

aktiv.







Eiendomsmegler

## Fredric Bachér

**Mobil** 478 14 975

**E-post** fredric.bacher@aktiv.no

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 47 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 897 490,-  
**Selger:** Liv Kvehaugen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1981  
**P-rom/BRA** 113/202 kvm  
**Tomtstr.:** 1232.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 7, bnr. 26  
**Oppdragsnr.:** 1201230126

# Boligeiendom med fri og fin beliggenhet i barnevennlig område.

"Fredheim" er en trivelig boligeiendom med lun og solrik beliggenhet ved Øvrebygda i Skrautvål. Skrautvål er et familievennlig område med spredt gårds- og boligbebyggelse, og med kort avstand til Fagernes sentrum. Bygda er kjent som ei aktiv og levende bygd med mange aktivitetstilbud. Eiendommen ligger på en fin tomt med mulighet for fine uteplasser. Her er det utsikt utover dalføret, men utsiktsforholdene kan forbedres noe ved rydding/hogst av trær.

Boligeiendommens bebyggelse består av enebolig og garasje, begge med noe renovering/oppussingsbehov, men med stort potensiale. Boligen har overbygd veranda hvor kaffekoppen og en god bok kan nytes. Innvendig har boligen bl.a. kjøkken, stue, bad, vaskerom, toalettrom og tre soverom, samt uinnredet kjeller.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	44
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæring .....	76
Informasjon fra kommunen .....	79
Energiattest .....	96
Informasjon om el-anlegg .....	97
Bekreftelse på formuesverdi .....	98
Grunnbok .....	99
Nabolagsprofil .....	101
Budskjema .....	111

# Om Øvrebygdsvegen 432

## Om boligen

### Areal

BRA 202kvm

P-rom 113kvm

### Enebolig

#### Garasje

#### Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

Kjeller: 63 kvm Deler av kjeller har ikke målbart areal pga ikke målbart/uinnred gulv, arealet på yttervegger er derfor større i rommet.

1. etasje: 113 kvm

Primærrom

1. etasje: 113 kvm Vindfang, gang, kjøkken, stue, vaskerom, toalettrom, bad og tre soverom.

Sekundærrom

Kjeller: 63 kvm Kjeller inndelt i fire kjellerrom.

Garasje

Bruksareal

1. etasje: 26 kvm

Sekundærrom

1. etasje: 26 kvm Garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1232.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Trivelig eier tomt opparbeidet med gressplen/natureng, ellers naturtomt i skrående terreng ved bar/lauvskog ca. 720 moh. Flaggstang. (råde i flaggstang og flaggstang bør fjernes)



Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

### **Beliggenhet**

"Fredheim" er en trivelig boligeiendom med lun og solrik beliggenhet ved Øvrebygda i Skrautvål. Eiendommen ligger på en fin tomt med mulighet for fine uteplasser. Her er det utsikt utover dalføret, men utsiktsforholdene kan forbedres noe ved rydding/hogst av trær.

Skrautvål er et familievennlig område med spredt gårds- og boligbebyggelse, og med kort avstand til Fagernes sentrum. Ca. 1,5 km fra eiendommen ligger grendehuset med barnehage og fine lekeområder. Midt i bygda ligger Skrautvål kirke oppført i 1785. Kirka har gjennom alle år vært et samlingspunkt i både glede og sorg.

Bygda er kjent som ei aktiv og levende bygd med mange aktivitetstilbud, og Skrautvål idrettslag engasjerer unge og eldre til allsidige aktiviteter. Valdres Skisenter med skiskytterstadion tilknyttet Leirin skiløyper ligger ca. 2 km fra eiendommen. Dette er et flott skianlegg med lysløype hvor små og store samles mange ganger i uka. Løypene her er en del av det omfattende løypenettet som strekker seg helt fra Beitostølen til Aurdalsåsen. Videre innover åsen er det vakkert og variert turterreng som kan anbefales sommer som vinter.

Til Valdres største alpinanlegg i Aurdal er det ca. 25 minutters kjøring, mens det er ca. 30 minutters kjøring til Beitostølen.

Fra boligen, som ligger ca. 720 moh., er det ca. 7 km til Fagernes, som er regionsenteret i Valdres. Her finner en barneskole og ungdomsskole, et rikt utvalg av butikker og serveringssteder, kino, rådhus m.m. VLMS, Valdres lokalmedisinske senter, med legesenter og et bredt utvalg helsetjenester ligger også her. Valdres videregående skule og Valdres folkehøgskole ligger på Leira, det samme gjør Valdres Storhall med muligheter for mange aktiviteter og arrangement gjennom hele året.

I sentrum av Fagernes ligger Valdres Folkemuseum, vakre Strandefjorden med fine bademuligheter, sandvolleybane samt en hyggelig park med varierte lekeapparater, pump-trackbane, paddletennis og skøytebane om vinteren. Det er kort vei opp til Blåbærmyra idrettspark og til fine turområder sommer som vinter. Gjennom året arrangeres det også flere festivaler på Fagernes, bla. Valdres Sommersymfoni, Jørn Hilme stemnet, og ikke minst den mer og mer kjente Norsk Rakfiskfestival.

**Adkomst**

Fra Fagernes kjører du Skrautvålsvegen ca. 5,8 km, og tar til høyre inn på Svarthamarvegen.

Følg Svarthamarvegen ca. 366 meter og sving til venstre inn på Øvrebygdsvegen. Følg Øvrebygdsvegen 1,2 km og du er framme ved eiendommen, som ligger godt synlig på venstre side av veien, merket med "til salgs"-skilt.

God tur!

**Bebyggelsen**

Bolighus og garasje.

**Bygningssakkyndig**

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Informasjon under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig og garasje.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er 42 år gammel, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklime, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Fremstår som renoveringsobjekt der det er vedlikeholdsetterslep med renovering/ oppussingsbehov der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid og det må påregnes betydelig påkostninger.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/ slitasje og for ytterligere opplysninger se rapport

Enebolig:

Byggeår: 1981



Standard :

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

Vedlikehold :

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

UTVENDIG:

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling, synlig fra et rom som ikke har gulv i kjeller. Grunnforhold ellers er ukjent. Drenering er fra byggeår, synlig dreneringsplast ved mur. Fundamentert med grunnmurer av betong, innvendig lettbetong av på innvendig mur. Kjeller har gulv av plasstøpt betong, dels ikke utgravde masser av stein uten gulv.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannskledning.

Valmtakkonstruksjon med plassbygde takstoler. Taktekkingen er av asfaltshingel, montert takrenner med nedløp av stål og montert stigetrinn på tekking til pipe.

Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3-lags isolerglass. Markise utvendig over stuevindu. Hovedytterdør av tre med sideglassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue. Enkle uisolerte dører til kjeller.

Trappetrinn til inngang av betong.

Overbygd terrasse på 12 kvm. Oppført 8 bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNSENDIG:

Vegger er kledd med malte plater, tapet og trepanel.

Himling er kledd med malte plater.

Kjeller har gulv av plasstøpt betong, dels ikke utgravde masser av stein uten gulv.

Veggene har betong/mur og panel i enkelte rom. Himling er kledd med trepanel.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med høye forekomster.

Elementpipe i lettklinker. Pusset utførelse på pipe over tak.

Peis med innsats og stålinnramning i stue, vedovn mot gang.

Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etasje til kjeller.

Innvendig har boligen finerdører.

Garasje:  
Byggeår: 2004

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

Vedlikehold :  
Bygget er vedlikeholdt.

Beskrivelse:

Garasje har garasjerom.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med støpt dekke av betong, grunnmur mot terreng av betong. Valmtakkonstruksjon med takstoler, tekket med shingel og montert takrenner med nedløp av sort lakket.

Fjernstyrt leddport. Ytterdør av tre.

Innvendig gulv av betong, uinnred vegger og himling.

Vedlikehold, mangler:

Mosedannelse på tekking.

#### **Verditakst**

Kr 1 800 000,-

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Ingen opplysninger i egenerklærings skjema da selger ikke har bebodd eiendommen, og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Se vedlegg i salgsoppgave.

Det ble oppdaget vannlekkasje i kjeller våren 2023. Forsikringsselskapet har stått for arbeidet i etterkant av lekkasjen, og reparasjonsarbeidet er fullført med uskifting av ødelagte rør, riving av vegger og bytting av stoppekran.

#### **Innhold**

Enebolig:

Vindfang, gang, kjøkken, stue, vaskerom, toalettrom, bad og tre soverom.

Overbygd inngangsparti.

Overbygd veranda.

Garasje.

#### **Standard**

Øvrebygdsvegen 432 er en eiendom med åpen og fin beliggenhet i Skrautvål. Boligeiendommens bebyggelse består av enebolig og garasje, begge med noe renovering/oppussingsbehov. Her er det godt med sol, bra utsikt og et stort uteområde. Boligen har overbygd veranda hvor kaffekoppen og en god bok kan nytes.



Fra det overbygde inngangspartiet kommen en inn til entré og gang med garderobemuligheter.

Stua er åpen og lys med store vinduer og utgang til veranda. En utvendig markise over stuevinduet beskytter mot både sol og regn. I stua er det god plass til å innrede med både stor spisegruppe og en hyggelig sofakrok. En peis med innsats og stålinnramning sørger for god varme i rommet på kalde dager. I tillegg har boligen en vedovn mot gangen.

Kjøkkenet har innredning i folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling, kjøkkenventilator og oppvaskkum med kran av stål. På kjøkkenet er det fin plass til en mindre spisegruppe hvor familien kan samles til hyggelige måltider.

Boligen har tre gode soverom som kan innredes etter eget ønske.

Badet har innredning i folierte plater med over-og underskap, servant, speil og belysning, samt toalett og badekar med dusj.

Fra entréen er det adkomst til et separat toalettrom, samt et vaskerom med kran og opplegg til vaskemaskin.

Alle gulv i hovedetasjen er belagt med belegg.

Fra gangen går det trapp ned til kjeller som er inndelt i fire rom. Gulvene her har plasstøpt betong, dels ikke utgravde masser av stein uten gulv. Varmtvannstanken på ca. 200 liter er plassert i kjelleren.

På tunet står det også en garasje med fjernstyrt leddport og ytterdør av tre. Innvendig gulv er av betong, mens vegger og himling er uinnredet.

-----  
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG3

Taktekkingen er av asfaltshingel. Taket er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tiltak:

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### Nedløp og beslag, TG2

Takrenner med nedløp av stål, montert stigetrinn på tekking til pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Snøfangere i gangsoner bør monteres. Nedløp er frostsprengt, samt mangler stedvis bortledning av takvann, forårsaker oppfukning av bygningskropp.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vedlikeholdsbehov av yttervegger mm. Jmf bemerkninger i kjeller er det skade påført av mus/skadedyr og ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas. Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur. Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.

Tiltak:

- Må foretas tiltak for å lukke avvik. Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og foreta etterisolering.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Takkonstruksjon/Loft, TG2

Valmtakkonstruksjon med plassbygde takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Kryploft er inspisert fra luke ved terrasse. Bemerket aktivitet fra mus/skadedyr og anbefaler kontroll/tiltak, ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner. Synlig fuktskjolder ved pipestamme, trolig fukt/lekkasje fra yttertak som årsak og i sammenheng med innvendig fukt i himling. Anbefales etterisolering av loft. (ikke medtatt i kostnadsestimat og generelt kan kostnadsestimat avvike, men en anbefaling)

Tiltak:



- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3-lags isolerglass. Markisse utvendig over stuevindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:
- Må hensyntas alder på vinduer og registrert vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Dører, TG2

Hovedytterdør av tre med sideglassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue. Enkle uisolerte dører til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Terrassedør har punktert vindu/glassfelt, ellers er det registrert vedlikeholdsbehov av dører. Kjellerdører er er slitt og bør skiftes til isolerte dører.

Tiltak:

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Skadede dører må erstattes med nye.
- Vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Trappetrinn til inngang av betong. Overbygd terrasse på 12 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Terrasserekverk har lavt rekkverk og svikt ved sideforskyning. Terrassegulv er mangelfullt innfestet og stedvist løst, bjelkelag er oppført i ubehandlet treverk og åpninger mot vegg. (fare for inngang til mus/skadedyr) Avskalling av trinn til inngang, anbefales lokale tiltak.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## Innvendig

### Overflater, TG2

Gulv er belagt med belegg. Vegger er kledd med malte plater, tapet og trepanel.

Himling er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. (ikke medtatt utskifting av alle gulv/vegger i kostnadsestimat og ved ytterligere utskifting vil dette overstige estimat)

Fuktskjolder i himling ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det fuktutslag og det må foretas nærmere undersøkelse/tiltak av årsak og følgeskader.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

### Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 20 mm avvik på 2 meter lengde som høyeste avvik og 30 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

### Radon, TG2

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med høye forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

### Pipe og ildsted, TG2

Elementpipe i lettklinker. Pusset utførelse på pipe over tak. Peis med innsats og

stålinnramning i stue, vedovn mot gang. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Plate foran ovn i gang er for liten og synlig svimerker på gulv. Fra pipe over tak var det rust og utettheter i beslag overgang yttertak, trolig årsak til utettheter og utilstrekkelig fotbeslag over møne og heldekkende pipebeslag bør monteres og/eller topphatt må skiftes. Pipe mangler et innerelement over tak og avslutning av isolasjon er ikke egnet med fare for brann, bør monteres før ildsted benyttes.

Tiltak:

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Rom Under Terreng, TG2

Kjeller har gulv av plasstøpt betong, dels ikke utgravde masser av stein uten gulv. Veggene har betong/mur og panel i enkelte rom. Himling er kledd med trepanel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er opplyst om at det har vært en vannskade i kjeller som følge av frost på vannrør, berørte overflater er fjernet og skiftet, samt satt på tørk i øvrige konstruksjoner. Enkelte vegger har skiftet trepanel/kledning. (skaderapport er fremlagt)

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Skader i konstruksjoner som følge av mus/skadedyr, ikke kjent om det er skader i lukkede konstruksjoner ellers i bolig bør undersøkes. (må hensyntas og avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### Innvendige trapper, TG3

Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etasje til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak:

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1.etasje > Bad

Generell, TG3

Bad har gulvbelegg med oppbrett, vegger er belagt med våtromstapet og himling er kledd med malte plater. Montert servant, klosett og badekar med dusj.

Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil og belysning. Bad er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av levetidsbetraktninger, tilstand og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater er satt for full renovering av rommet inkludert nytt tettesjikt. Registrering: Det er målt 0 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp slukrist. Følgende avvik er registrert i rommet: - Vindu er plassert i våtsone. - Slitasje på overflater. - Det er ikke fall på gulv. - Merker/sortheter i gulvbelegg, varmekabel bør skiftes. - Løst belegg og tapet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1.etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad



## 1.etasje > Vaskerom

### Generell, TG3

Vaskerom har gulvbelegg med oppbrett, våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Montert kran og opplegg til vaskemaskin. Vaskerom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av levetidsbetraktninger, tilstand og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater er satt for full renovering av rommet inkludert nytt tettesjikt. Registrering: Det er målt 17 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

## 1.etasje > Vaskerom

### Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

## Kjøkken

### 1.etasje > Kjøkken

#### Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Tilstandsgrad satt utifra alder, selv om det er lav slitasjegrad sett utifra alder vil det være behov for oppussing/tiltak av bla. skapdører mm.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### 1.etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Kjøkkenventilator er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkenventilator har manglende utlufting og bør etableres ut via yttervegg, eldre ventilator.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom

1.etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom har gulvbelegg, tapet på vegger og malte plater i himling. Montert klosett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje på overflater med behov for utskifting, vvs-utstyr er fra byggeår.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

#### Elektrisk anlegg, TG2

Sikringskap med skrusikringer og fjernavleser er plassert i kjeller. Fjernavleser er skiftet i 2016. Spørsmål til eier er ikke besvart.

1. 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.
  2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? - Nei.
  3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? - Nei.
  4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? - Ja.
  5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? - Ja. Alder. Kommentar: For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann. Kostnadestimat er medtatt for kontroll. Men som følge av eldre anlegg og skrusikringer må det foretas etterhvert oppgraderinger.
- Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Branntekniske forhold, TG3

Montert røykvarsler.

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

#### Tomteforhold

##### Drenering, TG2

Drenering er fra byggeår, synlig drensplast ved mur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Synlig drensplast langs mur, denne er avsluttet stedvis under terreng og bør forlenges for å unngå fuktinntregning fra terreng/overflatevann.

Tiltak:

- Det bør gjøres lokale tiltak.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Medtatt lokale/enkelte tiltak, ikke medtatt ny drenering og må hensyntas alder.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med grunnmur av betong, innvendig lettbetong av på innvendig mur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Men bør holdes under tilsyn.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Forstøtningsmurer, TG2

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Terrengforhold, TG2

Planert tomt med gress rundt bebyggelse i ellers skrående terreng ved lauvskog.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

- Jmf statens vegvesen støysone kart er deler av eiendommen beliggende i gul-støy sone.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Boligen selges umøblert.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenner, parabolantennener, tuner, dekodeer osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer



og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Parkering i garasje eller på eiendommen.

### **Diverse**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges av verge. Vergen har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Boligen er ferdig vasket og ryddet til visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort.

Det kommer frem av grunnkart at garasjen ligger i/utenfor tomtegrensen. Dette blir kjøpers ansvar og risiko å påse.

Eier av naboeiendom informerer at han vil kreve at garasjen flyttes ihht. regelverk, da den ifølge naboen står i overkant av 1,5 meter inn på eiendommen hans. Det er usikkert hva som kan kreves her, da nabo selv har underskrevet nabovarsel før byggingen av garasjen.

Opgitt areal er samlet areal for alle bygg.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Det finnes pipe/ildsted på eiendommen.

Det er registrert avvik etter feiling eller tilsyn:

Avvik:

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Plate av ubrennbart materiale på gulv mangler under/foran ildsted. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran

ildstedets fremkant, med mindre annet står beskrevet i monteringsanvisningen. Det er

pr 29.06.2023 fritak på skorsteinen, før denne blir tatt i bruk må Nord-Aurdal brannvesen mota skriftlig beskjed. Se vedlagt dokument for utfyllende informasjon.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming med strøm og vedfyring.

### **Info strømforbruk**

Strøm vil variere i forhold til bruk. Forbruk i 2022: 3.788 kWh.

Sist kontrollert og godkjent: 07.03.2023.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 850 000

### **Info kommunale avgifter**

Offentlige avgifter pr. 2023:

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.288,-.

Se vedlegg i salgsoppgave.

Det ble fakturert feiegebyr og sekkerrenovasjon frem til mai 2022. Etter det er det kun blitt fakturert eiendomsskatt.

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt for boliger, våningshus og fritidseiendommer er 4 promille.

### **Formuesverdi primær**

Kr 527 416,-

**Formuesverdi primær år**

2021

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 898 698,-

**Formuesverdi sekundær år**

2021

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 7, bruksnummer 26 i Nord-Aurdal kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3451/7/26:

29.12.1988 - Dokumentnr: 6160 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:7 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 489832 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:7 Bnr:26

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar fra kommunen:

Ut ifra vårt eiendomsarkiv kan vi ikke se at det er utsendt midlertidig bruksattest eller ferdigattest for bygg på eiendommen. Ut fra kart kan vi se at bolig har status: tatt i bruk: 23.1.1987 og garasjeuth har status: tatt i bruk: 18.3.2006. Se vedlegg i salgsoppgave.

For tiltak gjennomført etter 1/1 1998 skal det foreligge ferdigattest. Det ble gitt igangsettelsestillatelse på garasje i 2004, men det foreligger ikke ferdigattest på denne. Dette blir kjøpers risiko, ansvar og evt. kostnad å påse.

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

Garasje:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Ikke kjent om det foreligger ferdigattest.

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

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Det er adkomst fra Øvrebygdsvegen med gruset adkomstvei.

Tilknyttet felles vannanlegg med naboeiendommer. (vannkvalitet eller tilstand på anlegg er ikke tilstandsvurdert, må hensyntas alder)

Megler har fått opplyst at eiendommen er tilknyttet privat vannverk, som i dag har 16 abonnenter. Tidligere betalte abonnenter 1500,- i året for vedlikehold av vannverket ol. Det er de siste årene ikke krevd betaling, men vurderes om det vil kreves betaling i fremtiden. Det gjøres oppmerksom på at summen da kan bli endret.

Eiendommen har felles utvendig stoppekran med nabo. Nabo informerer om at ny eier må påregne å etablere egen utvendig stoppekran.

Privat avløp til nedgravd septiktank med spredegrøft. (anlegg fra byggeår, tilstand er ikke kjent og må derfor tas forbehold om evt. avvik og alder)

Info fra Kåre Kvehaugen, eier av naboeiendom:

Kloakkanlegget er ikke forskriftsmessig utført, med tre kammer i slamavskilleren.

Synkegrøft/filtreringsgrøft er mangelfull og tett, slik at kloakken renner oppå bakken på naboens eiendom.

Utslagsvask, bad og toalett kan derfor ikke brukes før dette er utbedret.



Kommunen opplyser at det er registrert slamavskiller på eiendommen. De informerer videre at man må kunne påregne at anlegget må rehabiliteres pga. alder.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger innunder Kommuneplan, vedtatt 11.09.2014.  
Boligbebyggelse nåværende. Se vedlegg i salgsoppgave.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

### **Adgang til utleie**

Eneboligen har ikke egen utleiedel.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Normalt 3-4 uker etter budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 850 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

46 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

47 490 Omkostninger totalt

62 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 897 490 Totalpris. inkl. omkostninger

1 912 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 915 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 47 490

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Meglens vederlag**

Tilrettelegging kr. 11.900,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 18.900,- samt provisjon 2,90% av salgssummen. Dette dekkes av selger.

### **Oppdragsansvarlig**

Fredric Bachér  
Eiendomsmegler



fredric.bacher@aktiv.no

Tlf: 478 14 975

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

Tlf: 613 66 633

**Salgsoppgavedato**

01.10.2024















**Velkommen inn!**





































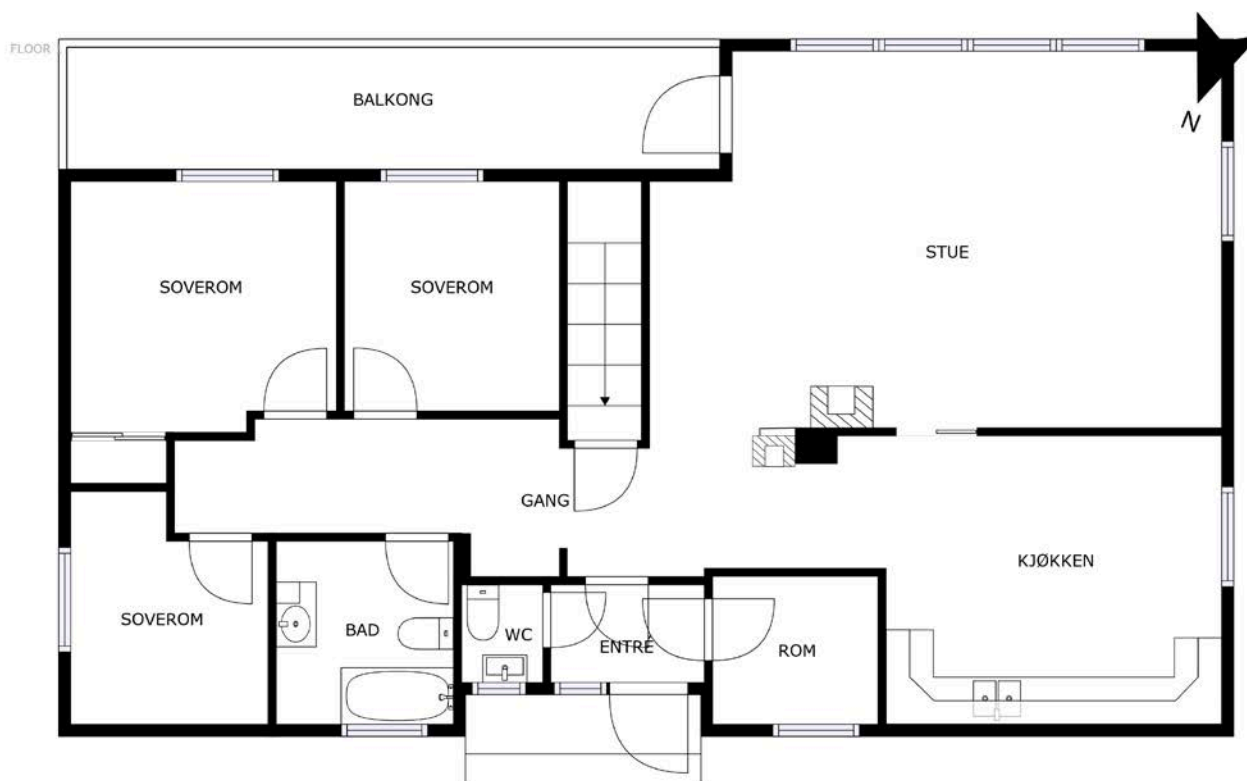








# Plantegning



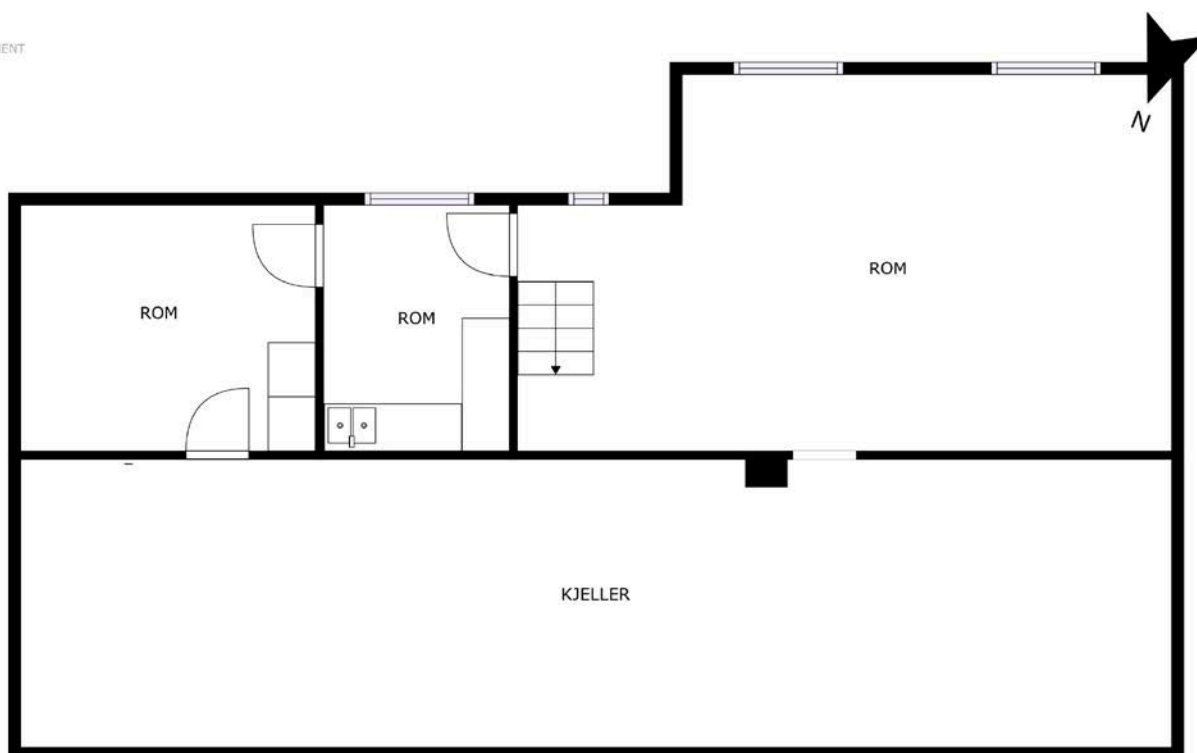
Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**INVISIO**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

BASEMENT

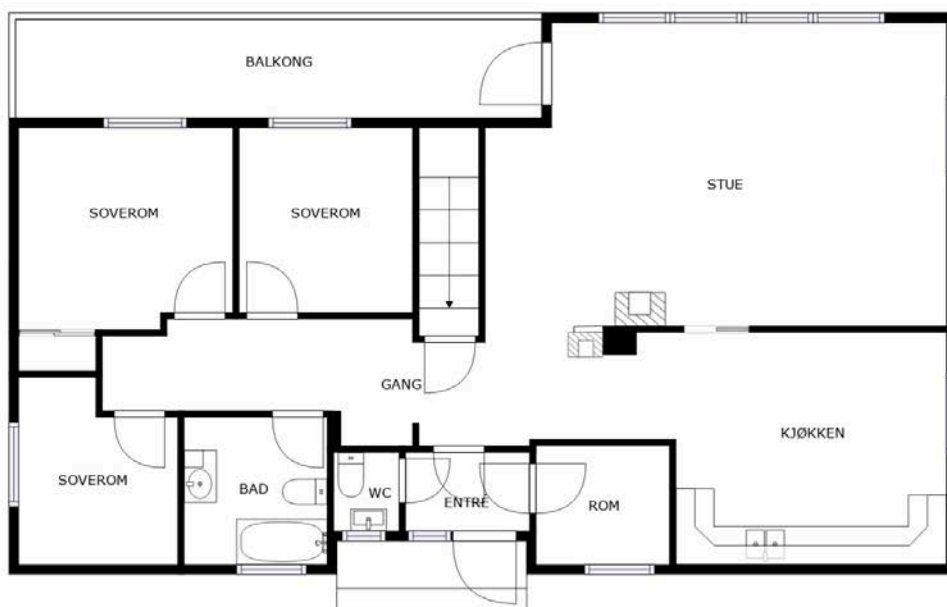


Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**INVISIO**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning



FLOOR 1







BASEMENT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Øvrebygdsvegen 432, 2917 SKRAUTVÅL  
 NORD-AURDAL kommune  
 # gnr. 7, bnr. 26

## Markedsverdi

**1 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m<sup>2</sup> BRA-i: 176 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.09.2024

Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 11138-1325

Referansenummer: UI1103

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2023287, 2024416



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Eiendommen ligger ved Øvrebygda i Skrautvål ovenfor Fagernes i Nord Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og utsikt mot dalføret.

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig og garasje.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringsstidspunktet. Boligen er 42 år gammel, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Fremstår som renoveringsobjekt der det er vedlikeholdsetterslep med renovering/oppussingsbehov der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid og det må påregnes betydelig påkostninger.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje og for ytterligere opplysninger se rapport

### Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling, synlig fra et rom som ikke har gulv i kjeller. Grunnforhold ellers er ukjent. Drenering er fra byggeår, synlig dreneplast ved mur. Fundamentert med grunnmur av betong, innvendig lettbetong av på innvendig mur. Kjeller har gulv av plasstøpt betong, dels ikke utgravde masser av stein uten gulv.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannskledning.

Valmtakkonstruksjon med plassbygde takstoler. Taktekingen er av asfaltshingel, montert takrenner med nedløp av stål og montert stigetrinn på teking til pipe.

Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3-lags isolerglass. Markise utvendig over stuevindu. Hovedytterdør av tre med sideglassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue. Enkle uisolerte dører til kjeller.

Trappetrinn til inngang av betong. Overbygd terrasse på 12 kvm. Oppført 8 bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med belegg. Vegger er kledd med malte plater, tapet og trepanel. Himling er kledd med malte plater.

Kjeller har gulv av plasstøpt betong, dels ikke utgravde masser av stein uten gulv. Veggene har betong/mur og panel i enkelte rom. Himling er kledd med trepanel.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med høye forekomster.

Elementpipe i lettklinker. Pusset utførelse på pipe over tak. Peis med innsats og stålinnramning i stue, vedovn mot gang.

Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etasje til kjeller.

Innvendig har boligen finerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Bad har gulvbelegg med oppbrett, vegger er belagt med våtromstapet og himling er kledd med malte plater.  
Montert servant, klosett og badekar med dusj.  
Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil og belysning.

Vaskerom har gulvbelegg med oppbrett, våtromstapet på vegger og malte plater i himling.  
Montert kran og opplegg til vaskemaskin.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.  
Kjøkkenventilator er montert.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har gulvbelegg, tapet på vegger og malte plater i himling.  
Montert klosett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Hovedvannledning av plast med stoppekran plassert i kjeller.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Sikringskap med skrusikringer og fjernleser er plassert i kjeller. Fjernleser er skiftet i 2016.

Montert røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Planert tomt med gress rundt bebyggelse i ellers skrående terreng ved lauvskog. Flaggstang.  
Forstøtningsmur av naturstein mot vestlig retning.

Garasje har garasjerom.  
Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med støpt dekke av betong, grunnmur mot terreng av betong. Valmtakkonstruksjon med takstoler, tekket med shingel og montert takrenner med nedløp av sort lakket.  
Fjernstyrt leddport. Ytterdør av tre.  
Innvendig gulv av betong, uinnred vegger og himling.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	202 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 800 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

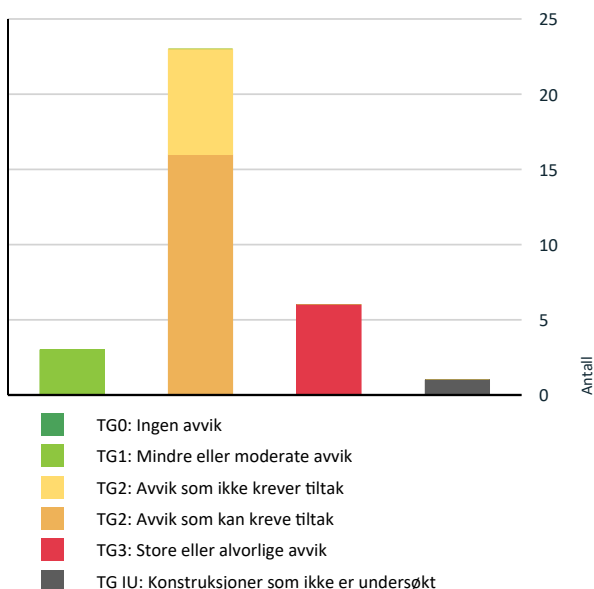
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ikke kjent om det foreligger ferdigattest.

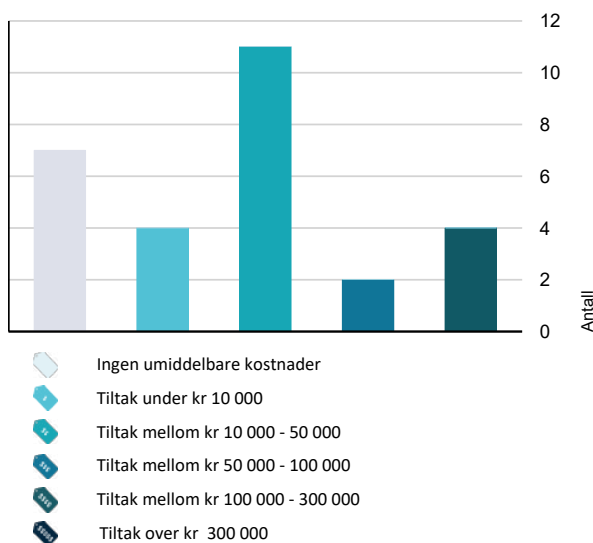
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer eiendommen med gårds-og bruksnr. 7/26 i Nord Auradal kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/oppføringstidspunktet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TC 2</b> AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1981

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikelopplysninger der opplyst om igangsettelsestillatelse i 1981 og midlertid brukstillatelse er gitt i 1987, byggeperiode er trolig da i denne tidsperioden.

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

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

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av asfaltshingel. Taket er besikket fra taket.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Slitasje og mosedannelse på tekking



Skade på tekking

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner med nedløp av stål, montert stigetrinn på tekking til pipe.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snøfangere i gangsoner bør monteres.

Nedløp er frostsprengt, samt mangler stedvis bortledning av takvann, forårsaker oppfukting av bygningskropp.

**Konsekvens/tiltak**

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

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Manglende bortledning av takvann, forårsaker idag fuktpåvirkning mot yttermur/bygningskropp



Nedløp har frostspreng

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannskledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedlikeholdsbehov av yttervegger mm. Jmf bemerkninger i kjeller er det skade påført av mus/skadedyr og ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas.

Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur. Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørklime. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og foreta etterisolering.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vedlikeholdsbehov



Utettheter og åpen veggkonstruksjon under terrasse

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Valmtakkonstruksjon med plassbygde takstoler.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Kryploft er inspisert fra luke ved terrasse. Bemerket aktivitet fra mus/skadedyr og anbefaler kontroll/tiltak, ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner.

Synlig fuktskjolder ved pipestamme, trolig fukt/lekkasje fra yttertak som årsak og i sammenheng med innvendig fukt i himling. Anbefales etterisolering av loft. (ikke medtatt i kostnadsestimat og generelt kan kostnadsestimat avvike, men en anbefaling)

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Aktivitet på mus/skadedyr



Fuktskjolder på pipestamme

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3-lags isolerglass. Markisse utvendig over stuevindu.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder på vinduer og registrert vedlikeholdsbehov.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Registrert punkterte vindu

## TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre med sideglassfelt, adkomst til vindfang.  
Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue.  
Enkle uisolerte dører til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Terrassedør har punktert vindu/glassfelt, ellers er det registrert vedlikeholdsbehov av dører.

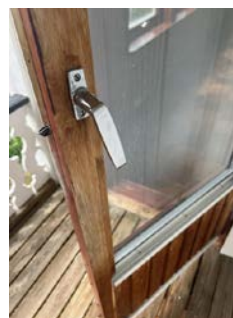
Kjellerdører er er slitt og bør skiftes til isolerte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Skadede dører må erstattes med nye.

Vedlikeholdsbehov.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Vindu på terrassedør er punktert



Kjellerdører er slitt

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Trappetrinn til inngang av betong.  
Overbygd terrasse på 12 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasserekverk har lavt rekkverk og svikt ved sideforskyning.  
Terrassegulv er mangelfullt innfestet og stedvist løst, bjelkelag er oppført i ubehandlet treverk og åpninger mot vegg. (fare for inngang til mus/skadedyr)

Avskalling av trinn til inngang, anbefales lokale tiltak.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverk er for lavt ihenhold til krav



Mangelfull innfesting og løse terrassebord



Avskalling av betong



Ubehandlet trevirke og åpning mot veggkonstruksjon

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv er belagt med belegg.  
Vegger er kledd med malte plater, tapet og trepanel.  
Himling er kledd med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. (ikke medtatt utskifting av alle gulv/vegger i kostnadsestimat og ved ytterligere utskifting vil dette overstige estimat)

Fuktskjolder i himling ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det fuktutslag og det må foretas nærmere undersøkelse/tiltak av årsak og følgeskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Slitasje på overflatersom har oppnådd forventet levetid



Skader på overflater

# Tilstandsrapport



Fukt i himling i stue

## TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 20 mm avvik på 2 meter lengde som høyeste avvik og 30 mm i hele rommet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TC 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med høye forekomster.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TC 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker. Pusset utførelse på pipe over tak. Peis med innsats og stålramming i stue, vedovn mot gang.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Plate foran ovn i gang er for liten og synlig svimerker på gulv.

Fra pipe over tak var det rust og utettheter i beslag overgang yttertak, trolig årsak til utettheter og utilstrekkelig fotbeslag over møne og heldekkende pipebeslag bør monteres og/eller topphatt må skiftes.

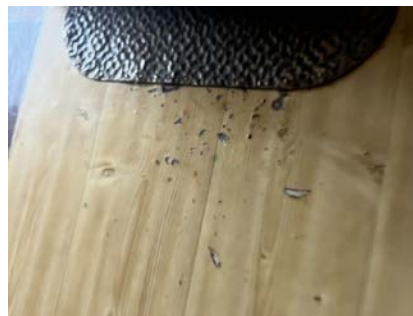
Pipe mangler et innerelement over tak og avslutning av isolasjon er ikke egnet med fare for brann, bør monteres før ildsted benyttes.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Svimerker på gulv foran vedovn



Manglende pipetopp som bør skiftes



# Tilstandsrapport



Rust og utettheter i pipe/fotbeslag



Ved fuktmåletaking av golv på grunn og yttermur er det fuktutslag



Manglende innerør over tak, synlig påbegynnende forkulling av isolasjon



Ved fuktmåletaking av trevirke mot golv på grunn og mot yttermur er det fukt og påbegynnende muggsopp

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller har golv av plasstøpt betong, dels ikke utgravde masser av stein uten golv. Veggene har betong/mur og panel i enkelte rom. Himling er kledd med trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er opplyst om at det har vært en vannskade i kjeller som følge av frost på vannrør, berørte overflater er fjernet og skiftet, samt satt på tørk i øvrige konstruksjoner. Enkelte vegger har skiftet trepanel/kledning. (Skaderapport er fremlagt)

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Skader i konstruksjoner som følge av mus/skadedyr, ikke kjent om det er skader i lukkede konstruksjoner ellers i bolig bør undersøkes. (må hensyntas og avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Skade påført av skadedyr

## ! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp fra 1. etasje til kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Manglende rekkverk

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Bad har gulvbelegg med oppbrett, vegger er belagt med våtromstapet og himling er kledd med malte plater.  
Montert servant, klosett og badekar med dusj. Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil og belysning.

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

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

### Registrering:

Det er målt 0 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Vindu er plassert i våtsone.
- Slitasje på overflater.
- Det er ikke fall på gulv.
- Merker/sortheter i gulvbelegg, varmekabel bør skiftes.
- Løst belegg og tapet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Må påregnes renovering av våtrom

## 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Vaskerom har gulvbelegg med oppbrett, våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Montert kran og opplegg til vaskemaskin.

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

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

### Registrering:

Det er målt 17 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder, selv om det er lav slitasjegrad sett utifra alder vil det være behov for oppussing/tiltak av bla. skapdører mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Ved fuktmåletaking av bunn av innredning var det ikke fuktutslag



Behov for tiltak på dører

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator har manglende utlufting og bør etableres ut via yttervegg, eldre ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har gulvbelegg, tapet på vegger og malte plater i himling. Montert klosett og servent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på overflater med behov for utskifting, vvs-utstyr er fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Må påregnes renovering

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

### ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran plassert i kjeller.

### ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i kjeller.

### ! TG IU Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring.

### ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med skrusikringer og fjernavleser er plassert i kjeller. Fjernavleser er skiftet i 2016.

Spørsmål til eier er ikke besvart.

#### Generelt om anlegget

1. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

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

#### Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann. Kostnadsestimat er medtatt for kontroll. Men som følge av eldre anlegg og skrusikringer må det foretas etter hvert oppgraderinger.

## Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringskap

# Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

## TO 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Montert røykvarsler.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling, synlig fra et rom som ikke har gulv i kjeller. Grunnforhold ellers er ukjent.

## TO 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering er fra byggeår, synlig dreneplast ved mur.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlig dreneplast langs mur, denne er avsluttet stedvis under terreng og bør forlenges for å unngå fuktinntregning fra terreng/overflatevann.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Medtatt lokale/enkelte tiltak, ikke medtatt ny drenering og må hensyntas alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig knotteplast mot mur, stedvis avsluttet under terreng



Bør foretas terreng endring/justering

## TO 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av betong, innvendig lettbetong av på innvendig mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Men bør holdes under tilsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Riss/sprekk i grunnmur

## TC 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Jmf statens vegvesen støysone kart er deler av eiendommen beliggende i gul-støy sone.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dårlig fall bort fra bygningskropp på overside



Deformasjon



Påbegynnende utgliding trolig som følge av jordpress

## TC 2 Terrengforhold

Planert tomt med gress rundt bebyggelse i ellers skrående terreng ved lauvskog.

### Vurdering av avvik:



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2004

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikelopplysninger som henviser til igangsettelstillatelse gitt i 2004.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje har garasjerom.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med støpt dekke av betong, grunnmur mot terreng av betong. Valmtakkonstruksjon med takstoler, tekket med shingel og montert takrenner med nedløp av sort lakket.

Fjernstyrt leddport. Ytterdør av tre.

Innvendig gulv av betong, uinnred vegger og himling.

Vedlikehold, mangler:

Mosedannelse på tekking.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m<sup>2</sup>/176 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 4 Bod, Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Toalettrom, Bad, 3 Soverom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 26 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 1 800 000

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 2 100 000

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

**1 800 000**

### Konklusjon markedsverdi

**1 800 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Raneisvegen 533 ,2900 FAGERNES 89 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	07-06-2022	1 990 000	<b>2 350 000</b>		2 350 000	<b>26 404</b>
2 Skrautvålsvegen 341 ,2900 FAGERNES 126 m <sup>2</sup> 1965 3 sov	06-12-2022	2 990 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>22 222</b>
3 Skrautvålsvegen 410 ,2900 FAGERNES 70 m <sup>2</sup> 1953 1 sov	04-02-2020		<b>1 475 000</b>		1 475 000	<b>21 071</b>
4 Øvrebygdsvegen 547 ,2917 SKRAUTVÅL 98 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	04-08-2021	1 800 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>20 408</b>
5 Nyhagavegen 11 ,2900 FAGERNES 180 m <sup>2</sup> 1973 4 sov	08-11-2021	2 950 000	<b>3 300 000</b>		3 300 000	<b>18 333</b>
6 Kassetvegen 12 ,2917 SKRAUTVÅL 80 m <sup>2</sup> 1971 2 sov	29-06-2023	1 200 000				<b>15 000</b>
7 Svarthamarvegen 89 ,2917 SKRAUTVÅL 164 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	12-09-2019	1 800 000	<b>2 250 000</b>		2 250 000	<b>13 720</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	8 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	7 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>15 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>190 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 1 690 000**

### 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.	400 000
-------------------	-----	---------

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 400 000**

#### Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 100 000</b>
--	------------	------------------



# 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	63			63	
1.etasje	113			113	12
<b>SUM</b>	<b>176</b>				<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>176</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3, Kjellerrom 4		
1.etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Deler av kjeller har ikke målbart areal pga ikke målbart-gangbart gulv/uinnred gulv, arealet på yttervegger er derfor større i rommet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		26		26	
<b>SUM</b>		<b>26</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.  
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Ikke kjent om det foreligger ferdigattest.

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	113	63
Garasje	0	26

## Befarings - og eiendomsopplysninger



## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.7.2023	Stian Hagen	Takstingeniør
24.9.2024	Stian Hagen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	7	26		0	1232.7 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Øvrebygdsvegen 432

### Hjemmelshaver

Liv Kvehaugen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Øvrebygda i Skrautvål ovenfor Fagernes i Nord Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og utsikt mot dalføret. (utsiktsforhold kan forbedres ved rydding/hogst) Familievennlig område med ca 7 km til Fagernes sentrum med skoler, butikker, offentlig komm., kjøpesenter mm. Barnehage i Skrautvål. Kort avstand til tur og skiområder, med bla. Valdres Skisenter tilknyttet et stort løypenett. Gode fritidstilbud i kommunen.

### Adkomstvei

Det er adkomst fra Øvrebygdsvegen, gruset adkomstvei og parkering i garasje eller på eiendommen.

### Tilknytning vann

Tilknyttet felles vannanlegg med naboeiendommer. (vannkvalitet eller tilstand på anlegg er ikke tilstandsvurdert, må hensyntas alder)

### Tilknytning avløp

Privat avløp til nedgravd septiktank med spredegrøft. (anlegg fra byggeår, tilstand er ikke kjent og må derfor tas forbehold om evt. avvik og alder)

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område og bolig i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Planert tomt ved bolig opparbeidet med gressplen/natureng, ellers naturtomt i skrående terreng ved bar/lauvskog ca 720 m.o.h. Flaggstang. (råte i flaggstang, bør fjernes/erstattes)

### Tinglyste/andre forhold

Garasje er plassert på/ved tomtegrense jmf kommunekart, må hensyntas.

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.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Uskifte

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt.	Eksisterer Ikke		Nei
Rekvirent		Opplysninger gitt med rekvirent per telefon	Fremvist		Nei
Infoland.no	26.09.2024	Matrikelopplysninger	Innhentet	3	Nei
Situasjonskart	26.09.2024	Kommunekart	Innhentet	1	Nei
Tegninger			Ingen		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/U1103>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201230126	
Selger 1 navn	
Ragna Trandheim Heiene	
Gateadresse	
Øvrebygdsvegen 432	
Poststed	Postnr
SKRAUTVÅL	2917
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Liv Kvehaugen	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1201230126

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragna Trandheim Heiene	4767df81668af0c65b5b570 6cc9cc8ea5d48463c	04.08.2023 13:20:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201230126

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Nord-Aurdal kommune

## Eiendomsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3451 - Nord-Aurdal kommune	7	26	0	0	Grunneiendom	FREDHEIM	Ja	1232,7	1234	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.12.1988	Nei	Nei	Nei			Nord: 6766781.91 Øst: 511754.32 System: EPSG:25832

### FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			7/26	0
Kart- og delingsforretning	29.12.1988			Avgiver	7/2	-1000
				Mottaker	7/26	1000

### BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
21235121	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	28	28
158064065	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	238	0	238

### ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Øvrebygdsvegen	432			Nord: 6766788.61211775 Øst: 511765.204987851 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 2-SKRAUTVÅL Postnummerområde 2917-SKRAUTVÅL Kirkesokn 2-Skrautvål Stemmekrets 1-Nord-Aurdal Grunnkrets 102-Skrautvål

### KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 76.88	

### TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1232,7	Nord: 6766781,91010628 Øst: 511754,31999907 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

## ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:





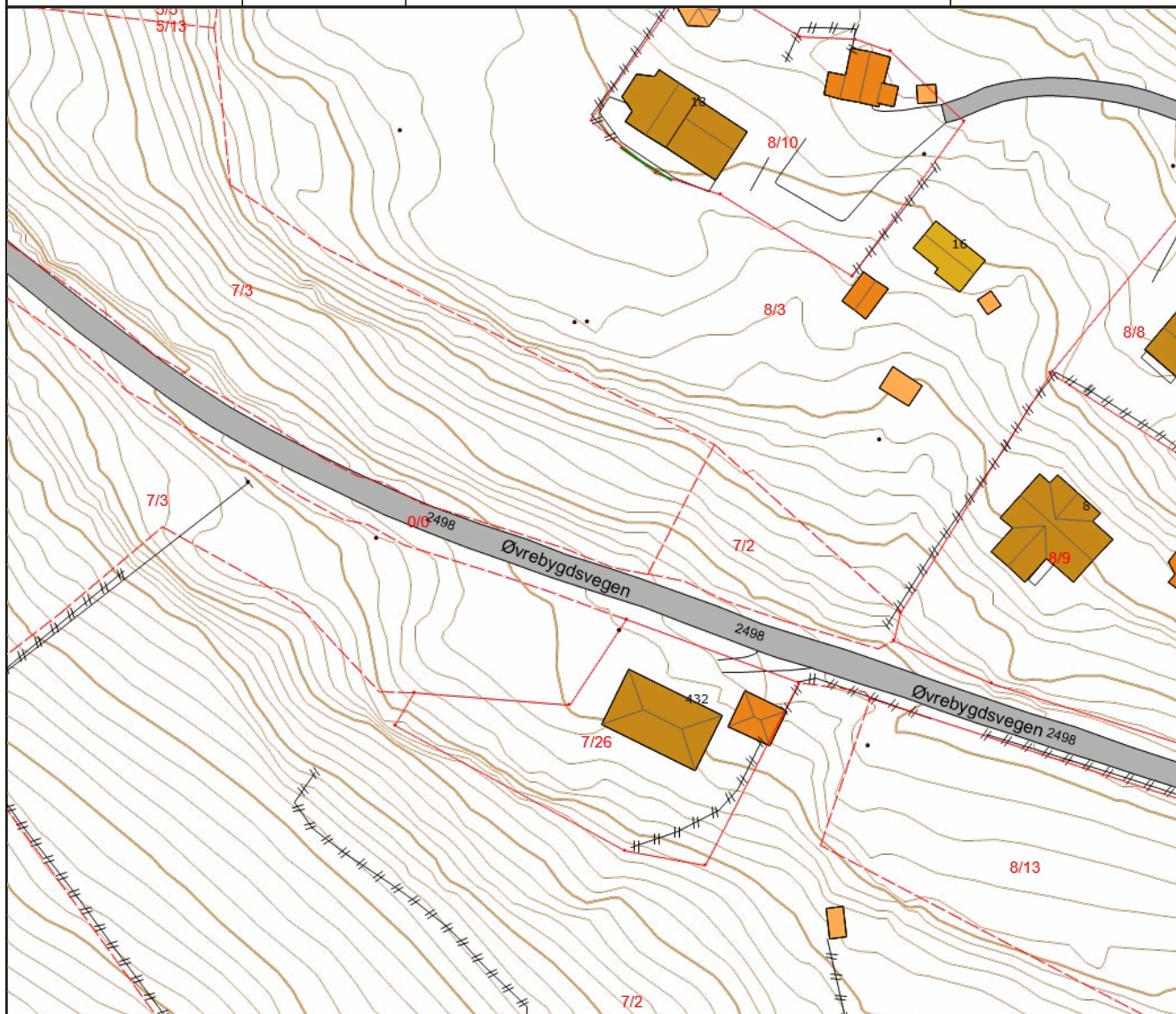
Nord-Aurdal  
kommune

## KARTUTSNITT




























Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvrebygdsvegen 432 2917 SKRAUTVÅL			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Hekk	•	Mast		Masteomriss
	Luftledning trase	•	Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert		Loddrett mur
	Gjerde		Steingjerde		Bygningslinje
	Låvebru		Mønelinje		Taksprang
	Takkant - ikke målt		Takkant		Veranda
	Udefinerte bygg		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Vegdekkekant
	Vegkantavkjørsel		Annet vegareal avgrensning		Veg
	Husnummer		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn
	Privatveg gatenavn		Skogsbilveg gatenavn		Høydekurve Nord-Aurdal
	Høydekurve Nord-Aurdal 1m		Eiendomsteig		



Nord-Aurdal kommune

## Matrikkelkart

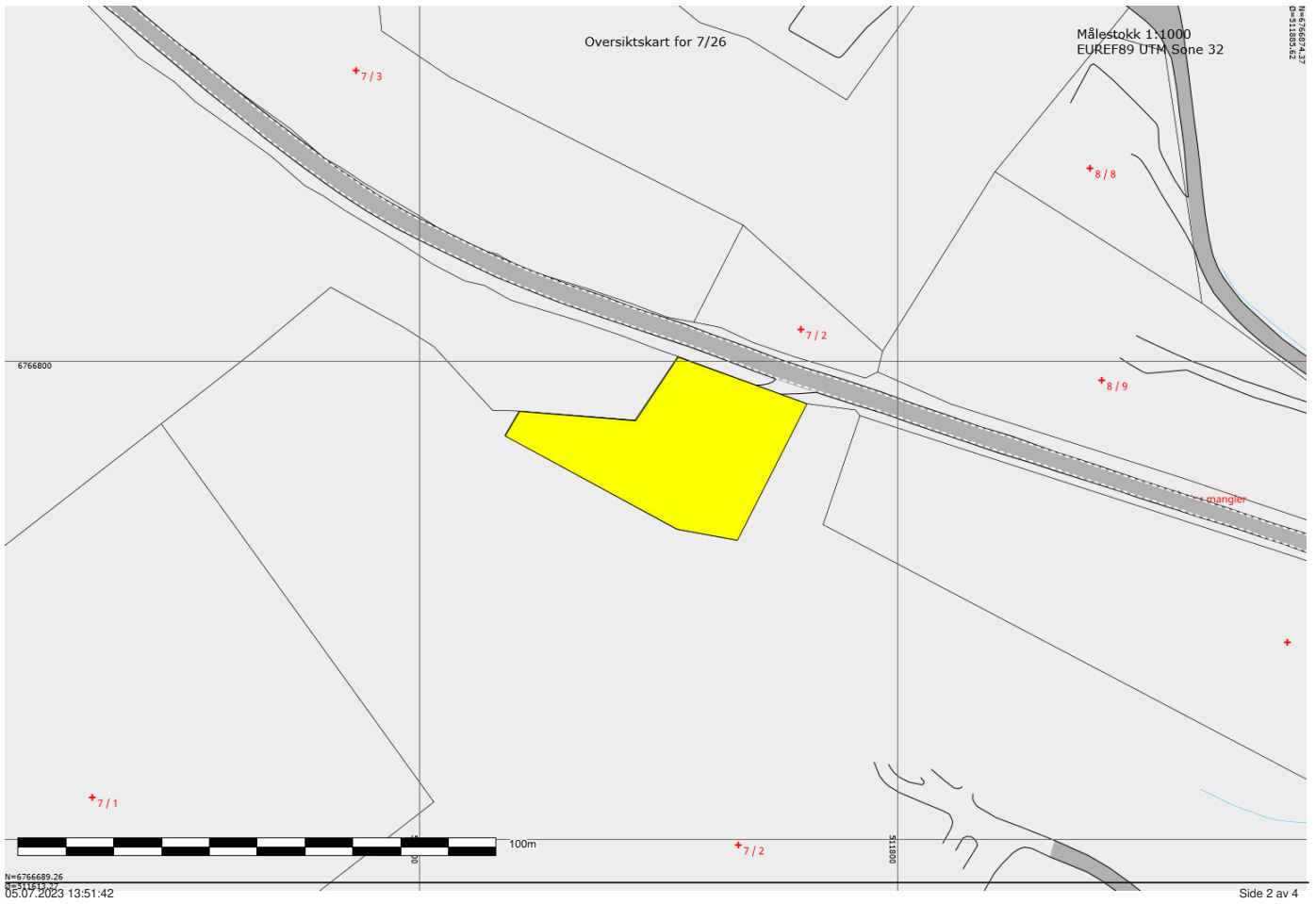
### MATRIKKELENHET

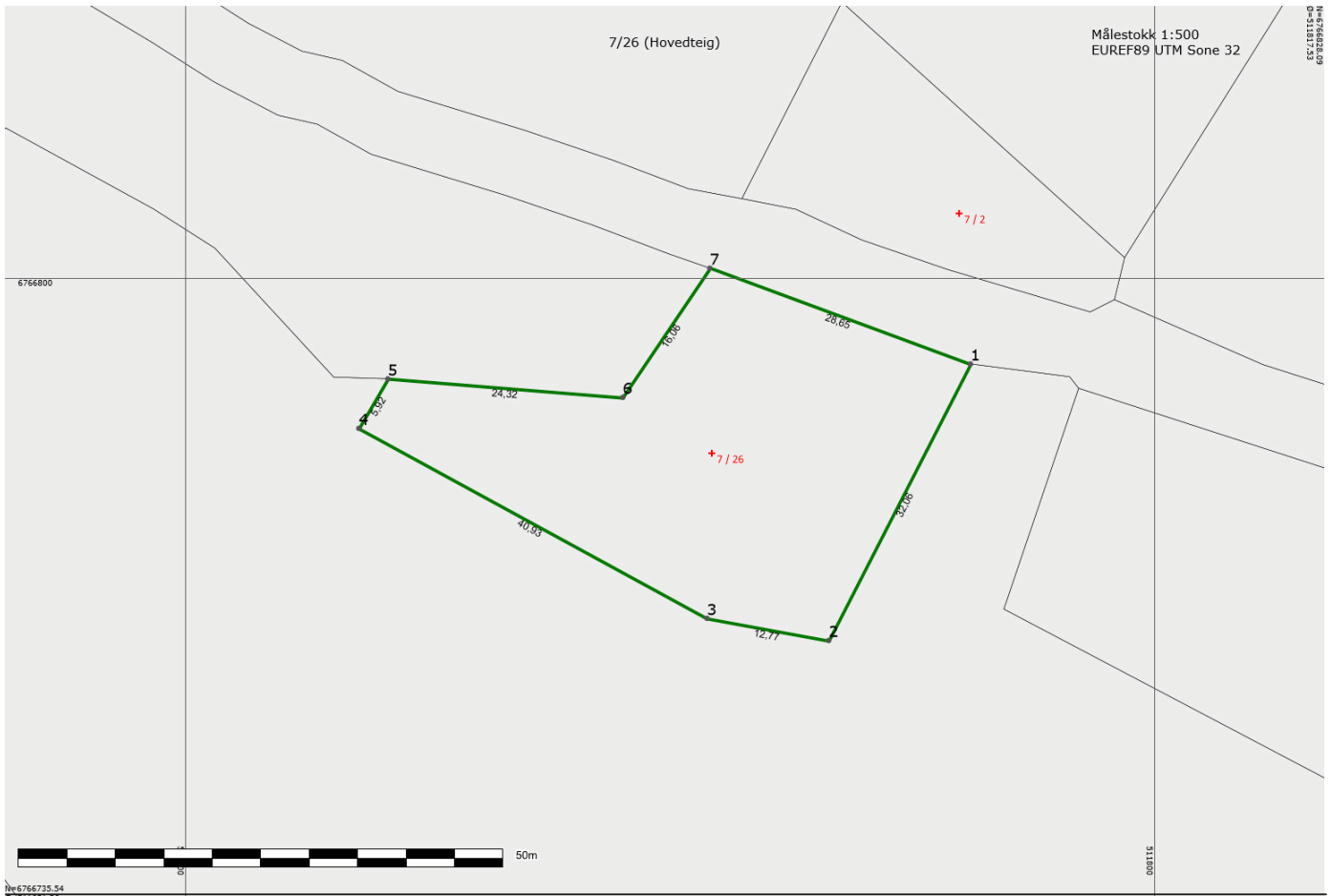
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3451 - Nord-Aurdal kommune	7	26	0	0

### Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.







No: 6766735-04  
 05.07.2023 13:51:42

Side 3 av 4

## Areal og koordinater

Areal: 1232,70

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6766781,91 Øst: 511754,32

### Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6766791,14	511781,00	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			32,06	Ikke hjelpelinje			
2	6766762,61	511766,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			12,77	Ikke hjelpelinje			
3	6766764,89	511753,82	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			40,93	Ikke hjelpelinje			
4	6766784,49	511717,89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			5,92	Ikke hjelpelinje			
5	6766789,60	511720,88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			24,32	Ikke hjelpelinje			
6	6766787,70	511745,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			16,06	Ikke hjelpelinje			
7	6766801,02	511754,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			28,65	Ikke hjelpelinje			





## Nord-Aurdal kommune

Adresse Postboks 143, 2901

Telefon

Utskriftsdato: 28.06.2023

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Nord-Aurdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3451 **Gårdsnr.:** 7 **Bruksnr.:** 26

**Adresse:** Øvrebygdsvegen 432, 2917 SKRAUTVÅL

**Referanse:** 1201230126

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### Kommentar

Ut ifra vårt eiendomsarkiv kan vi ikke se at det er utsendt midlertidig bruksattest eller ferdigattest for bygg på eiendommen. Ut fra kart kan vi se at bolig har status: tatt i bruk: 23.1.1987 og garasjeuth har status: tatt i bruk: 18.3.2006.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



## Nord-Aurdal kommune

Adresse Postboks 143, 2901

Telefon

Utskriftsdato: 29.06.2023

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nord-Aurdal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3451 **Gårdsnr.:** 7 **Bruksnr.:** 26

**Adresse:** Øvrebygdsvegen 432, 2917 SKRAUTVÅL

**Referanse:** 1201230126

<b>Vann</b>	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har ikke septiktank

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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



# Nord-Aurdal Brannvesen

## Opplysning til eiendomsmegler

<b>Gårdsnr:</b>	7	<b>Bruksnr:</b>	26	<b>Festenr:</b>	0	<b>Seksjonsnr:</b>	0
<b>Adresse:</b>	2917 Skrautvål						

### Piper og ildsted

Det er registrert avvik etter feiing eller tilsyn.

---

**Avvik** Eier har ikke sørget for at Plate av ubrennbart materiale på gulv mangler under/foran fyringsanlegget virker ditt ildsted. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran som forutsatt ildstedets fremkant, med mindre annet står beskrevet i monteringsanvisningen.

---

Det er pr 29.06.2023 Fritak på skorsteinen, før denne blir tatt i bruk må Nord-Aurdal brannvesen mota skriftlig beskjed

### Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.





# **Nord-Aurdal Brannvesen**



## Nord-Aurdal kommune

Adresse Postboks 143, 2901

Telefon

Utskriftsdato: 29.06.2023

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3451 **Gårdsnr.:** 7 **Bruksnr.:** 26

**Adresse:** Øvrebygdsvegen 432, 2917 SKRAUTVÅL

**Referanse:** 1201230126

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Eiendomsskatt	Eiendomsskatt for boliger, våningshus og fritidseiendommer er 4 promille	2288

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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



## Nord-Aurdal kommune

Adresse Postboks 143, 2901

Telefon

Utskriftsdato: 29.06.2023

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Planstatus

Kilde: Nord-Aurdal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3451 **Gårdsnr.:** 7 **Bruksnr.:** 26

**Adresse:** Øvrebygdsvegen 432, 2917 SKRAUTVÅL

**Referanse:** 1201230126

Kommuneplan vedtatt	
Dato	11. september 2014
Planen vedlagt	Ja
	Boligbebyggelse nåværende

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ikke kjent

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

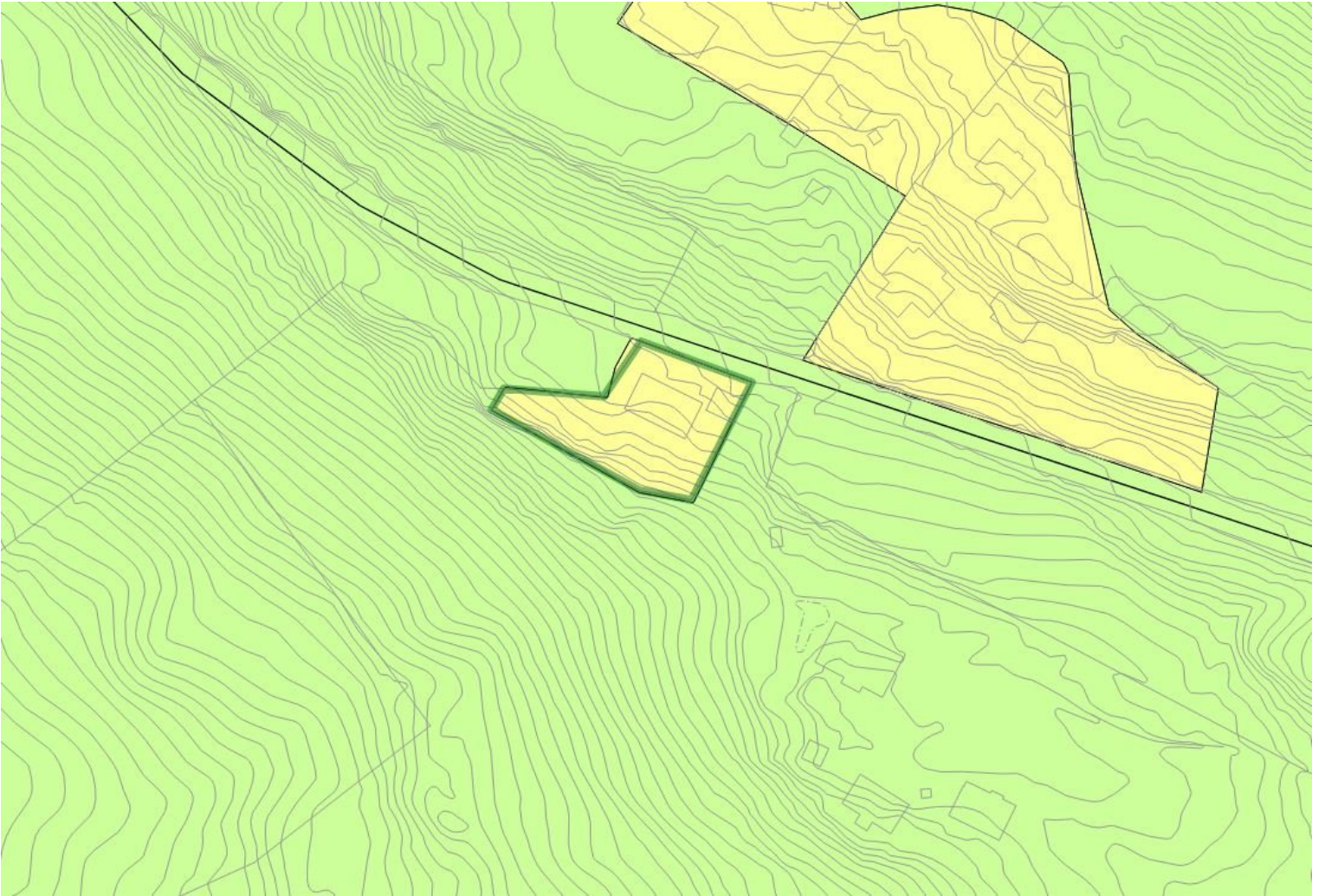
Vedlegg
2 vedlegg

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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





MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		2945 Skrautvål Kvehaugen			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	7/2
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.		
Nybygg	boligbygg	29.12.80	21.04.81	108/81		
Byggherre	Torleiv Kvehaugen			Adresse	Tif.	
				2945 Skrautvål	33738	
Anmelder				Adresse	Tif.	
Ansvarshavende	D. S.			Adresse	Tif.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Kanal fra kjøkkenventilator må monteres.
2. Naturlig avtrekk over tak fra bad og wc må monteres. Kanaltverrsnitt for kanal bad 150cm<sup>3</sup> og fra wc 100 cm<sup>3</sup>.
3. Pipe må ferdigbehandles over tak.
4. Forblending ved inngangsparti gjenstår.
5. Veranda må fullføres.
6. Innredning av kjeller gjenstår.

Arbeidet må være utført innen: pkt. 1 - 5 må utføres innen 01.07.87.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Fagernes, 23.01.87	Nord-Aurdal kommune bygningssjefen G. Skattebo <i>G. Skattebo</i>
	Underskrift

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggesjefmyndighet

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128  
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

# Nord-Aurdal kommune

LIV KVEHAUGEN

2917 SKRAUTVÅL

Bd/GAR. - 04

Deres ref.:

Vår ref.:

Arkiv:

Vår dato:

TEKD/ 4229

7/26

04.10.2004

21235121-0

## NYBYGG - GARASJE PÅ GNR. 7/26 I SKRAUTVÅL.

Deres melding om nybygg på 30 m<sup>2</sup>, anses å være i samsvar med regelverket og derfor til etterretning etter plan- og bygningslovens § 86a på følgende vilkår:

- Bygget må speilvendes i forhold til vedlaget tegning, slik at bygget får en avstand til midte fylkesveg 275 på ca. 10 m, jfr. dispensasjon gitt av vegsjefen i brev dat. 23. sept. 2004.
- Byggearbeidet må utføres etter gjeldende tekniske forskrifter.
- Skriftlig melding hit så snart nybygget tas i bruk.

Vedlagt oversendes ett sett saksdokumenter i stemplet/godkjent stand.

Regning på behandlingsgebyr i henhold til regulativet - **kr. 782,00** - ettersendes.

Med hilsen

Kolbjørn Døvre  
fullmektig, direkte innvalg 61 35 9042

**Meldingen refereres for planutvalget i møte 21. oktober 2004.**

BV071-5-3

x = 338375

y = 45025

Besøksadresse:  
Rådhuset

Postadresse:  
Postboks 143  
2901 Fagernes

Telefon:  
61359000

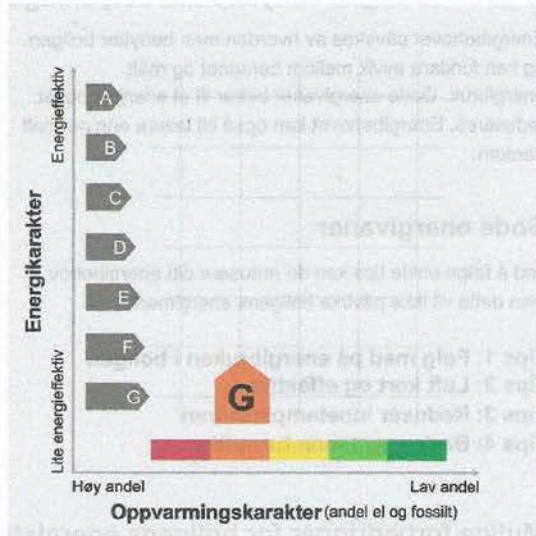
Telefaks:  
61359001

Organisasjonsnummer:  
961381908  
E-mail: [nak@nord-aurdal.kommune.no](mailto:nak@nord-aurdal.kommune.no)



# ENERGIATTEST

Adresse	Øvrebygdsvegen 432
Postnummer	2917
Sted	SKRAUTVÅL
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	158064065
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5461373d-d83f-4105-9904-5a0f367bb6ee
Dato	28.06.2023



**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](http://www.energimerking.no).


## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## VS: Forespørsel om el-anlegg Øvrebygdvegen 432



Tor Jordet <Tor.Jordet@griug.no>

Til  Henrik Holten Riste / Aktiv



Hei.

Kontrollert og godkjent: 07.03.2023

Årsforbruk: 3788 kWh

Vennlig hilsen

**Tor Jordet**

Måleransv.

+47 992 87 123



Følg oss på SoMe:







Skatteetaten

Dato  
28.06.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3451 NORD-AURDAL**

Gnr 7            Bnr 26            Fnr 0            Snr 0

### Eiendommens adresse:

Øvrebygdsvegen 432, 2917 SKRAUTVÅL

### Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:        kr 527 416  
Som sekundærbolig:    kr 1 898 698

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Utskrift fast eiendom

---

### Gårdsnummer 7, Bruksnummer 26 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

01.10.2024 kl. 12.10

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

01.10.2024 kl. 12.08

---

### Adresse (r) :

Gateadresse: Øvrebygdsvegen 432

Gatenr: 1139

Kommune: NORD-AURDAL

Postkrets: 2917 SKRAUTVÅL

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/486643-1/200 01.07.2010 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Uskifte  
**KVEHAUGEN LIV**  
FØDT: 21.03.1939

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**Ingen heftelser registrert.**

### GRUNNDATA

1988/6160-1/21 29.12.1988 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 7  
BNR: 2

2020/489832-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0542 GNR: 7 BNR: 26

### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 26 i 3451 NORD-AURDAL kommune


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.


# Øvrebygdsvegen 432


## Offentlig transport

Kvehaugen 3 min   
Linje 313 0.2 km

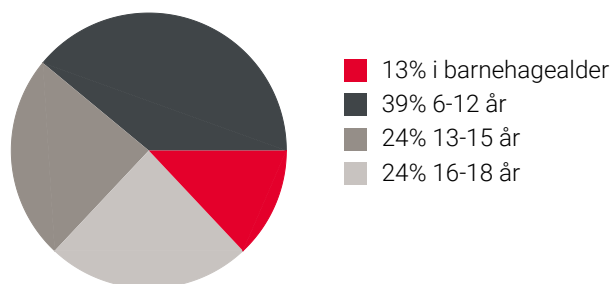
## Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 12 min   
401 elever, 24 klasser 9.2 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 12 min   
218 elever, 10 klasser 9.2 km

Valdres videregående skule 18 min   
547 elever 13.8 km

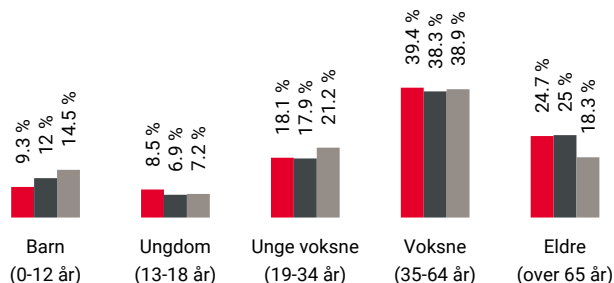
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand


		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%


## Aldersfordeling




Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skrautvål	260	156
Kommune: Nord-Aurdal	6 354	3 655
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Skrautvål barnehage (1-5 år) 24 min   
48 barn 1.8 km

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 9 min   
24 barn 5.5 km



Rogne barnehage (1-5 år) 12 min   
75 barn 9 km

## Dagligvare

Eurospar Fagernes 11 min 

Coop Extra Fagernes 11 min   
Post i butikk, PostNord 8.7 km

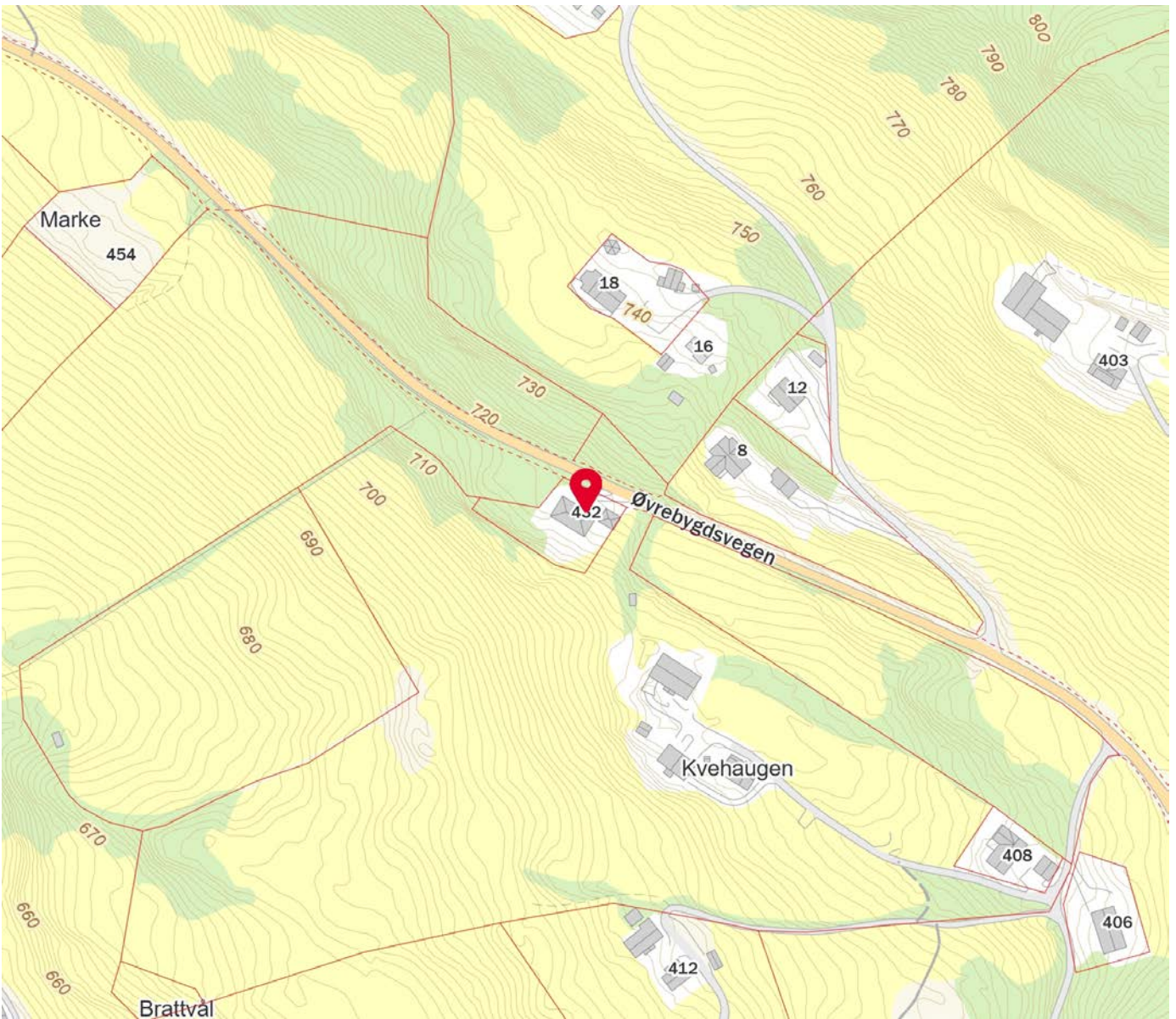
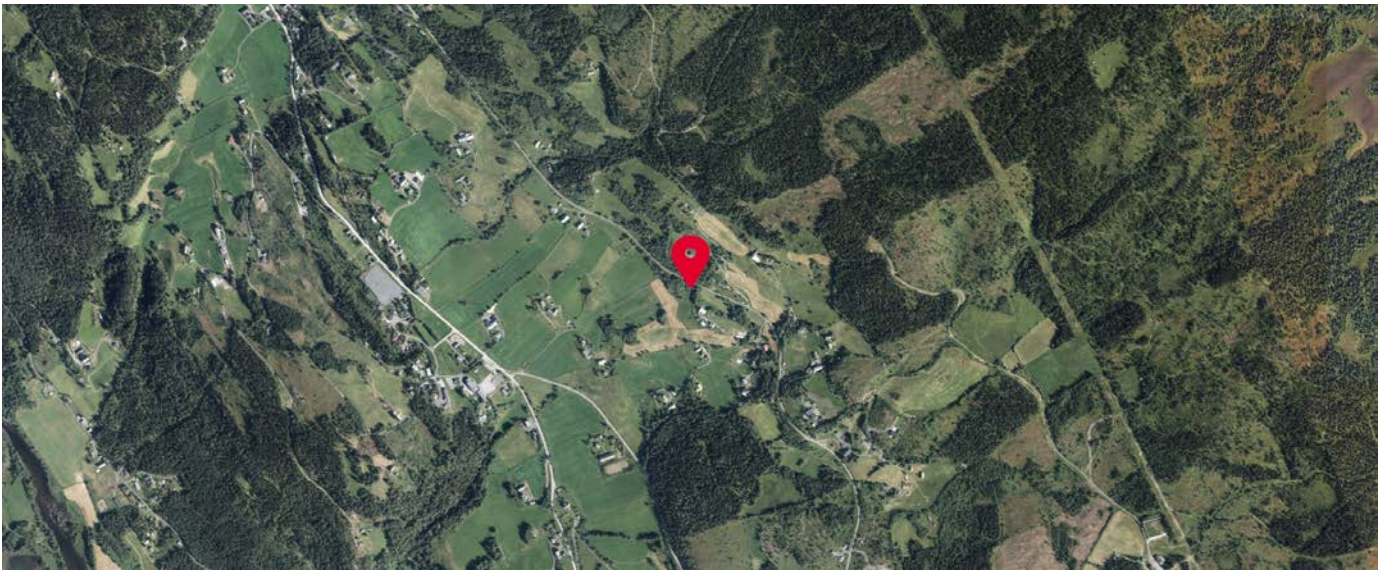
## Sport

 Skrautvål friidrettsanlegg 19 min   
Ballspill, fotball, friidrett 1.4 km

 Skørvaåsen Ballslette 24 min   
Ballspill 1.8 km

 Valdres Treningssenter 12 min 





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?  
Da er det mange fordeler med å bruke  
lokalbanken!

Ring oss eller se [valdressparebank.no](http://valdressparebank.no) for mer informasjon.



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

Avdeling Vang  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00  
Org. nr. 937 888 759  
[post@valdressparebank.no](mailto:post@valdressparebank.no)



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Øvrebygdsvegen 432  
2917 SKRAUTVÅL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredric Bacher

**Telefon:** 478 14 975  
**E-post:** fredric.bacher@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre