PRIVATMEGLEREN
VALDRES

FØSSEGØTA 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 03.09.2025

Grunnbokutskrift à jour pr.: 12.08.2025

Kopi av selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

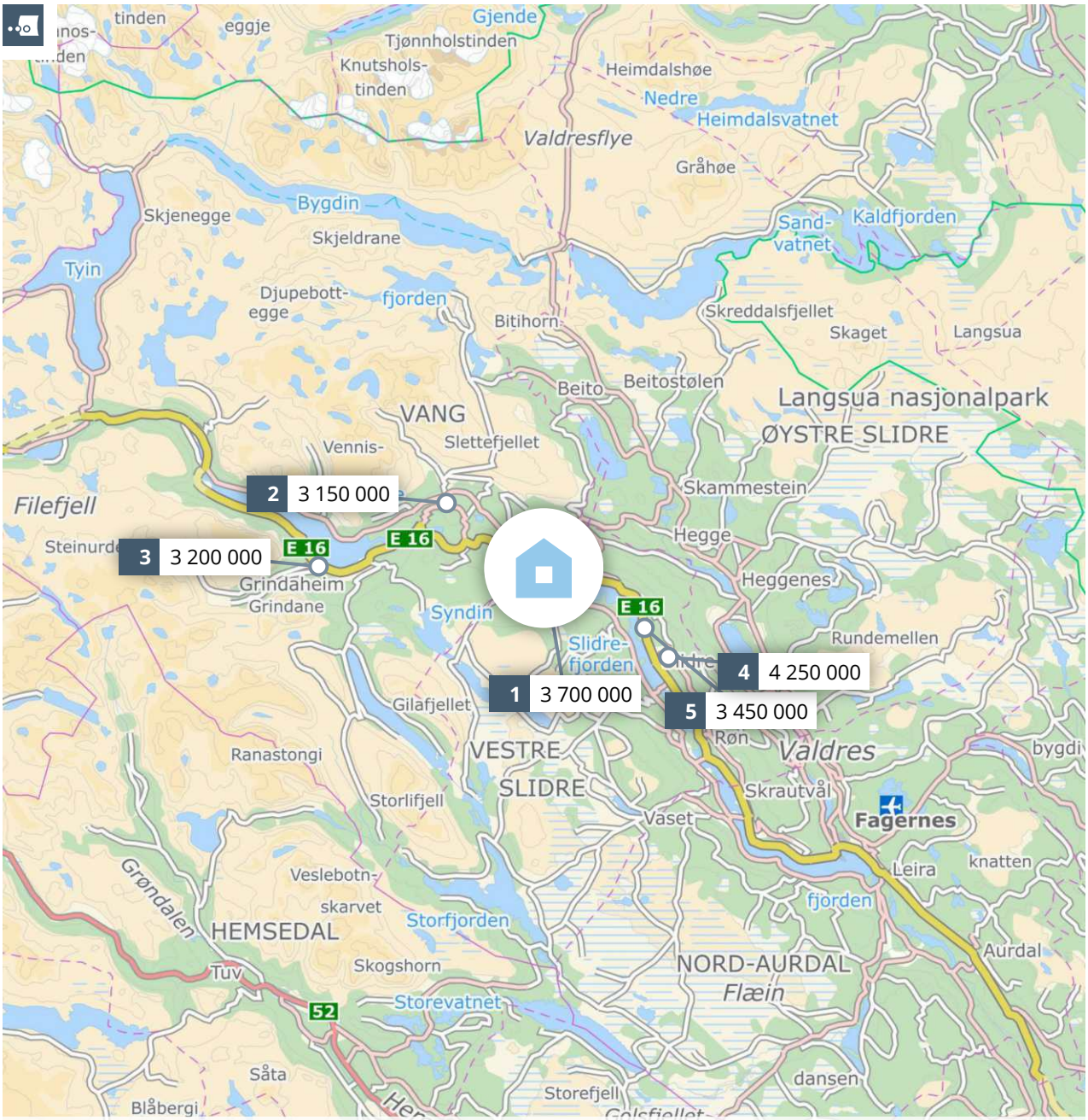
Grunnkart

Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

FØSSEGØTA 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 08.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marit Nystuen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Føssegøta 6, 2973 RYFOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 104 BNR 88 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3454 VANG GRUNNKRETS RYFOSS

Verdivurdert til

3 900 000

-	3 900 000	24 074
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	162 m²	38 m²	- m²	- m²	- m²	16 m²
Tomt						1 193 m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Føssegøta 6				27.04.2022	3 750 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**22 840**
	162 m²	2007	1 193 m²	5 sov						
2	Åsvangvegen 8				06.11.2024	3 190 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**26 250**
	120 m²	2016	1 033 m²	3 sov						
3	Bøaflata 18				25.08.2023	2 600 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**17 112**
	187 m²	1993	904 m²	3 sov						
4	Brøtavegen 8				01.04.2025	3 800 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**32 692**
	130 m²	2008	2 193 m²	3 sov						
5	Tyinvegen 2435				02.06.2025	3 250 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**23 311**
	148 m²	2021	944 m²	3 sov						

Føssegøta 6 ligger fint til i et hyggelig boligfelt. Flott utsikt og gode solforhold. Kort vei til Ryfoss sentrum, her arrangeres det aktiviteter og sammenkomster året rundt som en kan ta del i. Ballbinge like nedenfor eiendommen.

Boligen er bygd i 2007 og har en god planløsning over to plan. Lekre detaljer og interiørvalg, tidsriktige fargevalg som skaper harmoni gjennom alle rom i boligen.

- Pent opparbeidet uteområde med flere utesoner og gode areal for boltreplass til liten og stor. Inngjerdet med skigard.
- Stue er åpen og inkluderende samtidig som den har forskjellig sone for sofa- og spisebord.
- Kjøkkenet er virkelig gjennomført med lekre og delikate valg - Moderne innredning fra Danske AUBO
- 5 gode soverom
- 2 bad, hvor det ene badet er kombinert vaskerom
- Garasje
- Utestue
- Malt utvendig i 2023

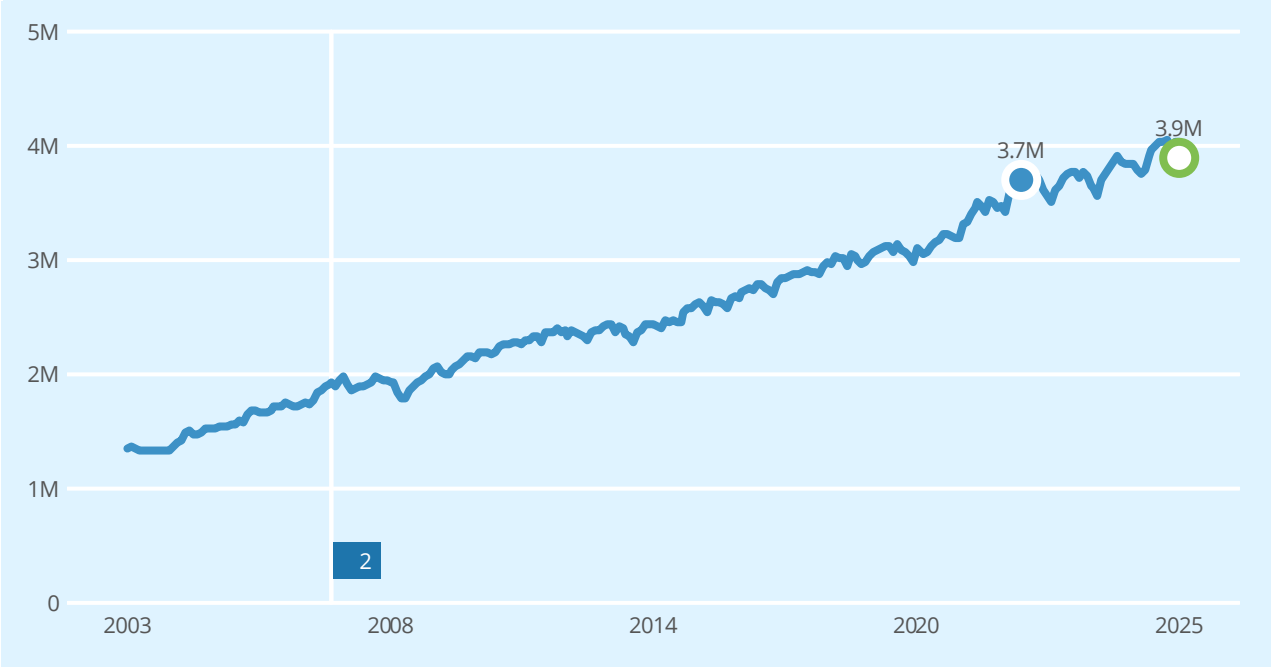
Denne eiendommen er nå klar for nye eiere - velkommen til en hyggelig visning!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.03.2022	27.04.2022	01.07.2022	3 750 000	3 700 000	0	3 700 000	3
04.05.2007		04.05.2007	-	65 000	-	65 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert pris er ikke nødvendigvis reell i forhold til markedsutvikling i området

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i VANG kommune nå

2
eneboliger til salgs

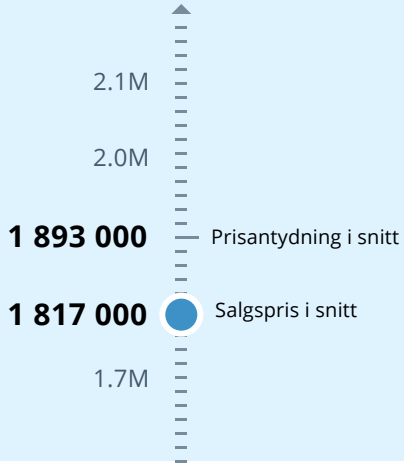


Annonsene har i snitt ligget ute i

58
dager

Eneboliger solgt i VANG kommune siste 12 mnd

3
eneboliger solgt

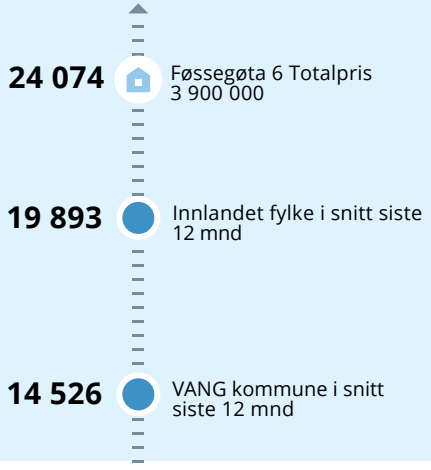


Solgt i snitt i løpet av

69
dager

for 6.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Føssegøta 6 , 2973 RYFOSS
VANG kommune
gnr. 104, bnr. 88

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 22.08.2025 **Rapportdato:** 03.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20062-1901 **Referansenummer:** FT9043

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gudbrand Sælid **Vår ref:**

TAKSTKONTORET
valdres

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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

post@valdrestakst.no

911 81 534

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

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 bygningssakyndige 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.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Bebyggelsen består av frittliggende enebolig og garasje samt dokkestue.

- Tomt:
Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1193 kvm, og er oppført som ett selveiet areal og ligger dels grensende inntil andre bebygde tomter samt inn mot tilførselsveien og friarealer.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom, hvor tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.
Større grøntarealer samt opparbeidet uterom i forbindelse med inngangsparti med brosteinsbelagte arealer.
Deler av tomten/hage og grøntarealer er inngjerdet med skigard.

- Bolig:
Frittliggende enebolig, bygd 2007, ført opp på stedet av lokal entreprenør som en arkitekttegnet modell. Boligen er da holdt over 2 plan - 1 og 2.etg, hvor det i 2.etg ses endel skråhimlinger etter ytre vegglinjer.
1.etg med alle rom/hovedfunksjoner, inkludert bad/kombinert vaskerom og 2.etg med soverom samt hovedbad.
I 1.etg er det etablert endel overbygde arealer i forbindelse med inngangspartiet og ut for stue som åpen solterrasse.

Boligen er oppført i tradisjonelle, isolerte bindingsverkskonstruksjoner med støpte platefundamenter/gulv til grunn etablert til oppkultet terreng.
Utvendige fasader med liggende kledning, en- og to-fags vinduer samt saltak tekket med sandstrødde stålplater samt svartlakkerte takrenner og nedløpsrør.
Overbygde og åpne terrassearealer mm.
Innvendig med dels støpte gulv med varmekabler og flissatte overflater, forøvrig flytende eikeparketter, dels noe laminat og teppefliser.
Vegger og himlinger med trepaneler i malt utførelse - fliser på bad.
Murt pipe og brannmurer med skiferforblendede oveerflater (Wallstone) samt frittstående peisovn i 1.etg/stue.

Ihht noe stedlige måltagninger samt fremlagte/innhentede tegninger, måler boligen samlet 170 kvm innvendig bruksareal alle plan samlet.
Videre er det etablert endel terrassearealer med adkomst fra stue i 1.etg - adkomst videre til terreng.
Alle plan består da av rom for varig opphold, bla ett våtrom/bad-kombinert vaskerom i hvert plan.

- Garasje:
Enkelgarasje på 42 kvm brutto grunnflate i 1.etg med tillegg av lofsetasje på ca 10 kvm innvendig målbart gulv.
Bygget et oppført i samme bygningstekniske og fasademessige stil som boligen med liggende dobbelfalskledning samt platetekket saltak.
Støpte platefundamneter til oppkultet og drenert terreng samt støpte vegger mot tilliggende terreng.
Tradisjonelle isolerte reis- og bndingsverksonstruksjoner forøvrig.

- Dokkestue:
Mindre frittstående dokkestue/lekehus i enklere uisolert plankelaft - ingen videre beskrivelser eller vurderinger av bygget.

STANDARD:

- Bolig:
Bolig ses da å være bygd og tilrettelagt for varig opphold og fremstår med alminnelig god standard jfr. byggeåret og byggemetoden.
Noe avvikende forhold kan ses og registreres, men mye av dette beregnes å være ihht ordinær aldersslitasje og anses å være påregnelig.
Øvrige påviste som ektraordinære forhold.
Det skal også merkes at alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivå er fra den gang bygningene ble oppsatt, relatert til byggeforskrifter som er gjeldene ved oppføring.
Utvendige fasader i tradisjonelle, solide og gjennomprøvde konstruksjonsprinsipper med liggende kledning, definert som alminnelig god standard.
Innvendige overflater defineres som god standard jfr. opprinnelig utførelse og materialvalg samt senere tilførte renoveringer og oppussinger.

- Garasje:
Ett bygg i god stand ihht beregnet bruk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	208 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	170 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 450 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

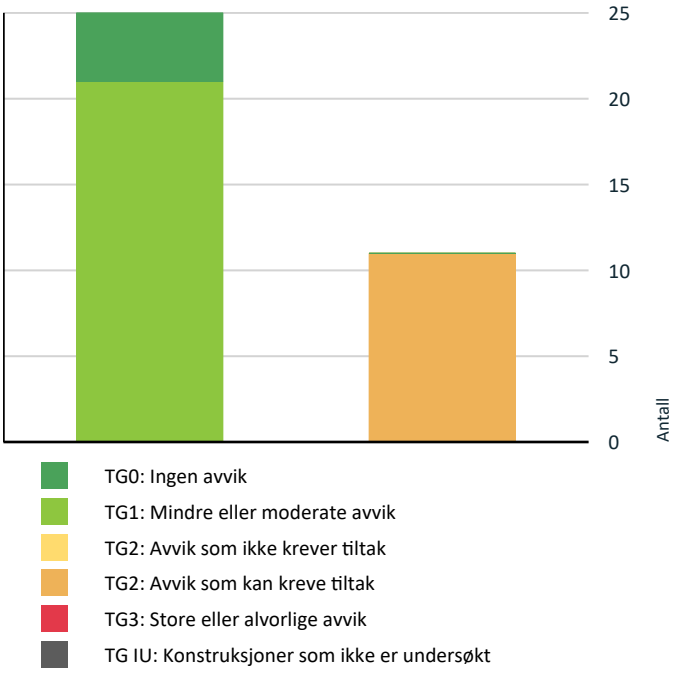
Boligen er bygd på ved utvidelse av stue i 1.etg og loftsstuen i 2.etg, hvor det er etablert ett ekstra soverom.
De seneste tiltak er meldt inn til kommunen og opplyst av tidligere eier som godkjent.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom m/tekniske installasjoner > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom m/tekniske installasjoner > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom m/tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	I 2019 ble det foretatt mindre tiltak ved å bla utvide arealet i begge plan med ca 5 kvm, hhv ved å bygge på stue i 1.etg og loftsstue til soverom i 2.etg. Tiltaket er ihht tidligere eier godkjent.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med sandstrødde Decra taksteinsplater/stålplater.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik ved visuell besiktigelse.

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 1 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Nedløpsrør ført til terreng med vannutkast.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast videre
til nedgravd drensrør ført videre vekk fra bygget.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - antatt isolerte konstruksjoner jfr. byggeår.
Utvendige fasader med liggende dobbelfals med hjørnekasser samt dør og vindusomramminger.
- Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.
Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til
bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendig trepanel/plater.
Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Det opplyses om og ses at samtlige utvendige fasader er nymalt de siste årene.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon oppbygd med prefabrikerte, selvbærende A-takstoler med etablert loftsetasje.
Fullisolert, luftet konstruksjon med spaltegesims.
Bærende rupanel som taktro samt underlagspapp.

TG 1 Vinduer

2-lags energivinduer med heltre karmer. Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer. Industrielt behandlet overflate.
Vannbrett med beslag.
- Kommentar:
Alle vindusprodukter er utført og holdt med trekarmer - åpningsvinduer.
Ett-greps betjeningshendel med to låsetapper på åpningsvinduer/h-vinduet.
De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.



Fastkarmsvinduer i stue/spisestue med solskjerming/utv. persienner.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør som helisolert dør med trekarmer og mindre snippvindu.
To-fløyet terrassedør med større glassfelter ut fra stue og ett soverom i 2.etg.
Industrielt behandlet overflate.
- Kommentar:
Hoveddør er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.
Terrassedører i yttervegg og da med sporadiske påkjenninger av regn/smeltevann ol.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er samlet 95 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- Ca 20 kvm overbygd inngangsparti, hvor det er etablert en mindre bod/ett mindre bodrom på ca 3 kvm (Bodrommet tas ikke med/beregnes ikke inn i arealberegningen).
- 30 kvm åpent terrasseareal etter nedre langside.
- Ca 40 kvm åpent terrasse/markterrasse ut for sørlige gavlside.
- Ca 5 kvm åpen veranda ut for hovedsoverom i 2.etg.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.
Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - kraftig stolpeverk samt håndrekke i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

1. Høyde på rekkverk er målt til 76 cm, noe som ikke samsvarer med minste anbefalte jfr. byggeåret (90 cm).
Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til byggeårets og dagens krav.
2. Påvist noe skjevhet i ett mindre parti av terrassen ut for spisestue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

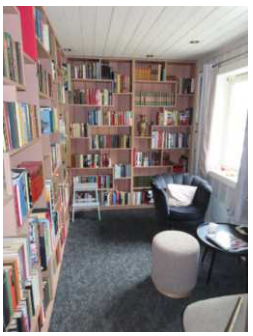
Påvist skjevhet har ingen konsekvens for bruken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Varierende materialvalg på de forskjellige rom.
- Gulv:
Dels parketter, dels belegg, dels fliser.
- Vegger:
Fliser på bad, trepanel forøvrig - dels malte.
- Himlinger:
Trepaneler, dels malte, dels ubehandlet.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik med unntak av alminnelig alder- og bruksslitasje.


Del av innvendige overflater.


Bibliotek/soverom i 1.etg.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet mellom 1 og 2.etg er bygd opp som et bærende trebjelkelag bygd sammen med takstolkonstruksjonen for etasjeplanet.
- Kommentar:
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På siste etablerte soverom i 2.etg er det påvist noe helningsavvik, hvor gulvet faller ut mot yttervegg.
Årsaken til avviket er at soverommet er bygd inne i ett tidligere overbygd gavlterrasse, hvor bjelkelaget var lagt med fall for å slå av seg vannet.
Når rommet ble etablert ble ikke hovedkonstruksjonen rettet og gulvet har opprinnelig bygd fall.
Gulv i hall i 1.etg er registrert med noe mindre helningsavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Dette bygget er bygd i 2007 med støpt gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe ført ned til frittstående peisovn i stue.
Skiferforblendet pipestokk samt brannmur.
- Kommentar:
Det ses ubrennbar plate under peisovnen.



Peisovn i stue.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en interntrapp mellom etasjeplanene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Håndrekke på vegg mangler.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

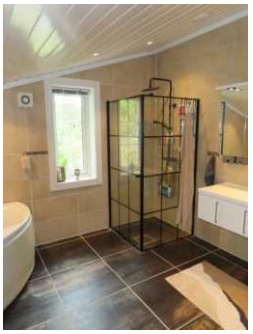
- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger - malte overflater/trepaneler i himlinger
Sanitært utstyr som vegghengt toalett med egen sisterne samt servantskap/innredning med heldekkende porselensservant med ett-greps blandebatteri.
Badekar med dusjgarnityr/hånddusj samt tappepunkt til badekaret.
Dusjnisje med lokalt fall til sluk - dusjbatteri og garnityr.
Rommet ses avventilert via bryterstyrt/fuktstyr mekanisk vifte i vegg samt innluft via spalte i dør.



Del av bad i 2.etg.



Del av bad i 2.etg.



Del av bad i 2.etg.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Helflisede veggoverflater.
Malte trepaneler i himlinger.

Vurdering av avvik:

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

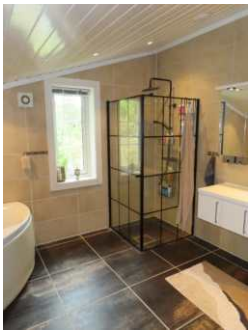
Det er registrert at vindu er plassert dels noe inne i våt sone for både badekaret og dusjnisjen, men at dette anses som uproblematisk, da vindusgerikten og utforingen er av heltre furu i malt utførelse samt at det er montert dusjvegger med tett anslutning til vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Avvikspunktet tilsier i utgangspunktet TG3 ihht forskrifter, men konstruksjonen har fungert siden byggeåret, da det er montert dusjvegg i glass med heldekkende monteringsskinne fuget og mekanisk festet til flisvegg.
- Kommentar:
Pr. dd er all bruk av fritt vann begrenset til inne i dusjnisjen, hvor en event, lekkasje utenfor dusjsonen vil være svært synlig og lett å identifisere og rette opp i uten at dette får konsekvenser for de bakenforliggende konstruksjonene.
Det vises her til § 2-1. Verifikasjon av funksjonskrav i de gjeldende forskrifter, hvor ovenstående metodevalg ved bruk av dusjnisje anses som en anerkjent løsning.
NB: Merk eiers ettersyns- og vedlikeholdsansvar jfr. ettersyn som kan medføre økt risiko for fuktskader.



Vindu i våt sone ut for både badekar og dusjnisje.
Ingen påviste avvik på vindusgerikter.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Støpte gulv til grunn med varmekabler som varmekilde.
Flissatte overflater.
- Kommentar:
Se nedenstående vedr. svake fallforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt fall på gulv med 5 mm fra underkant dørterskel til overkant slukrist, noe som ikke tilfredsstiller minstekravet ihht forskrifter.
Dørterskel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring.
Fallforholdene inne i dusjen tilfredsstiller ikke minstekravet for lokalt fall, men fungerer slik det er etablert pr. dd, da det er montert flomlist foran dusjdør.
Ved målinger av fallforhold, ses det også svare fall på gulvene, målt 5 mm fall fra dør terskel som det høyest punktet til laveste punkt ved begge sluk.
Dette tilfredsstiller ikke minstekravet til fallforhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• 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.

Dusjnisjen er sikret med flomlist under og i forbindelse med dusjdør, noe som tilsier at ordinær bruk har opprettholdt sine funksjonskrav.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert 2 stk sluk i gulvet - ett i dusjnisjen med lokalt fall samt ett sluk i gulv under badekaret.
- Kommentar:

Tilstandsrapport

Sluket er utformet og etablert på en slik måte at det ikke lar seg kontrollere om det er benyttet mansjetter og membraner - det opplyses av eier at dette ei utført.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det ses senere tiltak med refuging rundt slukrist med silikonfuger, hvor det også ses at overgang vegg/gulv er refuget.
Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen påviste avvik i denne forbindelse - mindre fagmessig utført.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



Refuget i overgang gulv/vegg inne i dusj - ukjent årsak til refugingen.



Det kan ikke konstateres benyttet mansjett eller bruk av membran - Mansjett og membran er ikke synlig for kontroll.
- Kommentar:
Tilstandsgrad gis ut fra byggeår (membran over 15 år - mer enn halvparten av levetiden er oppbrukt = TG2).

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med dusjvegger i glass - en fast vegg samt en slagdør.
Dusjgarnityr med hånddusj og regndusj samt ett-greps blandebatteri.
Hjørnebadekar.
Veggmontert vannklosett.
Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servantplate med større kumutførelse.
Ett-greps blandebatteri.
Større speil med overliggende belysning.
- Kommentar:
Inne i dusj ses vannuttaket til dusjbatteri å være plassert nede på vegg som uttak for videre tilknytning til dusjkabinett.
(Dusjkabinett var installert fra byggeår og endel år fremover - dagens løsning med dusjvegger er av nyere dato).

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte i dør.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt fuktsøk i vegg inne på tilstøtende soverom, hvor dette sjikter til dusjnsisjen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Tilstandsrapport



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

1.ETASJE > VASKEROM M/TEKNISKE INSTALLASJONER

Generell

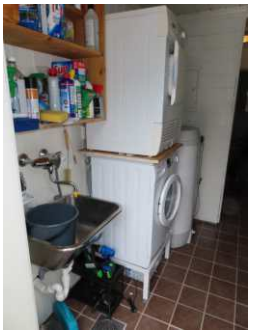
- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Våtrom kombinert bad/vaskerom med frittstående dusjkabinett, vannklosett samt veggmontert porselensservant i ene del av rommet.
Vanninntak, varmtvannsbereder samt vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin og uttak og plassering av tørketrommel på øvrige deler av rommet.
Støpt gulv med varmekabler og flissatte overflater/gulv med sokkelflis samt malt trepanel på vegger.
Hvitmalte lister og gerikter.
Rommet er avventilert via spalteventiler i vinduer samt egen ventil i yttervegg.
- Kommentar:
Teknisk gjennomgang av rommet viser at det er installert 2 stk sluk - ett under dusjkabinett samt ett som sikringssluk for event. utilsiktet vannutstrømming fra varmtvannsbereder.
Forhøyet dørterskel på dør som fører til terreng samt ordinær terskelløsning på dør til entre - begge terskelløsninger fungerer som flomsikringer.



Del av bad/vaskerom i 1.etg.



Del av bad/vaskerom i 1.etg.

1.ETASJE > VASKEROM M/TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte trepaneler til alle vegger/veggoverflater.
Trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Våtrommet har installert frittstående dusjkabinett med glassvegger.
Veggoverflater bak dusjkabinettet skal ihht tekniske forskrifter være prosjektert og utført slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Pr. dd er all bruk av fritt vann begrenset til inne i dusjkabinettet, hvor event, lekkasje vil være svært synlig og lett å identifisere og rette opp i uten at dette får konsekvenser for de bakenforliggende konstruksjonene.
Det vises her til § 2-1. Verifikasjon av funksjonskrav i de gjeldende forskrifter, hvor ovenstående metodevalg ved bruk av dusjkabinett anses som en anerkjent løsning.

1.ETASJE > VASKEROM M/TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Overflater Gulv

Støpte gulv med varmekabler og fliser samt sokkelflis som oppkant til vegg.
Det er målt fall på gulv med mer enn 25 mm fra underkant dørterskel til overkant slukrist.
Dørterskler ses som forhøyede og fungerer som flomsikring.

1.ETASJE > VASKEROM M/TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert 2 stk sluk i gulvet - ett i dusjnisjen med lokalt fall samt ett sluk i gulv foran og i forbindelse med vaskemaskin og vvb som sikringssluk.
- Kommentar:
Sluket er utformet og etablert på en slik måte at det ikke lar seg kontrollere om det er benyttet mansjetter og membraner - det opplyses av eier at dette er utført.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



Det kan ikke konstateres benyttet mansjett eller bruk av membran - Mansjett og membran er ikke synlig for kontroll.
- Kommentar:
Tilstandsgrad gis ut fra byggeår (membran over 15 år - mer enn halvparten av levetiden er oppbrukt = TG2).

1.ETASJE > VASKEROM M/TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Frittstående dusjkabinett, vegghengt vannklosett, porselensservant med ett-greps blandebatteri.

1.ETASJE > VASKEROM M/TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Ventil i yttervegg samt spalteventiler i vinduer som romventilering - innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

1.ETASJE > VASKEROM M/TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt fuktsøk/hulltaking i vegg som sjikter til dusjsone/dusjkabinett.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

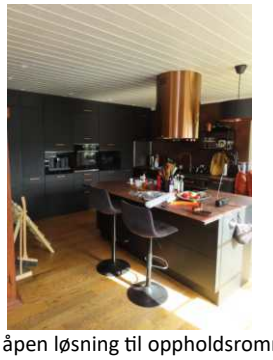
KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning i moderne og god kvalitet med glatte fronter samt benkeplate i høytrykkslaminat.
Underlimt vaskebeslag i kompositt med en større kum og avrenningsplate - ett-greps blandebatteri med høy tappetut.
Stekeovn og micro samt kaffemaskin som innbygningsprodukter i høyskap samt kokesone i større kjøkkenøy.
Avtrekksventilator som takhengendemed kullfilter.
Kjøle- og fryseskap som innbygning.
Oppvaskmaskin med dørfront.
- Kommentar:
Det er satt inn nytt kjøkken de senere år, hvor teknisk gjennomgang viste høystandard kvaliteter på all innredning.
Ingen påviste avvik.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Større, nyere kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Himlingsmontert avtrekksventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanninntak ført inn på vaskerom til hovedstoppekran samt samleskap for trykksatte rørføringer.
Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system - PVC avløpsrør.
Vannmåler.
Gulv i vaskerommet med sluk.
- Kommentar:
Det ses installert Waterstop tilknyttet følere og egen avstengningsventil.

TG 1 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
- Kommentar:
Avløpsrør ligger skjult og som nedstøpte i platefundamenter samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.
Tilstandsgrad gitt ihht alder.

TG 1 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom.

TG 1 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
Vannmåler.
Magnetventil (Water guard) med føler.

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.

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.
230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer/jordfeilautomater.
- Kommentar:
Sikringsskap plassert i entre.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007
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?
   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?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

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

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være utført masseutskiftinger med tilførsel av drenerende pukk- og kultmasser til fast grunn, alternativt ned til fjell.

Tilstandsgrad:
Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG 1 Drenering

Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftinger under og i forbindelse med bygget.
Videre legges det til grunn at drensgrøfter med drensrør er ført vekk fra grunnen under bygget.
- Kommentar:
Utførelsen lar seg ikke konstatere ved visuell besiktigelse, men ut fra gitte opplysninger og minste forskriftskrav ihht byggeår forutsettes ovenstående utførelse.
Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plasstøpt betongringmur med støpt, isolert og armert betongplate som fundamenter under bygget - gulv til grunn.
- Kommentar:
Denne konstruksjonen er en gjennomprøvd og mye benyttet gjennomføringsmåte jfr. imøtekommelse av de tekniske forskriftskravene på søknadstidspunktet.
Det beregnes benyttet markisolering rundt og på utsiden av murlivet som en markisolering av byggegrunnen. Det forutsettes at klimadata for termisk dimensjonering og frostsikring er lagt til grunn ved utførelsen.

TG 0 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.
Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Gruset adkomstvei samt brosteinsbelagte arealer foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, -dels naturtomt.
- Utsiktstomt som ligger innerst i feltet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er fra byggeår og er tilknyttet kommunale vann og avløpssystemer som er etablert for området.

TG 1 Andre tomteforhold

Det ses at grøntarealer ut for stue er inngjerdet med skigard, hvor gjerde er oppsatt i kontakt med øvre hjørne i forbindelse med nyetablert platting ut for sørsiden samt ført ned og rundt plenen og opp til hjørne ut for stue.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Rom for biloppstilling - lagerrom.

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkelgarasje på 42 kvm brutto grunnflate i 1.etg med tillegg av lofsetasje på ca 10 kvm innvendig målbart gulv.
Bygget et oppført i samme bygningstekniske og fasademessige stil som boligen med liggende dobbelfalskledning samt platetekket saltak.
Støpte platefundamneter til oppkultet og drenert terreng samt støpte vegger mot tilliggende terreng.
Tradisjonelle isolerte reis- og bndingsverksonstruksjoner forøvrig.

Ett rom for biloppstilling/1 stk biloppstillingsplasser med tillegg av noe lager og oppbevaringsarealer.
Innlagt strøm for lys og tekniske uttak/motorvarmer mm.
Leddporter med styringsautomatikk samt motordrift - egen adkomstdør fra terreng.

Utv. trapp til loftsplanet som pr. dd er benyttet som lagerrom.
Loftsplanet ses med ett målbart areal ihht måleregler på 10 kvm, hvor deler av planet er større, men med lavere innvendige takhøyder som følge av skråhimlinger.
Det ses forberedt til videre etablering av rommet som isolert rom for opphold jfr. allerede isolert takkonstruksjon samt vegg og etasjeskille forberedt for isolering/er dels isolert.

Ett større vindu i ytre gavlvegg som naturlig lysinnfall.
NB: Påvist noe sprekk/rissdannelser i betonggulvet i garasjedel.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

170 m²/170 m²

Enebolig: Trapperom, 5 Soverom, Bad, Bod, Kott, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 38 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 900 000**

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
Beregnede kostnader gravearbeider i forbindelse med fundamenteringen av selve bygget. Øvrige grave- og anleggskostnader legges på tomteverdi.	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	790 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 150 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		480 000
Beregnede kostnader gravearbeider i forbindelse med fundamenteringen av selve bygget. Øvrige grave- og anleggskostnader legges på tomteverdi.	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**450 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 600 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		550 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 450 000**

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

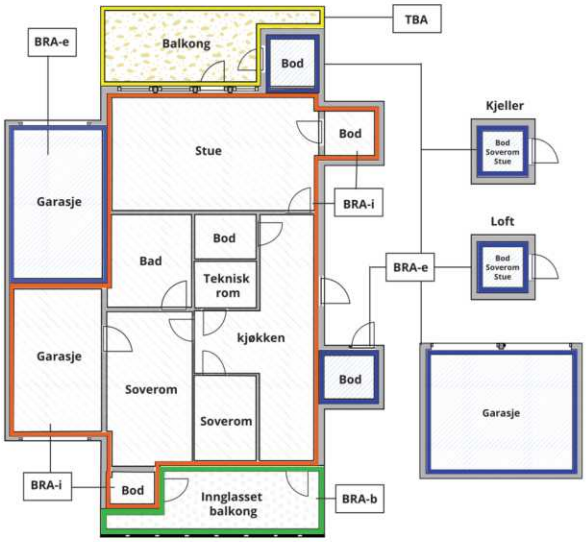
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

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)
2.etasje	82			82		6	88
1.etasje	88			88			88
SUM	**170**					**6**	**176**
SUM BRA	**170**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Bod, Kott		
1.etasje	Hall m/trapp, Soverom/bibliotek, Stue, Kjøkken, Vaskerom m/tekniske installasjoner		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet 95 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- Ca 20 kvm overbygd inngangsparti, hvor det er etablert en mindre bod/ett mindre bodrom på ca 3 kvm (Bodrommet tas ikke med/beregnes ikke inn i arealberegningen).
- 30 kvm åpent terrassearealet etter nedre langside.
- Ca 40 kvm åpent terrasse/markterrasse ut for sørlige gavlside.
- Ca 5 kvm åpen veranda ut for hovedsoverom i 2.etg.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 95 kvm.

- 2.etg:
2.etg har at innvendig målt gulvareal på 88 kvm (samme som i 1.etg), og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.
Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.
- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.
Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.
Loftsetasjen får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 82 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.
6 kvm med lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er bygd på ved utvidelse av stue i 1.etg og loftsstuen i 2.etg, hvor det er etablert ett ekstra soverom. De seneste tiltak er meldt inn til kommunen og opplyst av tidligere eier som godkjent.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

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)
Hems						10	10
1. Etasje		38		38			38
SUM		**38**				**10**	**48**
SUM BRA	**38**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems		Hemsrom/lagerrom	
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Hems:
Det er etablert ett mindre hemsrom med lavere innvendige takhøyder - ca 10 kvm målt gulvareal med en største innvendige høyde på ca 178 cm i midtpartiet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Malt utv.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	162	8
Garasje	0	38

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Britt-Johanne Wang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	104	88		0	1193 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Føssegøta 6

Hjemmelshaver

Wang Britt-Johanne, Helle Nils Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Føssegøta 6, og ligger i ett veletablert boligområde/kommunalt boligfelt i Ryfoss.
Åpent og fritt til på selveiet tomt.
Sentralt og med kort vei til sentrum med butikker, bensinstasjon, bussforbindelse mm - gangavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ryfoss bustadfelt - Ikrafttredelsesdato: 22.9.2016.
Reguleringsbestemmelser – Utviding Rysfoss bustadfelt
plan-ID: 2015001 - Detaljregulering: Ryfoss bustadfelt (plan-ID: 2015001)
Sist revidert: 10.10.2016

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1193 kvm, og er oppført som ett selveiet areal og ligger da dels grensende inntil andre bebygde tomter samt inn mot tilførselsveien.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom, hvor tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.
Større grøntarealer samt opparbeidet uterom i forbindelse med inngangsparti med brosteinsbelagte arealer.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Konsesjonsplikt

Vang kommune har 0-konsesjonsgrense for omsetning av eiendommer.
DVS: At eiendommen ved ett salg til eksterne må benyttes for fast beboelse jfr sin registrering som boligeiendom, og kan ikke benyttes til f.eks fritidseiendom med sporadisk bruk.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

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.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/FT9043

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

Du har søkt på: Knr.: 3454 Gnr.: 104 Bnr.: 88 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Føssegøta 6
Gatenr:	1014
Kommune:	VANG
Postkrets:	2973 RYFOSS
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:12.08.2025 kl. 15.38

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/724078-1/200 01.07.2022 14:39	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 700 000 Omsetningstype: Fritt salg HELLE NILS CHRISTIAN F.NR: IDEELL: 1/2 WANG BRITT-JOHANNE F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2022/724079-1/200 01.07.2022 14:39 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOI
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2007/2669-1/21 30.04.2007 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3454 GNR: 104 BNR: 1

2020/676109-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0545 GNR: 104 BNR: 88

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71251146

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Britt-Johanne Wang	Nils Christian Helle

Gateadresse
Føssegøta 6

Poststed	Postnr
RYFOSS	2973

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 381032

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251146

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251146

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251146

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 71251146

E-Signing validated

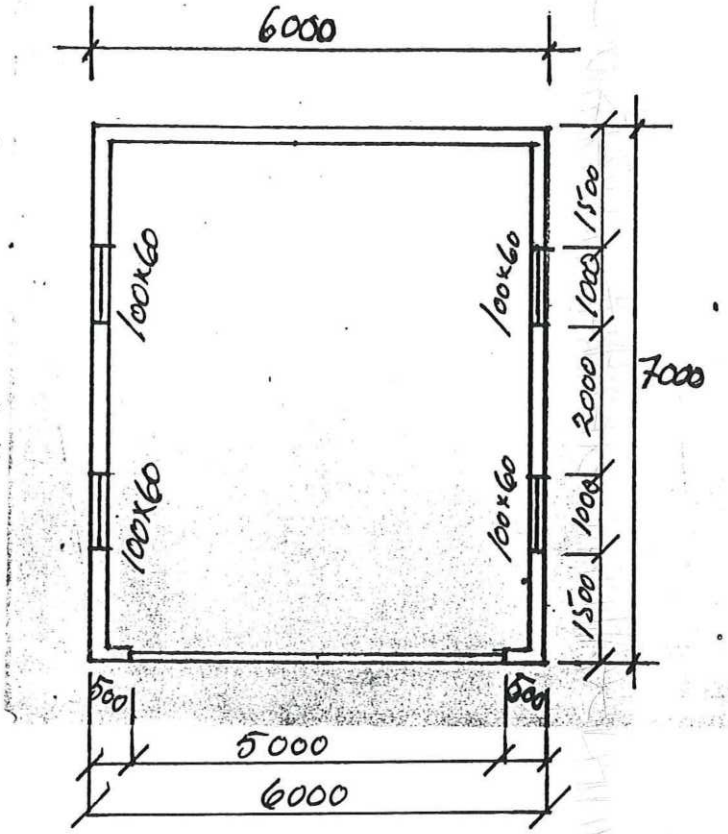
secured by IN GROUPE

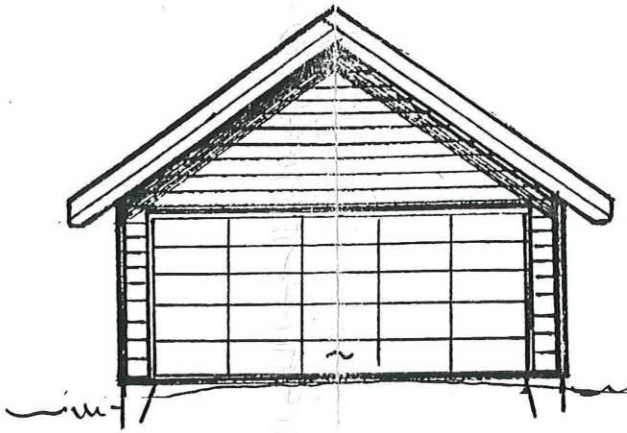
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Johanne Wang	03dfb3a3fde3d8a22dec991dd2ee840f3845036d	15.08.2025 08:36:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Christian Helle	ec8a8548dd79a1100e563158c759fa274d42bd2d	15.08.2025 09:02:47 UTC	Signer authenticated by One time code

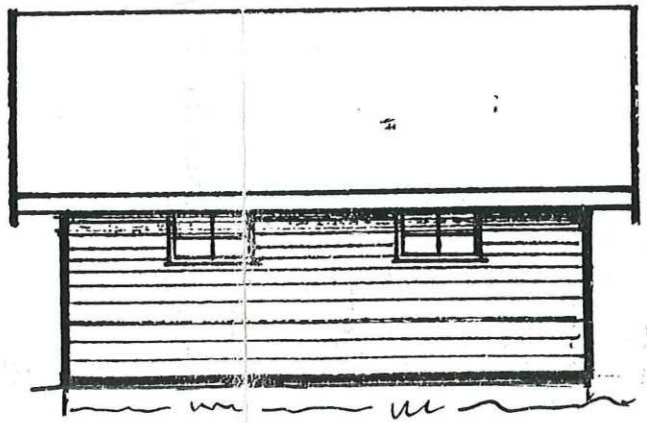
Document reference: 71251146

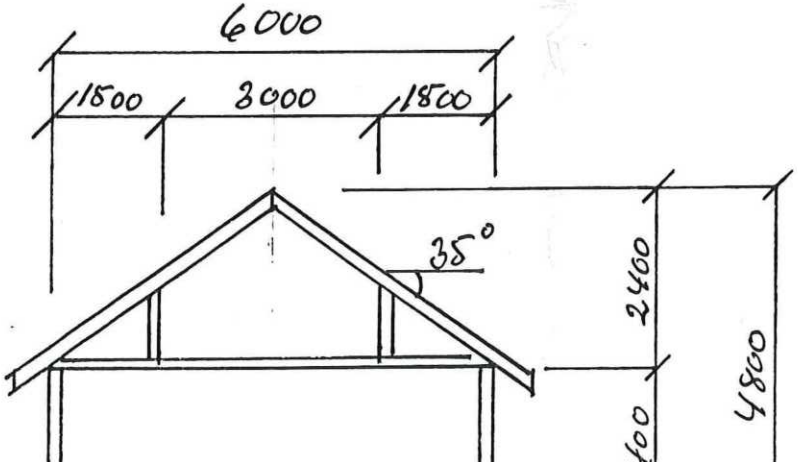
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

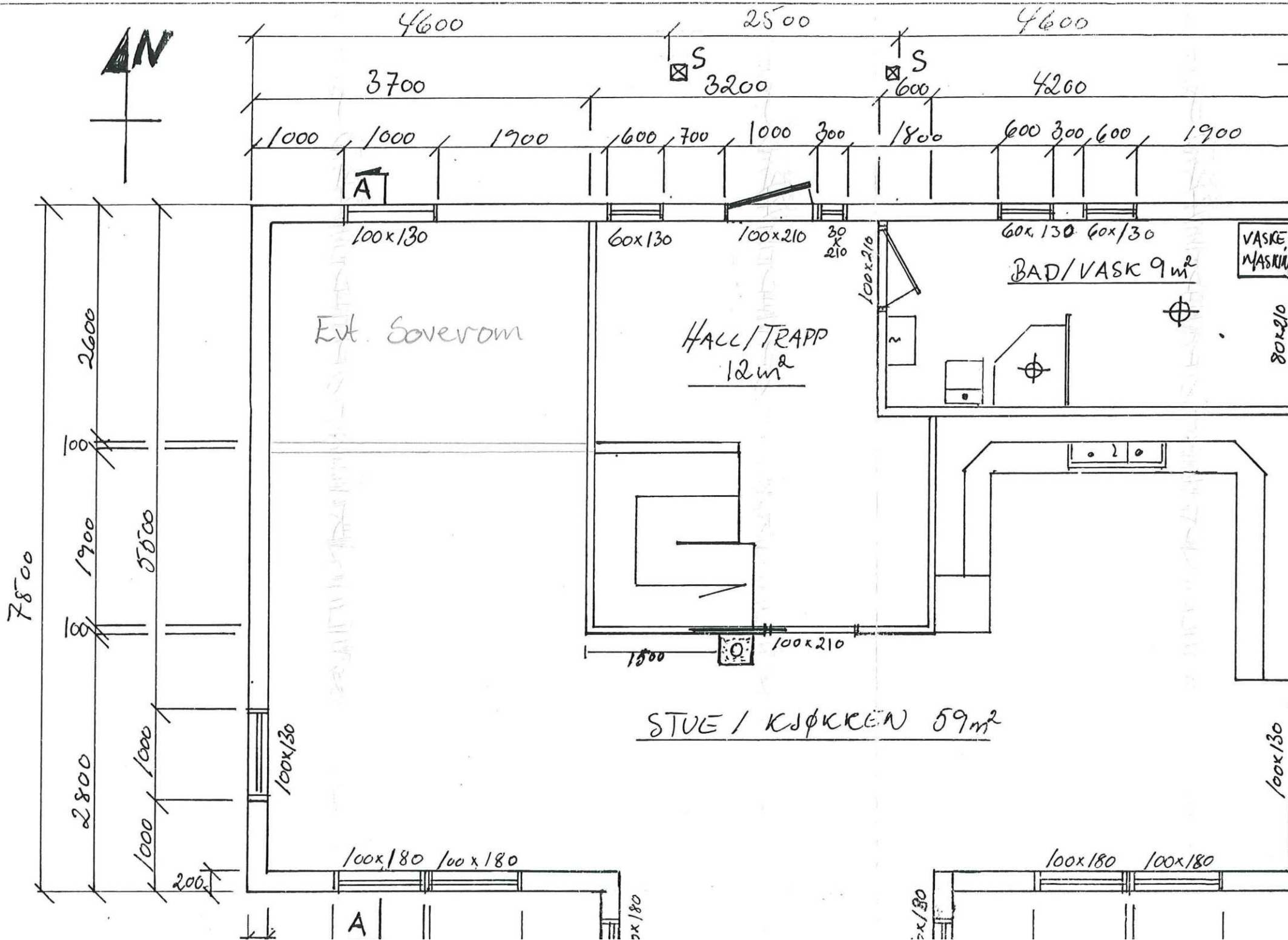

6000
100x60
100x60
100x60
100x60
1500
1000
2000
1000
1500
7000
500
500
5000
6000

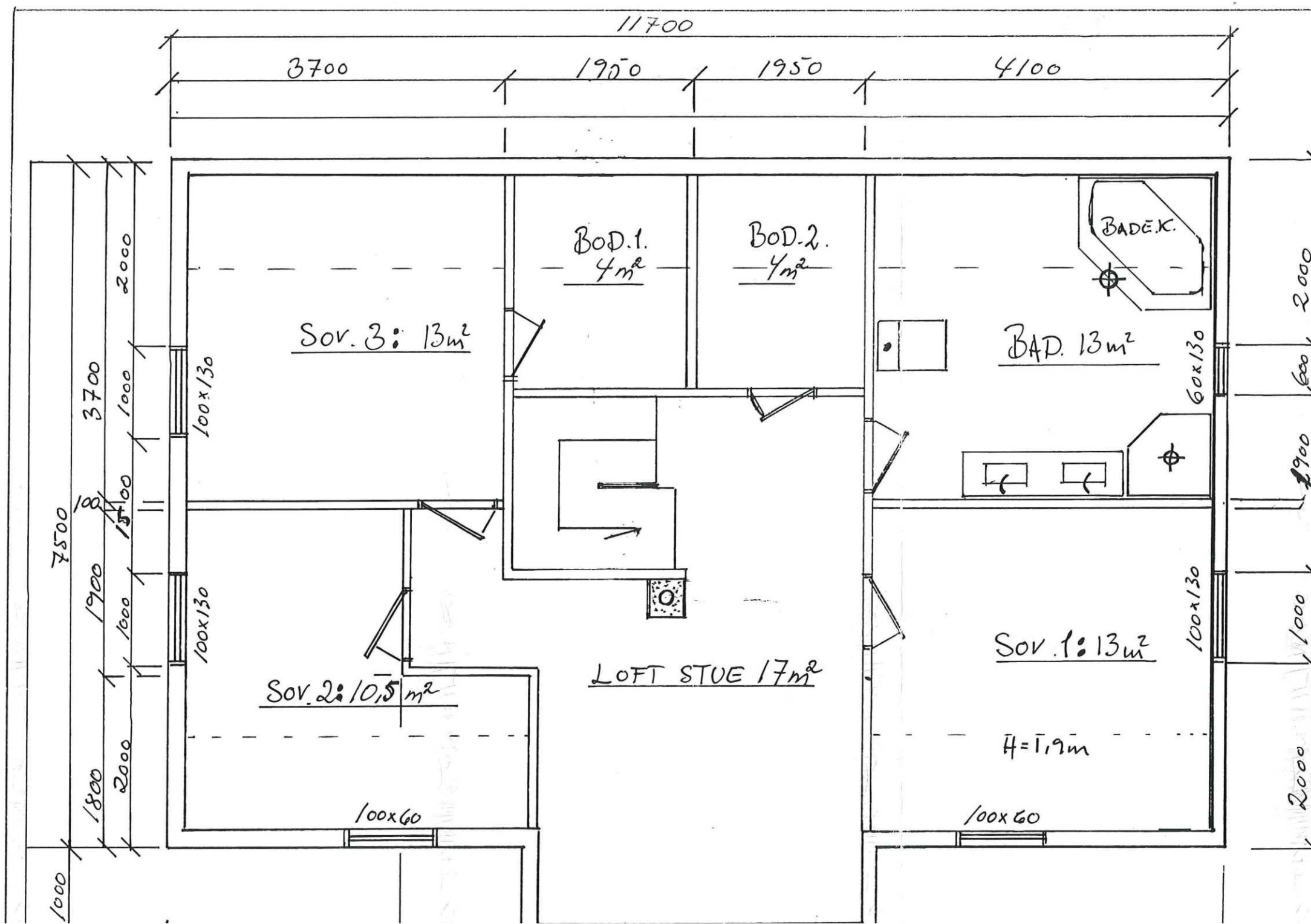


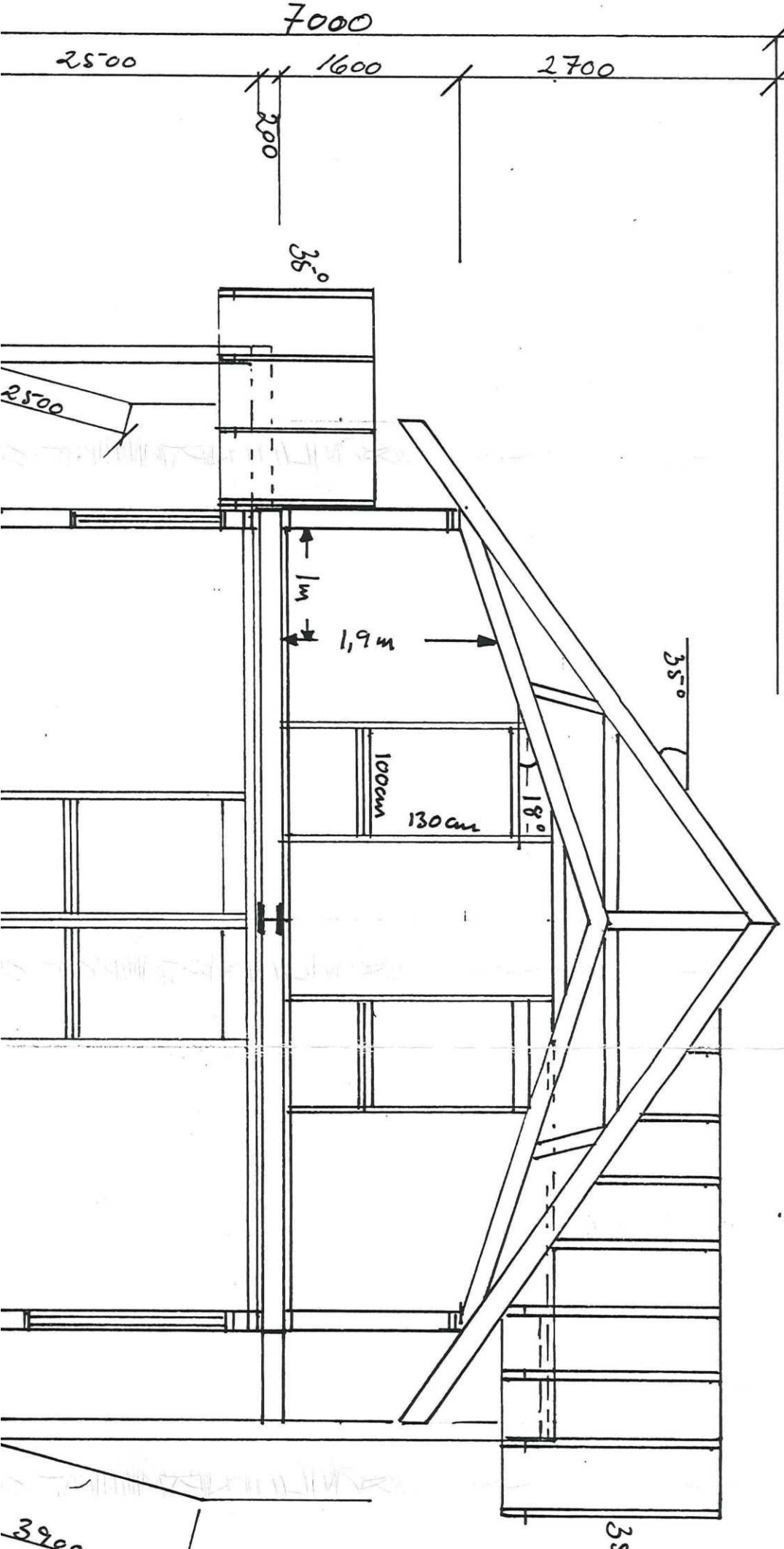




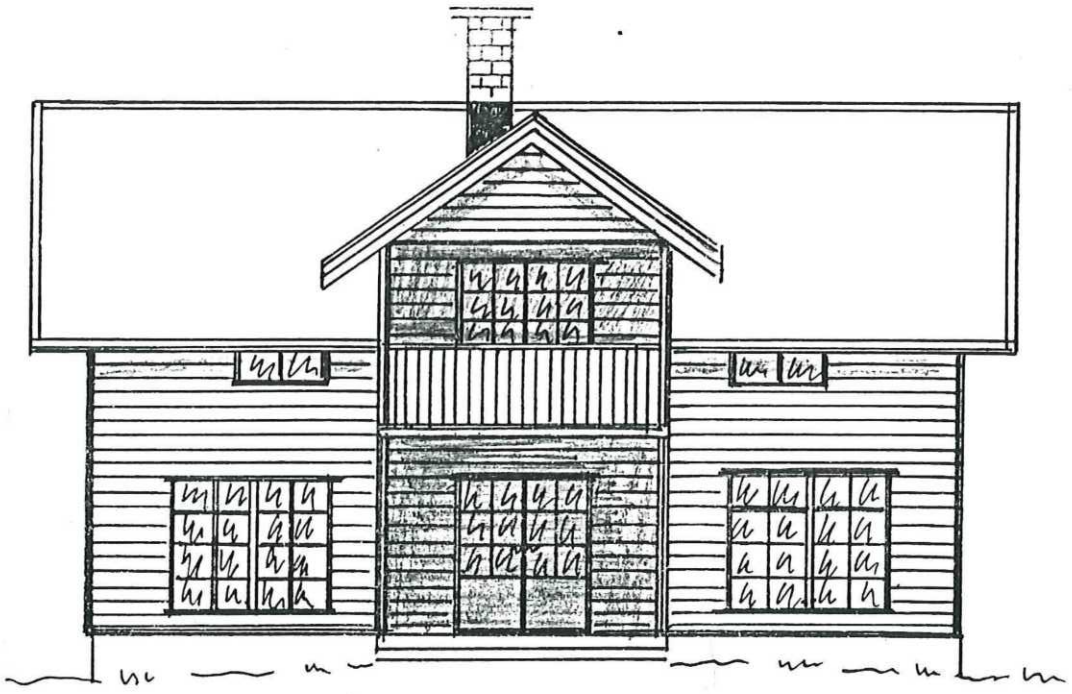

6000
1500
3000
1800
35°
2400
4800


N
4600
2500
4600
3700
3200
600
4200
1000
1000
1900
600
700
1000
300
1800
600
300
600
1900
A
100x130
60x130
100x210
30
x
210
60x130
60x130
100x210
VASKE
MASKIN
BAD/VASK 9m²
80x210
Evt. Soverom
HALL/TRAPP
12m²
2600
100
1900
100
5500
7800
2800
1000
1000
200
100x130
100x180
100x180
100x180
100x180
100x130
1500
100x210
STUE / KJØKKEN 59m²

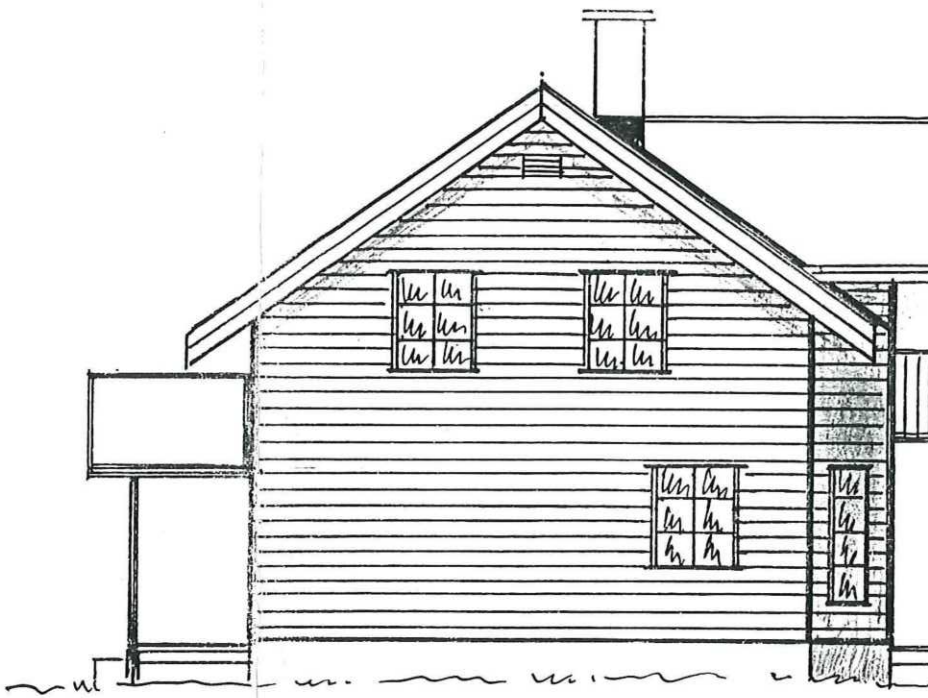

11700
3700
1950
1950
4100
BOD.1.
4m²
BOD.2.
4m²
BADE.K.
SOV. 3: 13m²
BAD. 13m²
SOV. 2: 10,5 m²
LOFT STUE 17m²
SOV. 1: 13m²
H=1,9m
100x130
60x130
100x60
7500
3700
1900
1800
2000
1000
100
150


7000
2500
1600
2700
200
35°
2500
1m
1,9m
35°
100cm
130cm
18°

FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

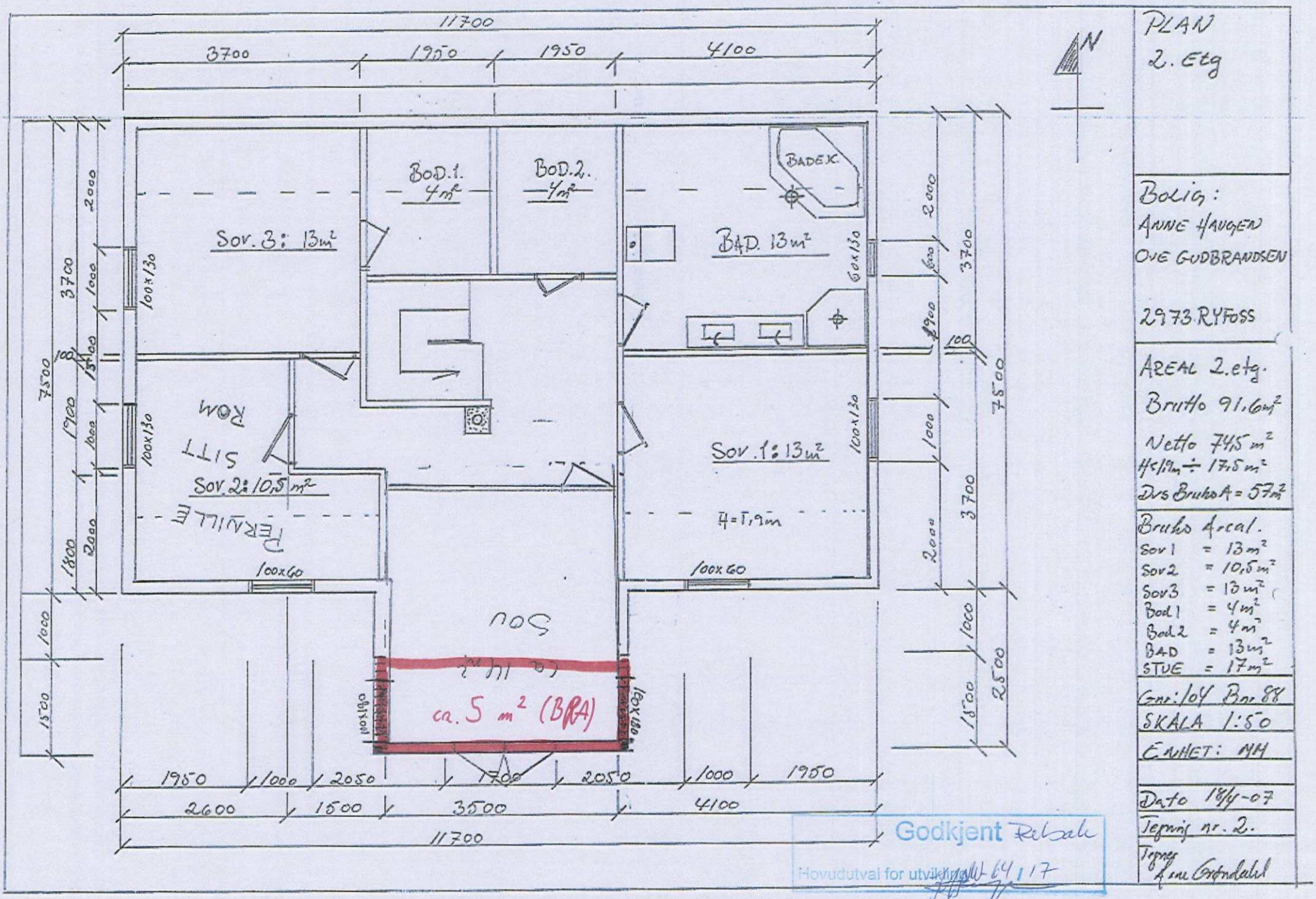


FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST





PLAN
2. Etg

BOLIG:
ANNE HAUGEN
OVE GUDBRANDSEN

2973 RYFOSS

AREAL 2.etg.
Brutto 91,6m²
Netto 74,5 m²
H<1,9m ÷ 17,5 m²
Dvs Bruks A = 57m²

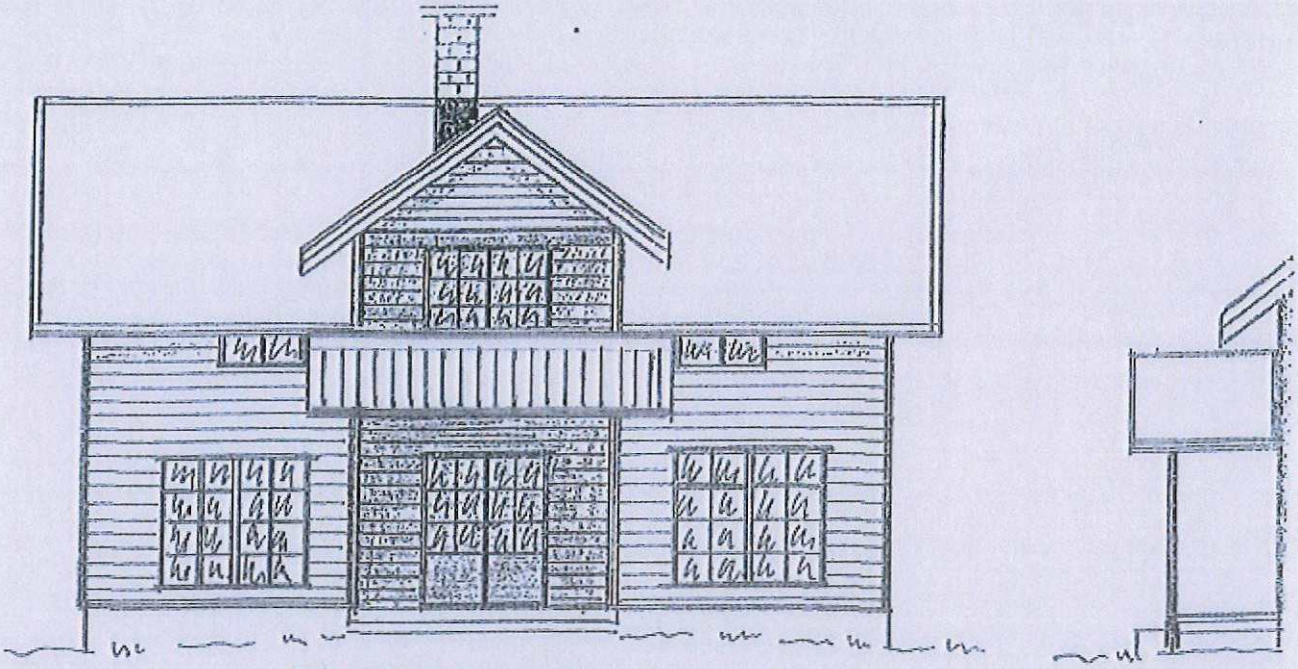
Bruks Areal.
Sov 1 = 13 m²
Sov 2 = 10,5 m²
Sov 3 = 13 m²
Bod 1 = 4 m²
Bod 2 = 4 m²
BAD = 13 m²
STUE = 17 m²

Gnr: 104 Bnr 88
SKALA 1:50
ENHET: MM

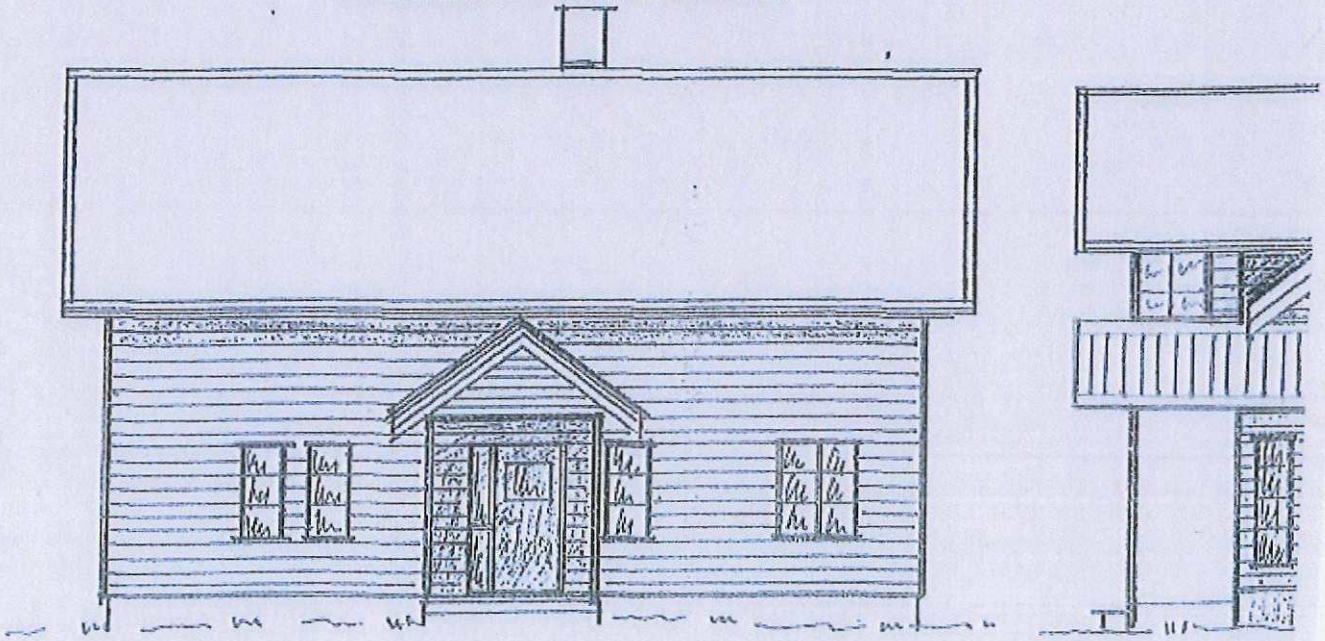
Dato 18/4-07
Tegning nr. 2.
Tegnet Anne Grøndahl

Godkjent Rebsak
Hovudutval for utvikling 64/17

FASADE MOT SYD

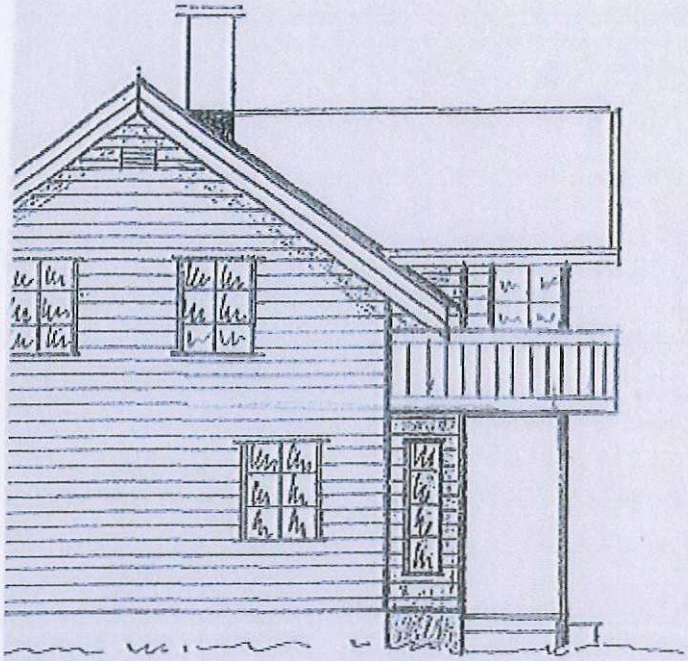


FASADE MOT NORD

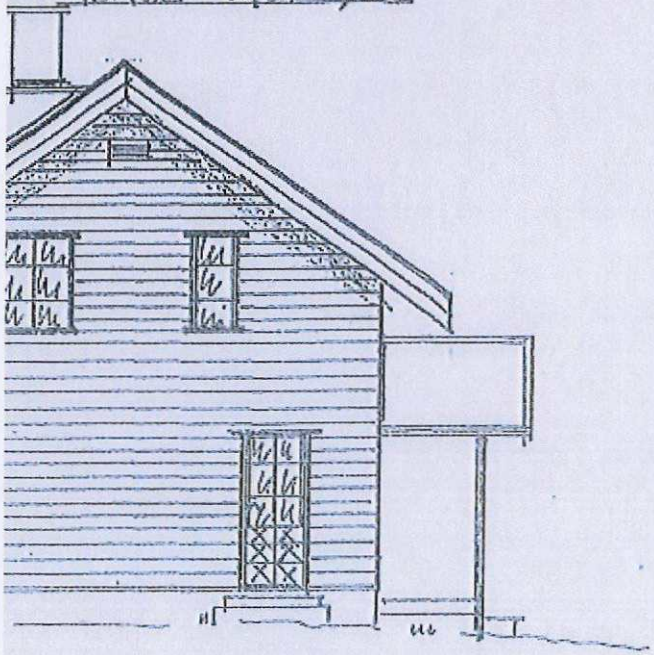


Godkjent
Hovudutval for utvikling 10/04/17

FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADER

Bolig:
ANNE HAUGEN
OVE GUDBRANDSEN

2773 LYFOSS

Gnr. 104 Bnr 88
SKALA 1:100

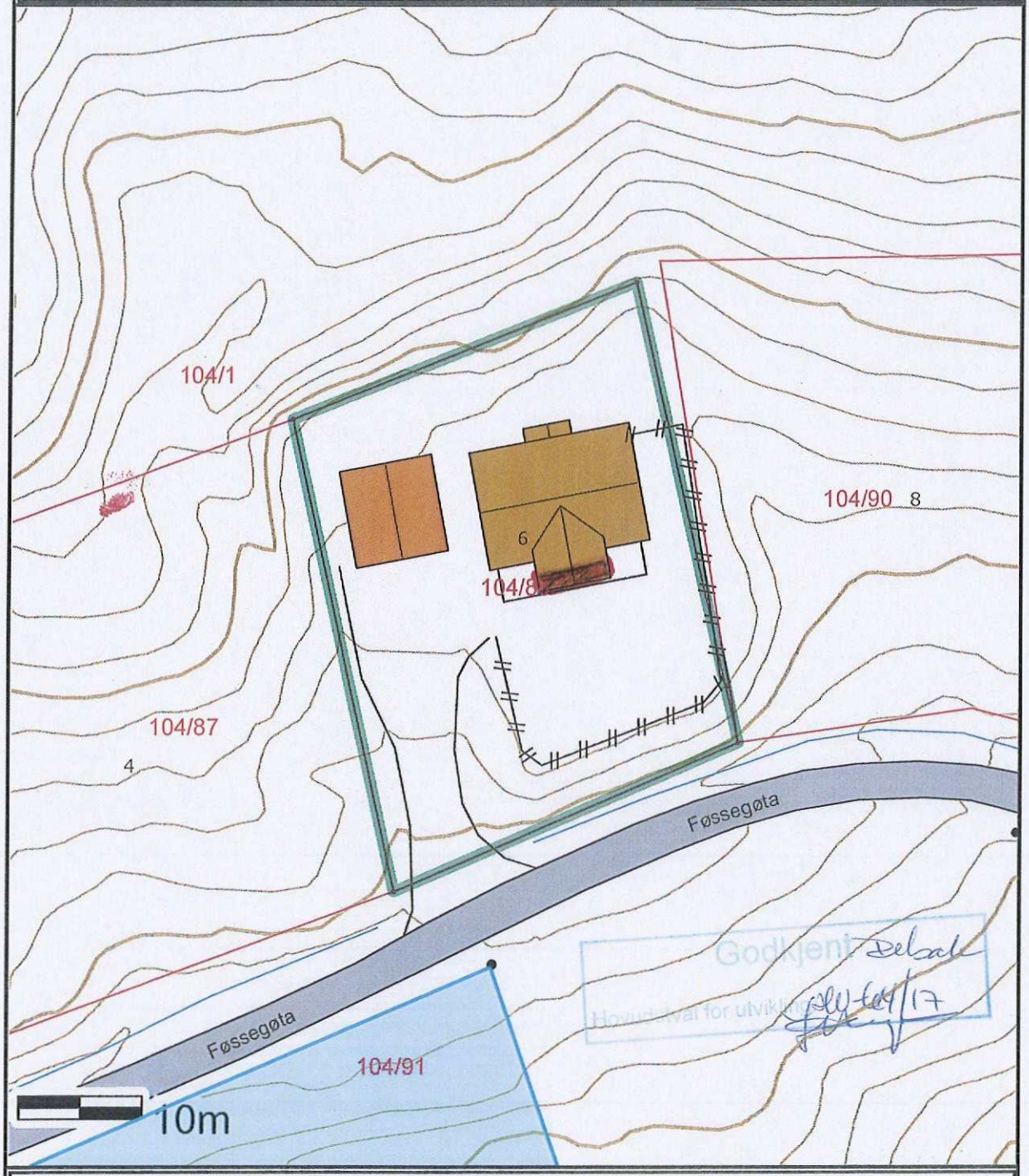
Dato 18/4-07
Tegn nr 3
Tegner F. Espedalen

Godkjent Delbank
Hovedutvalg for utvikling
04/17

Godkjent Delegert

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				
VANG KOMMUNE	Dato: 24/3-2017 Sign:			Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Vang kommune

Tyinvegen 5161

2975 Vang i Valdres

Org.nr.: 961382246

Telefon: 61 36 94 00

E-post: post@vang.kommune.no

Utskriftsdato: 18.08.2025

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Føssegøta 6, 2973 RYFOSS								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	☒	☐
Det føreligg mellombels bruksløyve:	☐	☐
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	☒	☐
Kommentarar:		

Generell informasjon:
Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til.

Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnadar.

VANG KOMMUNE

«Sse_Navn»

Arne Grøndahl

2900 FAGERNES

Dykkar ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
	BELARN - 07/400 -7	*104/88*	*04.03.2010*

Ferdigattest. Gnr 104 bnr 88.

Gjeld:	*Bustadhus og garasje*
Byggestad:	*Gnr 104 bnr 88, Ryfoss.*
Tiltakshavar:	*Ove Gudbrandsen*

Løyve til tiltak gjeve i sak DEL – HU – 119/07.

Dei kontrollansvarlege for utføringa har sørgja for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har dei kontrollansvarlege bekrefta overfor kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyver og krav gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jf. pbl. § 93). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl. § 93).

Med helsing

Arne Belsheim
byggesaksbehandler
Dir. tlf.: 61368412
E-post: arne.belsheim@vang.kommune.no

Kopi til:

Ove Gudbrandsen 2973 RYFOSS

Postadresse : ***2975 Vang i Valdres*** Tlf ***: 61 36 85 00*** Bank ***: 2146 07 00024*** URL ***:*** ***http://www.vang.kommune.no***
Foretaks nr. : ***961 382 246*** Fax ***: 61 36 85 01*** e-post : ***post@vang.kommune.no***

Vang kommune

Tveitabru

Dykkar ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
	AMUGUN -22/51 -2	104/88, L42	24.01.2022

Statfesting - Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt er mottatt. - gnr 104 bnr 88 - Føssegøta 6 - Tilbygg bustadhus

Tiltak: Tilbygg bustadhus
Byggjestad: Gbnr : 104 / 88 Føssegøta 6
Tiltakshavar: Tveitabru
Ansvarleg søkjar:

Din søknad om UtenSøknadsplikt er motteke hos oss 17.01.2022.

Meldinga er registert i matrikkelen. Saka blir avslutta.

Eg veit ikkje kvifor det ikkje er lagt inn data på garasje tidlegare. Eg har oppdatert matrikkelen no med tal som låg ved.

Med helsing

Gunnar Kværne Amundsen
Byggesaksbehandler
Dir. tlf.: 61369472
E-post: gunnar.kverne.amundsen@vang.kommune.no

Etter rutinane våre er dette dokumentet godkjent og sendt utan underskrift.

Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Føssegøta 6, 2973 RYFOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0545K001
Navn	Kommuneplanens arealdel, Vang kommune 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/206/0545K001_f%c3%b8resegner.pdf - https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/218/0545K001_plankart.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 193 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** B5

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015001-1
Navn	Ryfoss bustadfelt endring

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.07.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/321/Reguleringsbestemmelser%20-%20Ryfoss%202015001-1(455475).pdf
Delarealer	**Delareal** 27 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** GS
	Delareal 55 m^2 **Formål** Landbruksformål **Feltnavn** L
	Delareal 1 110 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B

Reguleringsbestemmelser – Utviding Ryfoss bustadfelt

plan-ID: 2015001 - 1

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
  - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (leiligheter)
  - Barnehage
  - Institusjon
  - Industri/ næring
  - Lekeplass
  - Renovasjonsanlegg

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
  - Veg
  - Kjøreveg
  - Gang- og sykkelveg
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Holdeplass/ plattform – busslomme
  - Parkering

- Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)
  - Turveg
  - Kantsone vassdrag

- Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)
  - Landbruksformål

- Planområdet består av følgende hensynssoner (§ 12-6)
  - Faresone ras- og skredfare
  - Faresone flomfare
  - Sikringssone frisikt
  - Støysone – gul sone ihht. T-1442.

- Annet
  - Bestemmelsesområde infrastruktur (rør)
  - Bestemmelsesområder kulturminner
  - Sikringssone – frisikt

3. Felles bestemmelser

3.1. Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturarvenheten hos fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

3.2. Tilgjengelighet og universell utforming
Kommunen oppfordrer til at prinsippene for universell utforming legges til grunn ved utforming av alle bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er vurdert i den enkelte byggesøknad-

Boliger på tomtene A4, A6, A11, C26, C27, C29 til C35, C39 til C43 og C46 skal være tilgjengelig utformet slik at alle hovedfunksjonene ligger på inngangsplanet.

3.3. Vann og avløp
I henhold til plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2, skal alle bygninger/enheter for opphold av mennesker eller dyr kobles til kommunalt vann- og avløpsnett.

Før de nye tomtene kan fradeles skal det foreligge en samlet plan for vann og avløp i planområdet, se også punkt 3.4.

3.4. Overvann
Overvann skal behandles lokalt. I den samlede planen for vann og avløp i området, se punkt 3.3., skal hensynet til overvann løses. Hensynet til eksisterende, nedenforliggende bebyggelse må også ivaretas i denne VA-planen.

Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannsdisponering i byggteknisk forskrift - TEK 10 (§ 15-10). Det er krav til utomhusplan med disponering og drenering av overvann. I denne skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann og valg av løsning skal begrunnes.

3.5. Gjerding og flaggstang
Tomtene kan gjerdes inne og det kan settes opp flaggstang. Gjerdet skal framkomme av utenomhusplanen, jf. punkt 4.9 og 5.3.

4. Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse

4.1. Utnytting
På hver boligtomt kan det oppføres en frittliggende enebolig, garasje og uthus/ bod, med unntak av tomtene:

- A4, B21, B23, C31, C32 og C36 der det kan oppføres tomannsbolig, uthus og garasje.
- A1 og C37 hvor det skal oppføres tomannsbolig. I tillegg kan det oppføres uthus og garasje.
- B23 der det kan oppføres firemannsbolig, uthus og garasje
- A6 der det skal oppføres tomannsbolig eller firemannsbolig. I tillegg kan det oppføres uthus og garasje.

Grunnflaten av alle bygninger inklusiv areal til parkering skal ikke overstige 30 % BYA.
Garasje/uthus skal maksimalt være på 50 m^2 BYA.

Der det etableres tomannsbolig eller firemannsbolig kan BYA økes til 40 %. For tomannsbolig kan garasje maksimalt være på 50 m2 BYA per boenhet. For firemannsbolig kan garasje maksimalt være på 40 m2 BYA per boenhet.

4.2. Byggehøyde

Tillatt gesimshøyde i feltet er maksimalt 7 meter, og maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 meter.

Gesimshøyde og mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Gesimshøyden gjelder for hovedtaket og ikke for ark/tak-oppløft. Gesimshøyde for ark må likevel ikke gå over mønehøyde.

Synlig grunnmur skal ikke være mer enn 0,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

Garasje skal maksimalt ha en gesimshøyde på 3,5 m og en mønehøyde på 5,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

4.3. Byggegrense

Byggegrense langs interne veger/ gang- og sykkelveger er 12,5 m fra senterlinje veg. Byggegrense er vist i plankartet. Byggegrensen gjelder ikke for garasjer. Disse kan plasseres inntil 2 m fra areal regulert til annen veggrunn om de ligger langs med vegen, avstand til VA-infrastruktur må avklares. Garasjer kan plasseres inntil 2 m fra formålsgrensen mot friområder og lekeplass. Mot andre boligtomter kan den føres opp inntil 1 m fra nabotomta.

4.4. Tomtegrense

Mindre justeringer av tomtegrensene ved utstikking er tillatt.

4.5. Terreng/planering

Det tillates maksimalt fylling og skjæring på 1,5 m i forhold til eksisterende terreng.

4.6. Biloppstillingsplasser

På hver tomt skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser. Parkeringsareal skal være opparbeidet på den enkelte tomt før det kan gis brukstillatelse. Arealkrav pr. biloppstillingsplass er 18 m^2 BRA jf. kommuneplanens bestemmelser nr. 2.2.1.

Parkeringsplass i garasje teller som biloppstillingsplass, men areal fremfor garasjeport teller ikke som biloppstillingsplass. På tomtene avsatt til tomannsboliger, se punkt 4.1, skal det etableres minst 4 parkeringsplasser dersom tomannsbolig blir etablert. På tomtene avsatt til firemannsboliger, se punkt 4.1, skal det etableres minst 8 parkeringsplasser dersom firemannsboligene blir etablert.

4.7. Utforming

Ved behandling av byggesøknader skal kommunen legge vekt på at boligene og tilhørende bygninger får en god utforming, materialbehandling og plassering i terrenget. Alle bygg på eiendommen skal ha lik takvinkel og likt materialvalg.

Garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til form, farge og materialvalg. Garasjeloft kan benyttes som uthus, men ikke som rom for varig opphold.

4.8. Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse for oppføring av bolig skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200 for den enkelte tomt. Utendørsplanen skal vise plassering av bolig, garasje, adkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling, støttemurer, gjerde, material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

4.9. Tilleggsareal (TA1-TA4)
Område merket med TA1-TA4 kan legges til som tilleggsareal til nærmeste naturlige eksisterende eiendom.

5. Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse - leilighet (§12-7 nr. 1, 2 og 7)

5.1. Utnyttelsesgrad
Utnyttelsesgraden for tomta er BYA = 50 % inklusiv parkering. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Disse kan løses ved parkering i garasje. Alle boenheter skal ha inngang fra grunnplan.

5.2. Byggehøyde
Maksimal tillatt mønehøyde er 9 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 7 meter. Maksimal tillatt mønehøyde for garasje/ garasjeanlegg er 4,5 meter. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

5.3. Utenomhusplan
Sammen med søknad om byggetillatelse for oppføring av leilighetsbygg skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise plassering av bygg, garasje, adkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling, støttemurer, gjerde, material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Utenomhusplanen skal også vise innkjøring på eiendommen.

6. Bebyggelse og anlegg, barnehage

6.1. Barnehage
Arealet er satt av til framtidig barnehage i Ryfoss. Utnyttingen av tomta er maksimal BYA = 50 %. Parkeringsarealet kommer i tillegg. Maksimal størrelse på bygg er BYA = 400 M^2, og mønehøyde på 8,5 meter. Før det blir gitt byggetillatelse i området, skal det utarbeides en utenomhusplan tilstvarende krav i punkt 5.3. Denne skal godkjennes av hovedutvalg for utvikling eller tilsvarende organ.

7. Andre typer bebyggelse og anlegg

7.1 BA 1
Arealet BA 1 kan brukes til garasje/lager/klubblokale for ikkje kommersiell aktivitet. Utnyttingen av BA 1 er maksimal BYA = 50 %, inkludert parkeringsareal. Maksimal størrelse på bygg er BYA = 200 m2, og mønehøyde på 8 meter. Før det blir gitt byggetillatelse i området, skal det utarbeides en utenomhusplan tilstvarende krav i punkt 5.3.

7.2 BA 2
Arealet BA 2 kan brukes til garasje/lager. Utnyttingen av BA 2 er maksimal BYA = 50 %, inkludert parkeringsareal. Mønehøyde på 8 meter.
Arealet kan benyttes som tillegsareal til BA 1, og skal då følgje bestemmelsene i punkt 7.1.

8. Bebyggelse og anlegg, industri/ næring

8.1. N1
Arealet N1 er delvis brukt til garasje/lager, vedproduksjon og sagbruk. Bruk av arealet utover dette skal godkjennes av kommunen. Utnytting av N1 er maksimal BYA = 50 % inkludert parkeringsareal. Maksimal størrelse på bygg er BYA = 200 m2, og mønehøyde på 8 meter. Før det blir gitt byggetillatelse i området, skal det utarbeides en utenomhusplan tilsvarende krav i punkt 5.3. Denne skal godkjennes av hovedutvalg for utvikling eller tilsvarende organ.

Tillatt driftstid for N1 er mellom klokka 07.00 og 20.00 på hverdager og mellom 08.00 og 16.00 på lørdag.

8.2. N2
Tillatt utnyttelse for N2 er BYA= 80 % inkludert parkeringsareal. Maksimal mønehøyde er 7.0 meter. Vesentlig endring av dagens bruks skal godkjennes av hovedutvalg for utvikling. Kommunen kan da krave utenomhusplan i tråd med punkt 5.3 dersom den finner det hensiktsmessig.

9. Bebyggelse og anlegg, lekeplass (§12-7 nr. 4 og 10)

9.1. Lek
Arealet avsatt til lek kan opparbeides med installasjoner/utstyr som fremmer bruk av områdene til lek- og idrettsaktiviteter.

9.2. Ballbinge
På arealet til ballbingen kan det etableres inntil 3 parkeringsplasser.

10. Bebyggelse og anlegg, renovasjonsanlegg

Regulert område skal brukes til renovasjonspunkt. FA er felles renovasjon for C47-C49 og R er renovasjonspunkt for C28.

11. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 2, 4 og 14)

11.1. Vannforsyningsanlegg
Innenfor dette arealet tillates bygg og installasjoner knyttet til vannforsyningen i området.

11.2. Veg
Veg V1 – V4 skal etableres med kjørebanebredde på 4 meter. Statens Vegvesen skal godkjenne byggetegninger for kryss mellom Veg 4 og fv. 293 før etablering. Etablering av infrastruktur i grunn kan etableres innenfor planformålet.

11.3. Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelvegene skal etableres med 4.0 meters bredde. Tomtene A14, A15, A16 og B23 har adkomst via Gang- og sykkelveg 1, og denne skal stenges for biltrafikk med vendebom øst for B23. Tomt C46 har adkomst via G/SV3, og D55 samt eksisterende enheter, har adkomst langs G/SV2.

11.4. Busslomme
Busslomme skal etableres i tråd med håndbok N100. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplanene før busslommen kan bygges.

11.5 Veg 3
Det kan etableres avkjørsel fra enden av veg 3 til landbruksformål for å nytte arealet til landbruksaktivitet slik som uttak av ved/hogst o.l.

12. Grønnstruktur

12.1. Tursti
Tursti kan etableres med grusdekke. Det kan også legges rør og ledninger i grunnen av turstien.

12.2. Kantsone bekk
Innenfor arealkategorien, 6 m på hver side av vassdraget, kan det bare gjennomføres plukkhogst.

13. LNFR

I området regulert til landbruksformål (som i praksis vil si hogst), så kan det etableres stier og tilrettelegges med for eksempel benker, akebakker og lignende. Det kan også graves infrastruktur innenfor formålet.

14. Hensynssoner, bestemmelsesområder og sikringssoner

14.1. Bestemmelsesområder - kulturminner

Tiltak i henhold til planen er tillatt. Det er gitt dispensasjon for kulturminner ID 213939 (K1), 213938 (K2), 213937 (K3) og 213941 (K4), i henhold til kulturminneloven § 8, fjerde ledd. Kulturminnene er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

14.2. Bestemmelsesområder (B1)

Bekk gjennom området er lagt i rør. Området er sikret med bestemmelsesområde, og ingen faste tiltak kan etableres innen denne sonen, slik at vedlikehold er mulig. Vedlikeholdsansvaret tilhører grunneier.

14.3. Hensynssone skred (H1) og flom (H2)

Innenfor areal med vist med hensynssone for skred (H1) og flom (H2) kan det ikke etableres tiltak som er i strid med regler for bygging i slike områder, jf. TEK 10 §§ 7-2 og 7-3. TEK10 sine krav om sikkerhet for naturpåkjenninger (forskriften kap. 7) sI bekal være dokumentert og ivaretatt før bygging kan skje.

14.4. Hensynssone støy (H3)

Plankartet viser gul støysone langs fv. 293 i planområdet. Byggegrensene på tomtene som ligger opp mot fv. 293 er avgrenset mot den gule støysonen. Innenfor gul støysone skal det gjennomføres støyberegninger som viser støynivå inne og ute ved bygget sine fasader og uteareal; beregningen skal vise tiltak mot støy dersom grenseverdiene i T-1442 (2012) blir overskredet. (Dette jamfør kommuneplanens bestemmelser punkt 7.1.1).

14.5. Frisiktssone (H4)

Innen frisiktsonene tillates det ikke med terreng eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over vegbanen.

15. Rekkefølgebestemmelser

15.1. Infrastruktur før tiltak innenfor tomtene

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor de enkelte tomtene skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning. Det skal også være etablert tilfredsstillende adkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og renovasjon.

15.2. Utbyggingsrekkefølge og etapper

15.2.1. D55, D63 og D64

Tomtene D55, D63 og D64 kan bebygges uavhengig av etapper.

15.2.2. Leilighet

Tomt til Leilighet kan bebygges når veg 6 er etablert.

15.2.3. Utbygging av trinnene A1 til B23 og C26 til C49

Kommunen tar stilling til hvilke av de to følgende utbyggingsetappene som skal komme først på grunnlag av godkjent VA-plan for området:

- Alternativ X: Utbygging av tomt A1 til B23 som etappe nr. 1.
    - Før tomtene A1-B23 kan bebygges må:
        - Atkomst må etableres til de respektive tomtene før byggeløyve gis
        - gang- og sykkelveg 1 må etableres minst til snuplass ved B23.
    - Før tomtene C26-C49 kan etableres og byggetillatelse på disse gis, må følgende ha skjedd:
        - Det må minimum ha blitt gitt byggetillatelse for boligenhet på 15 av tomtene A1-B23,
        - Busslomme langs fv. 293 må være bygget,
        - Gang- og sykkelveg 1 må ha blitt etablert til veg 4
        - Gang- og sykkelveg 3 og lekeplassen må etableres før 10. byggetillatelse for boligenhet blir gitt blant tomtene C26-C49.

- Alternativ Y: Utbygging av tomt C26 til C49 som etappe nr. 1.
    - Før tomtene C26-C49 kan bebygges må:
        - Busslomme langs fv. 293 må være bygget,
        - Atkomst må etableres til de respektive tomtene før byggeløyve gis
        - Gang- og sykkelveg 1 må være etablert,
        - Veg 1 og veg 5 må være etablert slik at gående og syklende kommer seg ned til det eksisterende byggefeltet og sentrum via gang- og sykkelveg 1.
        - Gang- og sykkelveg 3 og lekeplassen må etableres før 10. byggetillatelse for boligenhet blir gitt blant tomtene C26-C49.
    - Før tomtene A1-B23 kan etableres og byggetillatelse på disse gis, må følgende ha skjedd:
        - Det må minimum ha blitt gitt byggetillatelse for boligenhet på 15 av tomtene C26-C49.

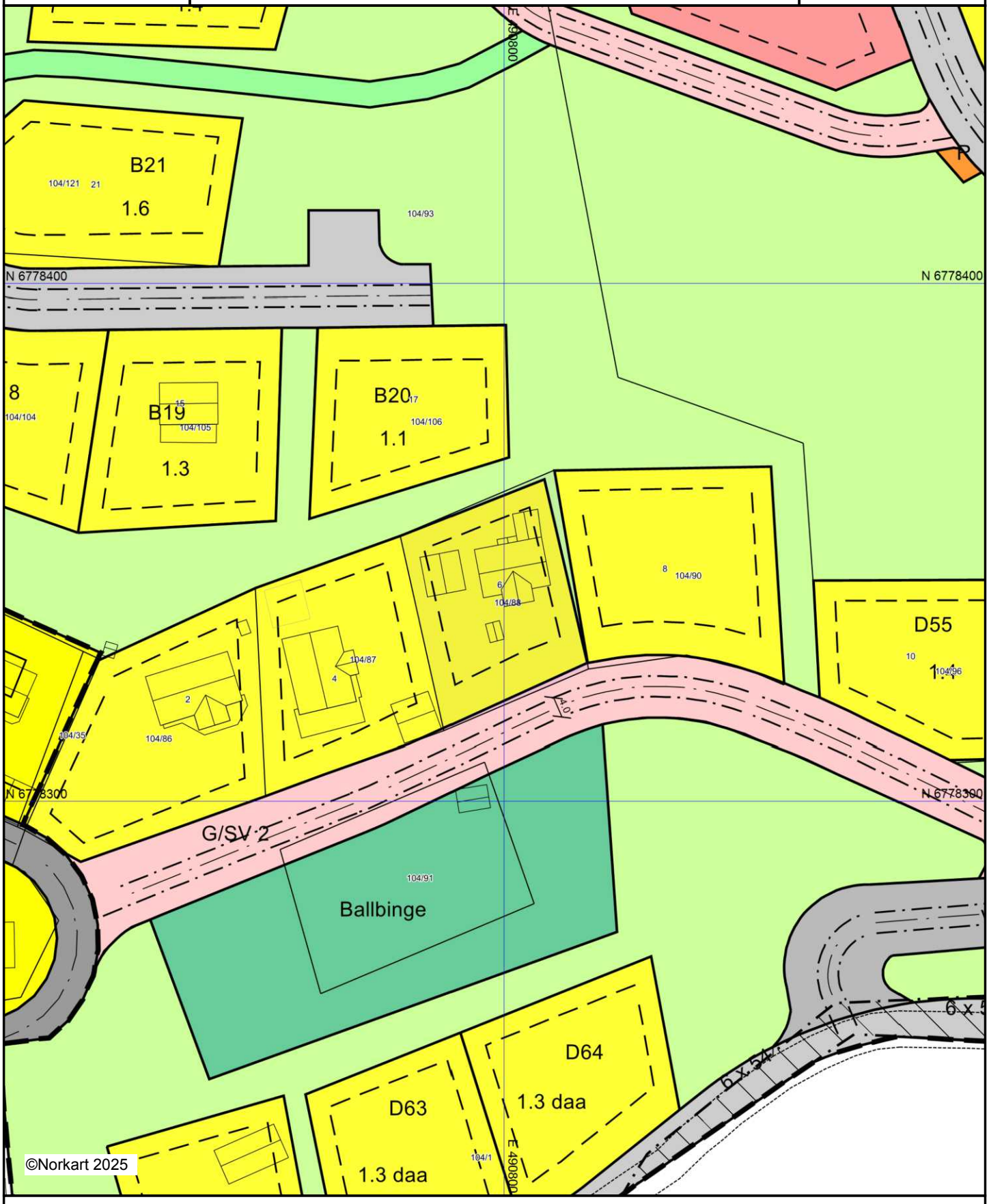
Vang kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 104/88
Adresse: Føssegøta 6
Dato: 15.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd

- Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

- Turveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

- Landbruksformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §1

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Områdeanalyse

Eiendom	3454 104/88		
Utskriftsdato	15.08.2025	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

5 Berørte datasett

- FKB-AR5
- Naturtyper i Norge - landskap
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Løsmasser N50/N250
- Radon

94 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	12.08.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	14.08.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.08.2025



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RYFOSS	Fossheimfoss

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Ryfoss, t 46	Beregnet areal	1193
Etablert dato	04.10.2007	Historisk oppgitt areal	1138
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	29.10.2020 29.10.2020	19/530	Tinglyst 06.11.2020	104/1 (-5460,8), 104/94 (5460,8) 104/88, 104/90, 104/93, 117/44
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	104/88
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	07.11.2019 07.11.2019	19/530	Tinglyst 07.11.2019	104/1 (-15560,2), 104/94 (15560,1) 0545-Mnrmangler, 104/34, 104/35, 104/40, 104/48, 104/86, 104/87, 104/88, 104/90, 104/91, 104/92, 104/93, 107/1, 107/17
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	07.11.2019 22.10.2020	19/530		104/88, 104/94
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	29.01.2010 29.01.2010			104/87, 104/88
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.10.2007			104/1 (-1138), 104/88 (1138)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6778334.35	490788.94		Ja	1193	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WANG BRITT-JOHANNE F200957*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Føssegøta 6 2973 2973 RYFOSS	Bosatt (B)
HELLE NILS CHRISTIAN F270850*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Føssegøta 6 2973 2973 RYFOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Føssegøta 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2973 RYFOSS	Kirkesogn	03100602 Høre
Grunnkrets	101 Ryfoss	Tettsted	
Valgkrets	1 Vang		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24160580		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	13.03.2013
2	24160580	1	Tilbygg	Fritatt for søknadsplikt (FS)	20.12.2021
3	24160599		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	22.06.2007

1: Bygning 24160580: Enebolig (111), Tatt i bruk 13.03.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	142
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	142
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	6
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	6
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	6
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.06.2007	08.10.2007
Igangsettingstillatelse	22.06.2007	08.10.2007
Tatt i bruk	13.03.2013	13.03.2013
Data fra bygningsendring overført	24.01.2022	24.01.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Føssegøta 6	H0101	104/88	142	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	85	0	85	6	0	6

2: Bygningsendring 24160580-1: Tilbygg, Fritatt for søknadsplikt 20.12.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	6
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	6
Avløp		Bebygd areal	6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	20.12.2021	24.01.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Føssegøta 6	H0101	104/88	5	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	5	0	5	6	0	6

3: Bygning 24160599: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 22.06.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	42
Vannforsyning		BTA Totalt	42
Avløp		Bebygd areal	42
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.06.2007	08.10.2007
Igangsettingstillatelse	22.06.2007	08.10.2007
Tatt i bruk	22.06.2007	08.10.2007
Endre bygningsdata	24.01.2022	24.01.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	104/88	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	42	42

Utskriftsdato: 15.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3454 - 104/88//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 193,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6778334,352324391	**Øst**	490788,9375878046	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6778363,95	490809,719	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,99	
2	6778351,32	490779,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,39	
3	6778313,61	490788,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,65	
4	6778314,53	490790,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,38	
5	6778325,52	490816,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,02	

Vang kommune

Grunnkart

Eigedom: 104/88
Adresse: Føssegøta 6
Dato: 15.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

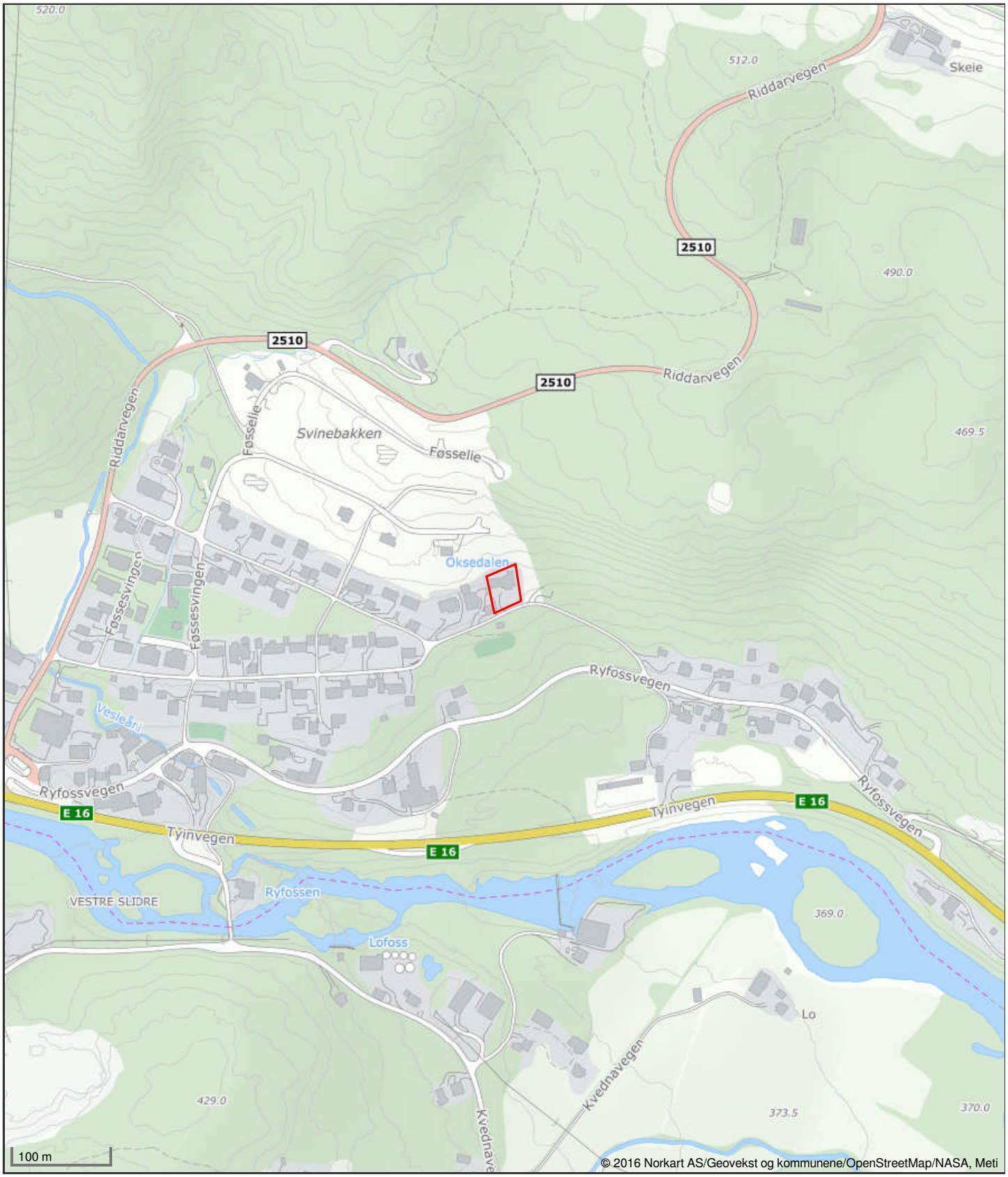
UTM-32



Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil, manglar eller avvik i kartet. Spesielt gjeld dette usikre eigedomsgrenser. Dette kartet kan ikkje nyttast som situasjonsplan i byggesaker.

Utskriftsdato: 15.08.2025

Oversiktskart for eiendom 3454 - 104/88//



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

Utskriftsdato: 15.08.2025

Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	6415365171	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	24160580	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Fritatt for søknadsplikt	**Bruksenhetsadresse**	Føssegøta 6, 2973 RYFOSS

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6415365171.

BruksenhetId	186878375	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	24160580	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Føssegøta 6, 2973 RYFOSS

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
8	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 370 serien

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
13.03.2025	Tilsyn	29.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslukningsapparat av pulver skal etter 10 år byttes eller ta service på. Alle skal etter §7 i forskrift om brannforebygging ha min et fungerende slukkemiddel i boenheten.

Informasjon for bruksenhetId 186878375

BruksenhetId	186878456	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	24160599	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186878456.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vang kommune

Tyinvegen 5161

2975 Vang i Valdres

Org.nr.: 961382246

Telefon: 61 36 94 00

E-post: post@vang.kommune.no

Utskriftsdato:
19.08.2025

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Føssegøta 6, 2973 RYFOSS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. ,-
Eiendommen har en restanse på eiendomsskatt med	kr. ,-
Det er ingen inkassokrav/ legalpant på eiendommen	☐
Eiendommen har et totalt innkassokrav på kommunale avgifter med	kr. ,-
Eiendommen har et totalt innkassokrav på eiendomsskatt med	kr. ,-
Kommentar:	

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 15.08.2025

Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres
Telefon: 61 36 94 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Føssegøta 6, 2973 RYFOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	6 422,58 kr
Feiing	596,00 kr
Renovasjon	3 853,75 kr
Vann	5 652,05 kr
Sum	**16 524,38 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Tilsyn/Feiing	0%	1 Stk	686.00	1/1	0 %	686,00 kr
Renov.avg.husstand	25%	1 Stk	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr
Målarleige	15%	1 Stk	493.12	1/1	0 %	493,12 kr
Akonto vatn	15%	101 m3	38.64	1/1	0 %	3 902,64 kr
Akonto kloakk	15%	101 m3	54.28	1/1	0 %	5 482,28 kr
Abb.gebyr kloakk/bustadhus	15%	1 stk	2511.60	1/1	0 %	2 511,60 kr
Abb.gebyr vatn/bustadhus	15%	1 stk	2077.36	1/1	0 %	2 077,36 kr
					Sum	**19 199,25 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.08.2025

Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres
Telefon: 61 36 94 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Føssegøta 6, 2973 RYFOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
366	1931	18.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	101

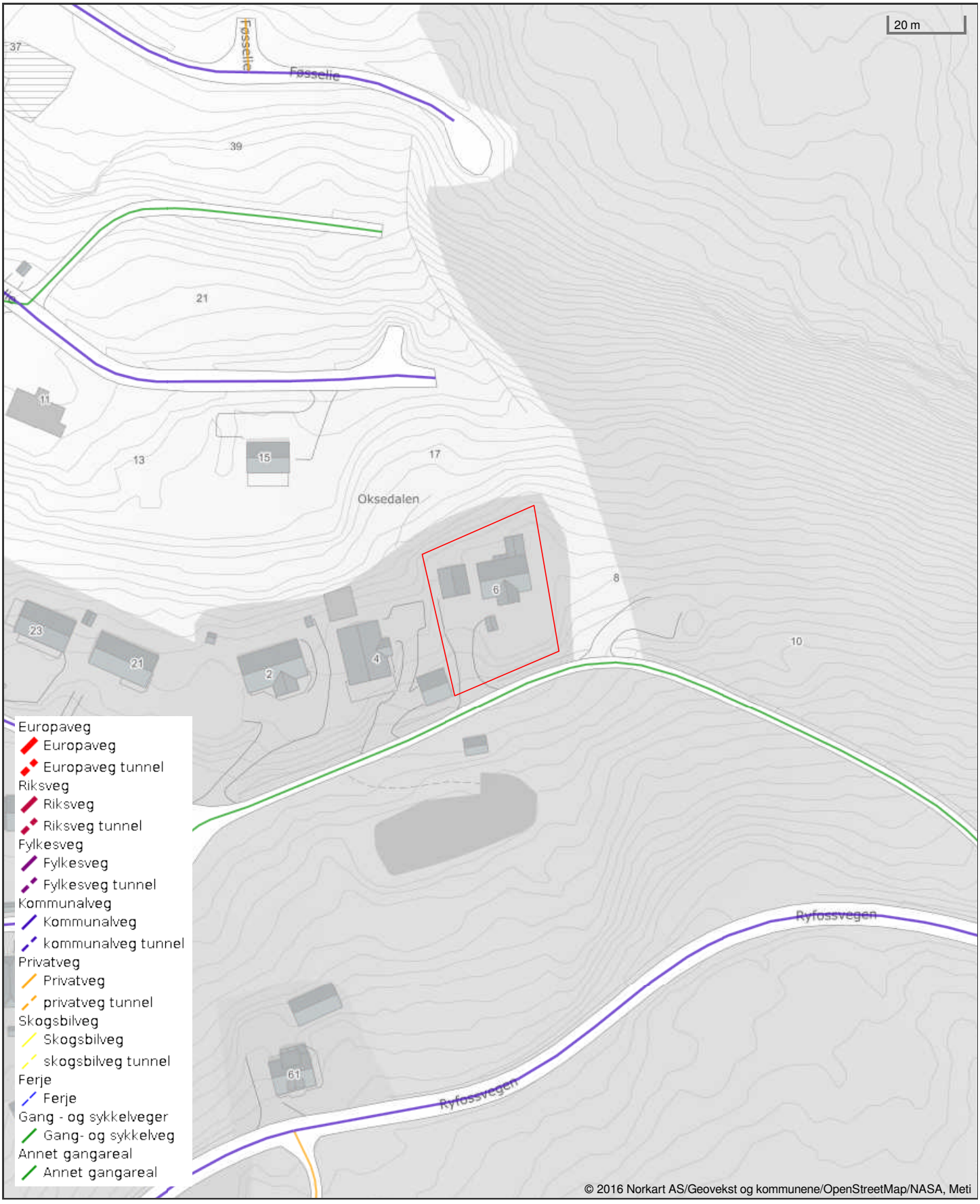
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3454 - 104/88//



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

ENERGIATTEST

Adresse	Føssegøta 6
Postnr	2973
Sted	RYFOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	104
Bnr.	88
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	24160580
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1365454
Dato	03.03.2022



Innmeldt av	Ove Gudbrandsen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Føssegøta 6, 2973 Ryfoss
Gnr. 104, Bnr. 88, Vang kommune.

Oppdragsnummer:
71251146

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Marit Nystuen

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 902 13 505

E-post: marit.nystuen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
