til under 15 mm. Det gjøres oppmerksom på at deler av rommene var møblert og ikke mulig å måle nøyaktig ang høydeavvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller i 1. etasje er av trebjelkelag.
Ved måling med laser på befaringsdagen registreres det høydeforskjell på 15 mm i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved måling med laser på befaringsdagen registreres det høydeforskjell på 15 mm i stue/kjøkken.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted - 2

Boligen har isolert stålpipe og vedovn i loftstue.
Det mangler dekkeplate i overgang i himling.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er tilgjengelig vegg i teknisk rom som ikke har tegn til fuktinnslag.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper. Lakkerte trinn i heltre.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører/malte tredører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Teknisk rom:

Flislagt gulv.
Malte plater på vegger og i himlingen.
Rommet har mye installasjoner som vannbåren varmestyring, elanlegg, bereder mm.
Eier opplyser at det er lagt Litex toppmembran i gulv.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu og dør i våtsonen.
Ved dør er det lokale fuktmerker i listverk.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet må følges med på for å hindre utvikling av fuktskade.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren og elektrisk gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 23 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk (veggsluk) og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke mulig å se membran ved kontroll i sluket. Slike sluk har en løsning som gjør at membran ikke synes da den limes til sluket. Opplyst av eiere at det er benyttet Litex toppmembran.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Undertegnede har foretatt hulltaking på befaringsdagen.



Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vurderes at forholdet fungerer slik det er i dag.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i tillegg til vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Mottatt dokumentasjon/sjekkliste fra eier om at det er benyttet Litex toppmembran og "Casco Aquastop" membran.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang/stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Undertegnede har foretatt hulltaking på befaringsdagen.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 95 mm.
Det er lokalt motfall på 10 mm ved toalett .

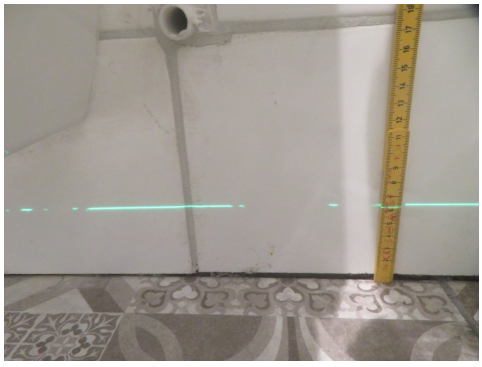
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er lokalt motfall på 10 mm ved toalett. Sprukne fuger i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Fuger bør skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser motfall ved toalett.



Bildet viser motfall ved toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke fagmessig membran i sluket. Opplyst av eiere at det er benyttet Litex toppmembran.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke fagmessig membran i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det bør gjøres utbedring av membran i sluk da løsning i dag ikke er tilfredstillende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke fagmessig membranløsning i sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Undertegnede har foretatt hulltaking på befaringsdagen.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Sokkelflis på vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For å lukke avviket må det etableres fall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Opplysninger fra eier/sjekkliste viser at det er benyttet Litex toppmembran og "Casco Aquastop" membran, men denne er ikke synlig i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres membran/tettesjikt.



Sluk på vaskerom uten synlig membran.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant (gammel kjøkkeninnredning) og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommets våtsoner ligger mot yttervegg og bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet (STRAI) har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av mattslipt stein. Det er 2 stk kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovner med damp og mikrofunksjon.
2 stk oppvaskkummer nedfelt i steinplater.
Det er ikke montert lekkasjesikring, noe som var krav for byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert lekkasjesikring, noe som var krav for byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

For å lukke avvikene må det monteres lekkasjedetekasjon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme.
Trepanel på vegger og i himling.
Veggmontert wc og innredning med nedfelt servant. Ikke tilluft.
Opplyst av eiere at det er benyttet Litex toppmembran i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For å lukke avvikene må det monteres lekkasjedeteksjon og tilluft til rommet for å unngå at det pågår lekkasjer over tid som ikke blir oppdaget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i teknisk rom i underetasjen.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting av avløp via Durgoventil på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Primærløsning på avløp skal være ut i det fri, og ikke via mekanisk ventil. Dette fordi en mekanisk ventil kan slutte og fungere og det da kan oppstå lukt/ikke tilfredstillende avløpsløsning. Lufting over tak bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ut fra krav til ventilasjon for byggeår, er valgt løsning et avvik og det settes TG 2.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

TG 2 settes grunnet at det er avvik iht dagens krav til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

For å lukke avvikene må det gjøres beregninger og tiltak for å tilfredsstille krav til ventilasjon for byggeår kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmesentral

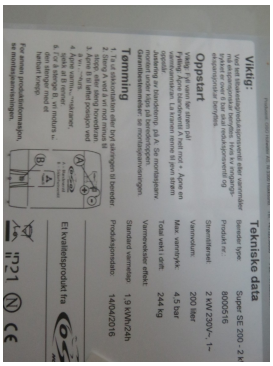
Boligen har oppvarming med gulvvarme via flisfyrt anlegg i eget bygg. Tilstandsgrad er satt ut fra alder. For mer informasjon henvises det til eiere.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i underetasje og 1. etg.
Det er styring for anlegget på teknisk rom.
Oppvarming skjer via automatisk flisfyringsanlegg som er felles for flere bygg på eiendommen.





Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er plassert på teknisk rom i underetasjen.
Det observeres enkelte feil på anlegget på befaringsdagen.
På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av fagkyndig på el-arbeider. Tilstandsgrad er ikke satt.

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.
   2016 Nytt anlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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

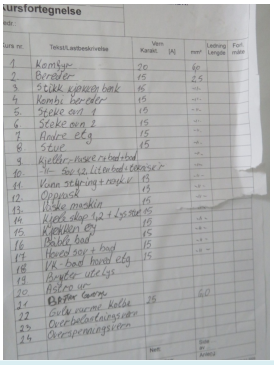
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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?
    Ja El-anlegg fra byggeår.
    Sikringsskap er plassert på teknisk rom i underetasjen.
    Det observeres enkelte feil på anlegget på befaringsdagen.
    På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av fagkyndig på el-arbeider.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet gjelder kontroll og ikke eventuelle tiltak.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2016.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Terrenget faller mot grunnmur i gårdsplass.
Forholdet gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget faller mot grunnmur i gårdsplass.
Forholdet gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

For å lukke avviket må det foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fall mot grunnmur på gårdsplass.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er privat grunnboret brønn.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2016.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Grunnet alder og synlig tilstand på elektrisk anlegg, bør det gjennomføres kontroll av fagkyndige.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radontiltak.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Grunnet alder og synlig tilstand på elektrisk anlegg, bør det gjennomføres kontroll av fagkyndige.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radontiltak.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

El-anlegg bør sjekkes jevnlig for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.
Radon er en farlig gass som kan gi helseskader om det er radon i grunn og det er ikke er sikret med radonsperre.

KÅRBOLIG

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier ved befaring.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Det er ikke montert stige til pipe eller snøfangere. Punktvise lekkasjer i takrenner.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er ikke montert stige til pipe eller snøfangere. Punktvise lekkasjer i takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak med å montere takstige til pipe, snøfangere samt tette lekkasjer i takrenne.
Takstige til pipe er et krav i forbindelse med kontroll av pipeløp.
Manglende snøfangere gir økt skaderisiko ved takras.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
På langvegg utenfor bad/teknisk rom er det skjevhet i vegg/tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På langvegg utenfor bad/teknisk rom er det skjevhet i vegg/tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet må kontrolleres for å se om det er en pågående ustabilitet eller om det er eldre skjevhet fra byggeår.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevheter i vegg/tak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Limtredrager i mønet i stue/kjøkken.
Stikkloft i knevegg i hems.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fukt ved lufting til avløp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet må utbedres og sjekkes for fukt slik at det ikke oppstår skader.
Eier opplyser at dette forholdet er utbedret etter befaringen.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dels overbygget platting utenfor stue/kjøkken. Overbygget inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enkelte bruksmerker og skader i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Skade i gulv på plattingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Sprekk i fliser og fuger i vindfang.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved måling med laser på befaringsdagen måles det 15 mm høydeforskjell på gulv i hall.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved måling med laser på befaringsdagen måles det 15 mm høydeforskjell på gulv i hall.

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.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Teknisk rom:
Flislagt gulv med sluk.
Trepanel på vegger og i himling.
Det er ikke fuktsikkert gulv med oppkant på vegger.
Det er montert opplegg for vannbåren gulvvarme, samlestokker for vannrør samt vaskemaskin og bereder i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fuktsikkert gulv med oppkant på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres lekkasjedetetksjon eller utbedring av tettesjikt i gulv.





Ufullstendig tettesjikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Loftsluke med nedfellbar trapp i hall gir adkomst til hemsen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er i våtsone ut fra TEK.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80 mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Ved kontroll i sluk og ved rørgjennomføringer i gulv, kan det ikke observeres membran.
Eier opplyser at det er benyttet membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved kontroll i sluk og ved rørgjennomføringer i gulv, kan det ikke observeres membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak og om mulig innhente dokumentasjon på utførelse. Et rom uten tilfredsstillende tettesjikt kan medføre omfattende fuktskader i boligen.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.
Hulltaking er i praksis ikke gjennomført da det er etablert hull i vegg mellom toalettrom og bad.
Inni veggen registeres det fukt som kommer fra lekkasje i lufterør for avløp. Ved fuktmåling i trepanel mot dusjsone måles det 16 %.

Eier opplyser at det er foretatt tiltak i veggen siden befaring og bildedokumentasjon er mottatt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking er i praksis ikke gjennomført da det er etablert hull i vegg mellom toalettrom og bad.
Inni veggen registeres det fukt som kommer fra lekkasje i lufterør for avløp.
Ved fuktmåling i trepanel mot dusjsone måles det 16 %.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Lekkasjedeteksjon er ikke montert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Ved en eventuell vannlekkasje vil det kunne oppstå vannskader da det ikke er montert lekkasjesikring.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme.
Trepanel på vegger og i himling.
Lokal råte i vegg grunnet lekkasje i lufterør for avløp.

Det er foretatt tiltak i vegg etter befaring og utbedret fuktskade.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Naturlig ventilasjon med tilluft ved dør.
Lokal råte i vegg grunnet lekkasje i lufterør for avløp.

For å lukke avvikene må det etableres lekkasjedeteksjon samt avtrekk i rommet for å tilfredstille krav for byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Samlestokker er plassert i teknisk rom.
Stoppekran er plassert på teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Lufting av avløp over tak.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er naturlig ventilasjon som er avvik iht NS3600.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

TG 2 settes grunnet at det er avvik iht dagens krav til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

For å lukke avviket må det gjøres ytterligere undersøkelser og utbedring av ventilasjonsløsning kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmesentral

Boligen har oppvarming med gulvvarme via flisfyrt anlegg i eget bygg.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder. For mer info henvises det til eiere.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme.
Det er styring for anlegget på teknisk rom.
Oppvarming skjer via automatisk flisfyringsanlegg som er felles for flere bygg på eiendommen.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i teknisk rom.
El-anlegget er fra 2014.
Kursoversikt er ikke fullstendig utfylt.
På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av anlegget.
Tilstandsgrad er ikke satt.

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.
   2014 Nytt anlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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

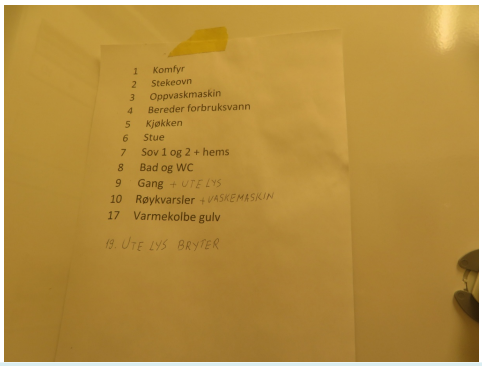
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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?
    Ja Sikringsskap er plassert i teknisk rom.
    El-anlegget er fra 2014.
    Kursoversikt er ikke fullstendig utfylt.
    På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet gjelder kontroll og ikke eventuelle tiltak.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2014.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er privat grunnboret brønn.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2014.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Grunnet alder og synlig tilstand på elektrisk anlegg, bør det gjennomføres kontroll av fagkyndige.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radontiltak.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Grunnet alder og synlig tilstand på elektrisk anlegg, bør det gjennomføres kontroll av fagkyndige.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radontiltak.

El-anlegg bør sjekkes jevnlig for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.
Radon er en farlig gass som kan gi helseskader om det er radon i grunn og det er ikke er sikret med radonsperre.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	560 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.		**8 600 000**

Kårbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
Sum teknisk verdi - Kårbolig	Kr.		**3 450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**12 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

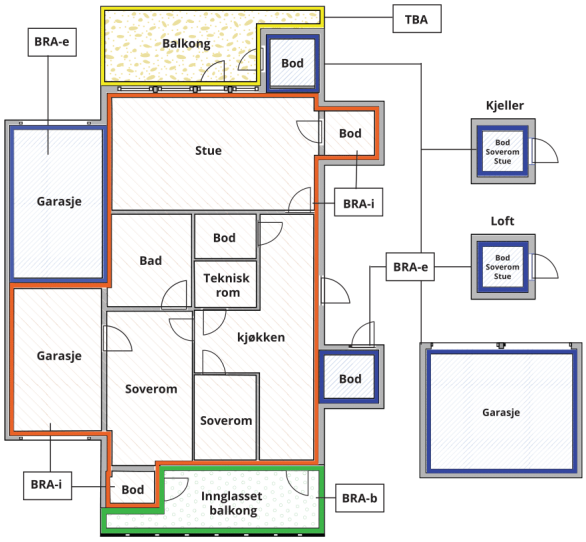
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	146			146	51		146
2. etasje	65			65	13	8	73
Underetasje	136			136	2		136
SUM	**347**				**66**	**8**	**355**
SUM BRA	**347**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, bad, garderobe, toalettrom		
2. etasje	Loftstue, bad, soverom, soverom 2, lagerrom		
Underetasje	Kjellerstue, gang, bad, vaskerom, teknisk rom, bod, bod 2, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.
I 2. etg er det et uinnredet rom med adkomst via luke i knevegg.
Det er 20 m2 gulv og 12 m2 måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mottatte tegninger stemmer med dagens bruk og romdeling.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kårbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	89			89	36
SUM	**89**				**36**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, hall, soverom, soverom 2, teknisk rom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, toalettrom		

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.
Det er et hemsrom som er tilgjengelig via loftstrapp i hall.
Hemsrommet er ikke måleverdig grunnet lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mottatte tegninger har en annen rom inndeling enn det er på befaringsdagen.
Dette gjelder vindfang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

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)
Våningshus	294	53
Kårbolig	87	2

Kommentar

Våningshus	Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring. S-rom i 1. etg gjelder garderoberom ved bad. S-rom i underetasjen gjelder teknisk rom og 2 bodrom.
Kårbolig	Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Arne. Liv Margaretha Fossen. Berven	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3336 ROLLAG	24	2		0	165543.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heimsetervegen 43/45

Hjemmelshaver

Fossen Arne, Berven Liv Margaretha

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til mellom Veggli sentrum og Vegglifjell.

Adkomstvei

Felles privat vei med privat stikkvei opp til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.
Eiendommen omfattes av kommunedelsplan.

Om tomten

Opparbeidet tun med mange bygninger.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen.
Undertegnede har kun laget tilstandsrapport på våningshus (nr 43) og kårbolig (nr 45).
For mer info henvises det til landbrukstakst som er utarbeidet på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	02.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.09.2025	Ferdigattest gjelder nr 43 og 45.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Mottatte tegninger er ikke datert. Det gjøres oppmerksom på at dette gjelder kårbolig og våningshus.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. 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. 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 fem 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SA3039

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

Egenerklæring

Heimsetervegen 43, 3628 VEGGLI

11 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Heimsetervegen 43	Heimsetervegen 43	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her siden vi kjøpte den.

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Berven, Liv Margaretha

Selger

Fossen, Arne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har vært fuktskade og råte i innervegg toalettrom i Kårbolig. Glidemuffe ute av stilling som forårsaket kondens og lukt.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skade reparert, satt på plass glidemuffe, skiftet all panel i veggen og malt rommet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fossen Bygg & Interiør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i taket på kårbolig rundt ventilen som er lufting over tak. Det var noe noe fukt i vegg på loftet bak kott dør. Det er tettet rundt gjennomføring av lufterør over tak samt mellom lufting og takstein. Fukt i veggen ved loft er tørket ut.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert snøfangere på deler av tak i Kårbolig og Hovedhus samt skiftet noen mønepanner og taksten som var knekt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fossen Bygg & Interiør AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Borevann og 2 septiktanker

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i 3 fliser ved utgangsdør i kjeller på Hovedhus. Flisene er limt og sprekken fuget.
Sprekk i en flis i gangen ved ytterdør i Kårboligen. Flisen er limt og fuget på nytt.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært mus på loftet i hovedhuset, har utført ekstra tetting med musebørster.
Har vært mus i veggen ved inspeksjons luke på loftet i kårboligen. Det er musebånd i vegg men og det er satt opp feller.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Radonmålere er installert i desember 2025, resultat foreligger i mars 2026.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eiendommen har adresse Heimsetervegen 43 og 45

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95667413

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Fossen, Arne	**2026-01-11**	**Berven, Liv Margaretha**	**2026-01-11**

Identification

bankID Fossen, Arne

Identification

bankID Berven, Liv Margaretha

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

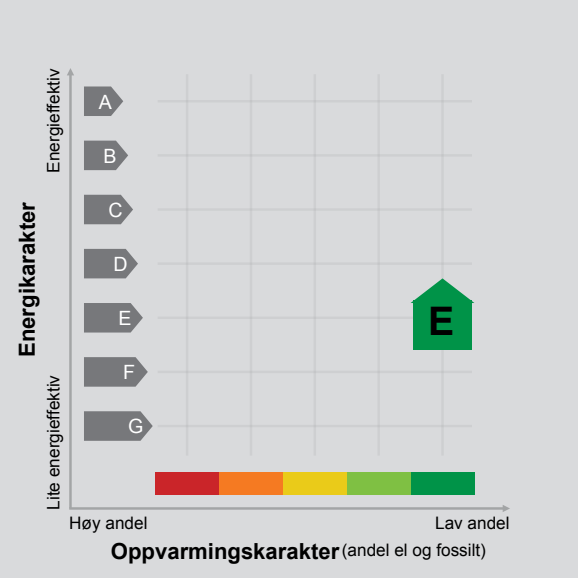
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Fossen, Arne	11/01-2026 20:23:09	BANKID
Berven, Liv Margaretha	11/01-2026 19:25:29	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Heimsetervegen 43
Postnummer	3628
Sted	VEGGLI
Kommunenavn	Rollag
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300526790
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173363
Dato	26.09.2025



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 varmepumper, 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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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 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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	346
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-...).

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.

Pliktene for energimerking 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 utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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.

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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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 myggspiral/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: 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 15: 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 microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.