

aktiv.





Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF

Oddny Fystro

Mobil 909 99 481

E-post oddny.fystro@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 75 100,-
Total ink omk.: Kr 3 025 100,-
Selger: Valdresklubben Stiftelsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1860
BRA-i/BRA Total: 280/325 m²
Tomtstr.: 1200 m²
Soverom: 10
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 2

Oppdragsnr.: 1201230210

Stor enebolig (ikke boplikt) med anneks, sentralt i Aurdal.

Velkommen til denne innholdsrike eneboligen med tilhørende anneks, sentralt beliggende ned for Aurdal sentrum. Bebyggelsen er opprinnelig av eldre dato, men oppgradert i flere omganger og i bra stand.

Det er godt med plass med tilsammen 10 soverom og 5 bad, noe som kan gi gode muligheter for hybelutleie. Uthus med god lagringsplass til utemøbler, ski, sykler osv.

"Løkken" ligger i et rolig og barnevennlig område med asfaltert gang- og sykkelveg mellom Bjørge og Fagernes. Kort veg til søndagsåpen butikk, Aurdalsstua, Take-away Thaimat og til Bakeriet i Valdres sitt utsalg. Det er også kort vei til busstopp med mange daglige avganger. Det er ca. 6,5 km til barnehage i Vestringsbygda, og ca. 13 km til Fagernes med kommunesenter og skoler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	28
Melding om vedtak	128
Informasjon om el-anlegg	130
Grunnbok	131
Budskjema	143

Om Raskebakkin 11

Om boligen

Areal

BRA - i: 280 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 325 m²

TBA: 12 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 105 m² Vindfang, entré, gang, stue med åpen løsning til kjøkken, gang, bad/vaskerom og tre soverom.

2. etasje

BRA-i: 105 m² Trapperom, kjøkken/spisestue, stue, gang, bad/vaskerom, og tre soverom.

3. etasje

BRA-i: 40 m² Trapperom (lav takhøyde) , trapperom/gang, arbeidsrom, to bad og to soverom. I etasjen er det også 7 m² (trappegang) med lav takhøyde, under målbart areal.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 30 m² Vindfang/entré, stue, kjøkken og bad/vaskerom. I 2. etasje er det også 19 m² (trappegang og to soverom) med lav takhøyde, under målbart areal.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Uthus/lager.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I første etasje er det tilbygg på ca 30 m² kalt anneks med egen beskrivelse.

Lav takhøyde i trapp opp til 3-etasje. En kan eventuelt gjøre om trappen for å få vanlig gå-høyde. Kan brukes som den er uten problem.

I tredje etasje er det skråtak og deler av arealet ca 7 m² er under målbar høyde.

Gulvareal i andre etasje er 47 m², målbart areal 40 m².

I enden av bygningen mot parkeringsplassen er det en terrasseplattning på 22 m².

I kjeller er det teknisk rom med vanninntak, v.v.bereder etc. Her er takhøyden under målbar høyde. Gulvareal ca 8 m².

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

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.

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1200 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt med romslig gårdstun med parkeringsplass. Plen og hage med beplantning.

Det er ikke noe dokument/oppmåling som viser tomtegrenser og areal på eiendommen.

Det eksisterer kun en gammel skylddelingsforretning fra 1859, og etter dette er det fradelt 3 tomter fra den opprinnelige eiendommen.

Jfr. telefon med kommunen anslår de utifra kart at tomtearealet er ca. 1 200 m².

Vi gjør oppmerksom på at både tomtegrenser og areal kan avvike ved nøyaktig oppmåling.

Ifbm nylig godkjent søknad om omdisponering fra næring (bo- og behandlingssenter) til boligformål, vil kommunen henstille om at det rekvireres oppmålingsforretning for å få fastsatt eksakte grenser.

Dette blir kjøpers ansvar og kostnad. Jfr. kommunen koster en oppmåling med fire grensepunkt ca kr 11.000,- (inkl. mva).

Beliggenhet

Denne innholdsrike eiendommen ligger sentralt og fint til i Aurdal, rett ned for sentrum. "Løkken" som eiendommen heter, har gode solforhold og ligger i et rolig og barnevennlig område. Her er det utsikt over til Vestringsbygda og Åbjør, og gangavstand til søndagsåpen butikk, til Aurdalsstua, som serverer gode måltider i hyggelige omgivelser, samt til Take-away Thaimat og til Bakeriet i Valdres sitt fristende utvalg. Det er også kort vei til busstopp med mange daglige avganger.

Litt opp for eiendommen er det asfaltert gang- og sykkelsti hvor små og store kan ferdes trygt. Gangveien strekker seg mellom Bjørge og Fagernes. Det er ca. 6,5 km til barnehage i Vestringsbygda, og ca. 13 km til Fagernes med barne- og ungdomsskole, kommuneadministrasjon, legesenter, kulturhus og et rikt utvalg av butikker, serveringssteder m.m. På Leira, ca. 9 km fra "Løkken" ligger Valdres Vidaregåande skule, samt Valdres Storhall og et bredt utvalg av butikker og spisesteder.

Aurdal byr på en rekke aktiviteter for hele familien. Den naturskjønne golfbanen nede ved Aurdalsfjorden består av en 9-hulls bane, driving range og øvingsområde med stor putting-green og sandbunker. Er du glad i å fiske kan du prøve fiskelykken i Aurdalsfjorden, som også har fine bademuligheter. Her finner en også Aurdal Fjordcamping, som er en populær campingplass med mange aktiviteter og arrangement. Frikar holder til i den gamle barneskolen og tilbyr spennende aktiviteter

til barn og ungdom. Her er det også treningsapparater for folk i alle aldre.

Det er også kort vei til Aurdalsåsen med fine og varierte turmuligheter hele året. Her er det stølsveier og stier for fot- og sykkelturner, og oppkjørte skiløyper helt til Beitostølen. Til Valdres Alpinsenter, som er et av Valdres største, er det ca. 3 km. Med 5 heiser og hele 15 nedfarter er det her utfordringer for hele familien.

Med sin sentrale beliggenhet i Valdres, er Aurdal også et flott utgangspunkt for turer til f.eks. Hallingdal, Jotunheimen, Langsua nasjonalpark og Valdresflya.

Adkomst

Ta av E16 v/Aurdal kirke og kjør nedover mot Vestringsbygda (Vestringslinna) ca. 750 m. Ta av til høyre, kjør ca. 40 m og ta første til venstre inn på Raskebakkin. Følg vegen ca. 200 fram til eiendommen som ligger på høyre side av vegen.

Velkommen!

Bebyggelsen

Enebolig med anneks og uthus.

Bygningssakkyndig

Takstkontoret Valdres AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Bygningen er gammel, men oppgradert både utvendig og innvendig i tidsrommet 2001 - 2006 og fremstår i god stand.

Ytterveggene ble lektet ut og inn og isolert, det ble skiftet vinduer og dører, komplett nytt tak i 2020.

Det samme med annekset det er oppgradert og fremstår i bra stand.

Uthuset benyttes til ved og redskapsbod.

En må være klar over bygningens alder og at den fra opprinnelsen er oppført i h.h.til andre forskrifter og krav en de som gjelder i dag. Bygningen er jevnlig oppgradert gjennom tidene og spesielt nå siste årene, hva som er inne i yttervegger, bjelkelag og himlinger foreligger det ingen dokumentasjon på og er ikke besiktiget. Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av alder på bygningsdelene.

Enebolig

Byggeår: 1860.

Bygningen er gjort om mange ganger første gang i 1909 - 1948 - 1950 og fra 2001-2006.

Ombygging 2007: Den ble noe ombygd i i 2007 i forbindelse med innredning av flere soverom. Da ble tredje etasje satt i stand og innredet med to bad.

Modernisering 2020: Komplette nytt tak.

Modernisering 2022: Montert to nye varmepumper.

Påkostninger 2015: Gjort om avløpsanlegget, gravd ny grøft fra eiendommen og tilkobling kommunal tilkobling for å unngå pumpestasjon.

Modernisert 2025: Demontert lettvegger i det som er stue i dag i første etasje hvor det var delt av til to soverom. Det gjenstår og legge om noe el-ledninger.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taket er tekket med Dekra taksteinsplater, komplette nytt tak i 2020.

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp. Nye renner og takstige i 2020.

Opprinnelig oppført i tømmer. Veggene er renoverte - rettet opp, lektet ut utvendig, isolert og panelt, det samme innvendig = tykke vegger.

Ytterveggene er panelt utvendig med tømmermannspanel, panelen er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført)

Det bør monteres beslag på vegg-mur på utsiden av huset.

Plassbygd tak-konstruksjon med innredet loft. Kaltloft-kott under skråtak er godt isolert.

Det er skiftet vinduer i flere omganger og det er forskjellige type vinduer, fra tre lags glass til koblede med 1+1 lags glass.

Overbygget inngangsparti med tofløyet inngangsdør.

Dør ut fra soverom mot syd er mer slitt.

Terrasseplatting i enden av huset, fundamentert direkte på terreng, oppført i trykkimpregnerte materialer.

INNENDIG

GULV, noe forskjellige typer gulvoverflater.

Første etasje, flis med varmekabel i vindfang og entre, belegg i tre av soverommene, kjøkken og stue, furugulv i stue, spisestue og kjøkken, belegg med varmekabel i bad/

vaskerom.

Andre etasje. Flis med varmekabel i trappegang til andre etasje, malt tregulv i trappegang, parkett i kjøkken/spisestue, lakkert furugulv i stue, belegg på gulv i soverommene, bad med støp gulv med varmekabel og belegg.

Tredje etasje/loft. Lakkert tregulv i samtlige rom utenom i begge badene hvor det er belegg med varmekabel.

VEGGER.

Første etasje, her er det stort sett panel ubehandlet og malt, malte plater i to av soverommene og baderomsplater i bad/vaskerom.

Andre etasje, her er det malt panel i trappegang, tapet på vegger i samtlige soverom og soveromsgang, baderomsplater på bad/vaskerom, brystnings-panel i kjøkken/spisestue, malt panel i stue.

Tredje etasje. Panel på vegger i alle rom utenom i badene hvor det er baderomsplater.

HIMLINGER.

Malte plater og malt panel i himlinger i første og andre etasje, panel i himling i tredje etasje/loft.

Overflater på gulv, vegger og himlinger er fra huset ble oppgradert i tidsrommet 2001-2006 og viser slitasje, ikke skader.

Trebjelkelag mellom etasjene.

Bjelkelaget mot kjeller er besiktiget i krypkjeller og er oppgradert med ny isolasjon og stubbelofts-plater i 2001-2006. Bjelkelaget mellom første og andre og andre og tredje er trebjelkelag antatt isolert med flis - isolasjon der gulvene er tatt igjen.

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger eiendommen i et området med lite radon.

Elementpipe, antatt fra oppussing i 2001-2006.

Ildsted. Montert peisovn i stue i første og i stue i andre etasje.

Ellers fyres det med luft-luft varmepumper i hver etasje (nye i 2022,) varmekabler og panelovner.

Der en kan komme til i krypkjeller er det besiktiget og der er det tørt. Det er tykke natursteinsmurer. Det er bjelkelag med stubbeloftsplater og isolasjon.

Malt repostrapp mellom første og andre etasje, rett malt trapp mellom andre og tredje etasje.

Heltre fyllingsdører, malte og umalte, gamle og nyere dører.

Anneks:

Byggeår: 1860. Annekset kan være oppført senere. Fullrenovert i tidsrommet 2001 - 2006.

Modernisering: Oppgradert i tidsrommet 2001-2006.

Modernisering 2020: Nytt tak.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Anneks bygd inntil hovedbygningen. Oppført i samme standard og materialer som hovedhuset.

Fundamentert på murt grunnmur i naturstein.

Trebjelkelag antatt isolert.

Vegger i tømmer, lektet ut /inn isolert og panelt utvendig med stående panel.

Saltak-konstruksjon bygd opp på langsgående knevegger. Isolert loft og tak.

Taket er tekket med taksteinsplater, nytt i 2020. Sortlakkerte stål takrenner med nedløp. Nytt tak og renner i 2020.

Vinduer med to lags energiglass og koblede vinduer med to lags glass og sprosser i ytre ramme.

Isolert ytterdør.

Innvendig.

GULV. Belegg på gulv i vindfang, kjøkken og bad, på badet er det varmekabel, parkettgulv i stue, furugulv i andre etasje.

VEGGER. Malt panel i vindfang og kjøkken, furupanel i stue og i andre etasje.

HIMLING. Malte plater i vindfang, kjøkken og bad, furupanel i stue og i andre etasje.

Enkel smal trapp opp i andre etasje.

Oppfyring med panelovner.

Nyere elanlegg.

Nyere rør i rør vannanlegg til kjøkken og bad.

Uthus:

Byggeår: 1860. Oppgradert i tidsrommet 2001 - 2006.

Standard: Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Kun besiktiget utvendig.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Fundamentert på natursteinsmur og punktfundament.

Trebjelkelag og tregulv.

Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med stående utvendig panel.

Saltak-konstruksjon. Taket er tekket med skifer, antatt fra byggeår.

Enkle vinduer.

Plassbygde labankdører.

Huset benyttes til felles vedbod og lager.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Verditakst

Kr 3 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Vanntilførsel. Arbeid utført av Aurdal Rørleggertjenester.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nytt tak 2020. Arbeid utført av Sanne Hauglid AS

Pkt. 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? - Ja.
Beskrivelse: Et tilbygg med den liten leilighet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? - Nei.

Pkt. 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? - Ja. Beskrivelse: Delt opp med lettvegger for å få flere soverom.

Vi viser til vedlagt egenerklæring for utfyllende informasjon.

Innhold

Bolig:

1. etasje: Vindfang, entré, gang, stue med åpen løsning til kjøkken, gang, bad/vaskerom og tre soverom.

2. etasje: Trapperom, kjøkken/spisestue, stue, gang, bad/vaskerom, og tre soverom.

3. etasje: Trapperom (lav takhøyde), trapperom/gang, arbeidsrom, to bad og to soverom.

Terrasseplatting.

Anneks:

1. etasje: Vindfang/entré, stue, kjøkken og bad/vaskerom.

2. etasje: Trappegang og to soverom. (Ikke målbart areal grunnet lav takhøyde)

Uthus:

Vedbod og lager.

Standard

"Løkken" er en eldre, innholdsrik boligeiendom sentralt, men likevel usjenert og

barnevennlig, beliggende i Aurdal. Eiendommen har en trivelig eiertomt med hage og fine uteområder, samt god plass til parkering.

Selve bebyggelsen ble oppført i 1860, og har gjennomgått flere ombygginger og moderniseringer gjennom årene, men den har beholdt sitt opprinnelige preg.

Bebyggelsen, enebolig med anneks og uthus er velholdte, og gjennomgikk omfattende oppussing i 2001-2006.

Tilsammen har bygget hele 10 soverom og 5 bad, så her er det godt med plass og mange muligheter.

Boligen har selvstendige leiligheter i både 1. og 2. etasje. De har felles inngangsparti med vakker, gammel tofløyet dør inn til vindfang og entré, som begge har flislagte gulv med varmekabler.

Leiligheten i 1. etasje har en liten, enkel stue med åpen løsning til kjøkken. Kjøkkenet har bra med skap - og benkeplass i et Norema/Sigdal kjøkken med profilerte, heltre fronter. Frittstående hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin, og kjøl-/fryseskap. Ventilator med avtrekk ut. I rommet er det en nyere varmpumpe fra 2022. Denne gir lun og god oppvarming til etasjen sammen med en fin peisovn plassert i gang.

Badet ble laget under oppussingen omkring år 2006. Her er det belegg med varmekabler på gulv, og baderomsplater på vegg. Baderomsinnredning med nedfelt servant og overskap med speil og belysning. Frittstående dusjkabinett og toalett. På badet er det også opplegg for vaskemaskin og en praktisk skyllekum av stål. Elektrisk styrt vifte i vegg.

Med leiligheten følger det tre soverom. Soverommene er i varierende størrelse, men her er det god plass til hele familien.

I 2. etasje er det en romslig trappegang med trapp videre opp til 3. etasje.

Stua er lys og hyggelig med flere vinder som slipper solen inn og lar en nyte utsikten utover Aurdal. En stilig peisovn med innsyn gir både god varme og en hyggelig stemning til rommet.

På kjøkkenet er det åpent og romslig med fin plass til spisegruppe. Det er også her montert nyere varmpumpe fra 2022. Kjøkkeninnredningen er fra Norema/Sigdal med heltre, profilerte fronter. Det er godt med skap- og benkeplass, og praktiske fliser mellom benk og overskap. Frittstående hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet ble som i 1. etasje, bygd i ca. 2006. Det har støpt gulv med varmekabel og belegg, samt baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen. Malt baderomsinnredning med nedfelt servant. Speil og belysning. Frittstående dusjkabinett og toalett. Det er også skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt

vifte i vegg.

I etasjen er det tre soverom, hvorav ett stort hovedsoverom og to litt mindre.

Fra gangen er det som nevnt ,trapp opp til 3. etasje med gang, to soverom og to mindre bad. Alle rommene har sjarmerende skråtak og fra soverommene er det flott utsikt. Fra det ene soverommet er det også luke ut til kneloft med ekstra lagringsplass.

Badene er som nevnt ikke så store, men har begge servantskap med nedfelt servant., speil og belysning. Frittstående dusjkabinett og toalett. Vifte i himling med avtrekk ut.

I kjelleren er det et teknisk rom hvor fire varmtvannsberedere, tre stk 200 liter beredere til hovedbygning og en 120 liter til annekset, er plassert.

Det ble gravd til nytt vann og avløp i 2020. I 2015 ble det gravd nytt fra bygningen ned til kommunal tilkobling.

I tilknytning til boligen er det et lite tilbygg, kalt "annekset". Dette har en hyggelig, liten terrasse med fin plass til utemøbler.

Som på selve boligen er det her en pen, gammel dør med blyglass som ønsker velkommen inn!

Inne er det en koselig stue med fin plass til sofagruppe. I tilknytning til stua er det et lyst kjøkken med spiseplass. Kjøkkenet har heltre kjøkkeninnredning med malte skrog og fronter. Det er bra med skapplass og praktiske fliser mellom overskap og benk. Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. Oppvaskmaskin og ventilator.

Fra entréen er det inngang til bad med belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Heltre servantskap med nedfelt servant, samt dusjkabinett og toalett. På badet er det også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Annekset har en fin 2. etasje med adkomst via trapp i stua. Etasjen har skråtak og lav takhøyde (under krav for målbart areal), og er innredet med trappegang og to soverom.

På det trivelig tunet er det et praktisk uthus, også dette fra om lag 1860. Uthuset er oppført i samme stil som øvrig bebyggelse og har god plass til ved, redskap og annet utstyr.

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.

Veggkonstruksjon - TG: 2

Opprinnelig oppført i tømmer. Veggene er renoverte - rettet opp, lektet ut utvendig, isolert og panelt, det samme innvendig = tykke vegger.

Ytterveggene er panelt utvendig med tømmermannspanel, panelen er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført)

Det bør monteres beslag på vegg-mur på utsiden av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ligger vannbrett på muren etter øvre veggen som er fukt-råteskader.

Bør skiftes.

På utsiden av huset ligger det vannbrett på muren og veggpanel helt ned på vannbrettet uten dryppkant.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

På langveggen på oversiden av huset er det montert en plate over vannbrettet som ligger helt ned i bakken. Dette bør oppgraderes. På langveggen på utsiden av huset monterer en beslag på veggen over vannbrettet og ut på muren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG: 2

Terrasseplattning i enden av huset, fundamentert direkte på terreng, oppført i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen ligger på bakken.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ukjent byggeår. Tilstandsgrad 2 pga fundamentering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon - TG: 2

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger eiendommen i et området med lite radon.

Vurdering av avvik:

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

I følge GEO-kart så ligger eiendommen i et området med lav-lite radon.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - TG: 2

Malt repostrapp mellom første og andre etasje, rett malt trapp mellom andre og tredje etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappene er antatt fra byggeår og viser slitasje.

Trappen opp fra andre til tredje etasje har lav takhøyde i øvre del der en går inn på loftet.

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er fullt mulig og gjøre om trappen til loftet for å få den med godkjent høyde, men det er en god del arbeide-kostnad. Loftet vil sannsynligvis ikke bli så mye brukt og trappen vil fungere som den er.

En kan med fordel slippe og male trappene og oppgradere trinnene.

Det mangler håndløper på vegg i begge trapper.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter - TG: 2

Murt dobbel natursteinsmur.

Muren er tett og delvis pusset utvendig. Det er pussavskaling og det er små sprekker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert sprekker og pussavskaling på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

På natursteinsmur som er pusset utvendig er det ikke unormalt at det er mindre sprekker og pussavskaling.

Avskalingene pusses over og sprekke-ne spekkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Deler av møbler og annet innbo vil bli fjernet, men resterende kan følge med etter nærmere avtale med selger.

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.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenn, parabolantenn, tuner, dekoder osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Som internettløsning har den lokale leverandøren Net2U blitt benyttet.

Parkering

Det er god plass til parkering på tomte.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

76593631

Diverse

Nord-Aurdal Brannvesen opplyser:

"Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på skorstein sør etter sist tilsyn. Skorstein nord ble ikke kontrollert da denne ikke bruk på denne adressen. Skal denne tas i bruk kan det tas kontakt for inspeksjon. "

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
- Eksternt bruksareal BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
- Innglasset balkong mv. - BRA-b: Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
- Terrasse- og balkongareal TBA: Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

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.

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Kommentar i tilstandsrapport:

Til bolig:

I første etasje er det tilbygg på ca 30 m2 kalt anneks med egen beskrivelse.

Lav takhøyde i trapp opp til 3-etasje. En eventuelt gjøre om trappen for å få vanlig gå-høyde. Kan brukes som den er uten problem.

I tredje etasje er det skråtak og deler av arealet ca 7 m2 er under målbar høyde.

Gulvareal i andre etasje er 47 m2, målbart areal 40 m2.

I enden av bygningen mot parkeringsplassen er det en terrasseplating, denne er ikke oppmålt da den er under snøen.

Til anneks:

I andre etasje er det mønet himling g skråtak og takhøyden midt i rommet er 188 cm som er under målbar høyde.

Gulvareal i andre etasje er 19 m2 inndelt med en liten gang og to små soverom.

Bybebyggelse er SEFRAK-registrert. "SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg" er et nasjonalt register over i hovedsak bygninger bygd før 1900. Ta evt. kontakt med kommunen for mer informasjon.

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.

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

Montert peisovn i stue i første og i andre etasje.

To luft-luft varmepumper (nye i 2022,).

Varmekabler og panelovner.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Kontrollert og godkjent 15.08.2022

Årsforbruk: 24 035 kWh

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer pr. 2025:

Vann: Årlig abonnem. kr 1.052,-. Forbruk pr. m3 kr. 84,-.

Avløp: Årlig abonnem. kr 740,-. Forbruk pr. m3 kr. 70,-.

Renovasjon: kr. 4.046,25.

Feiegebyr: kr. 286,-.

Tilsynsgebyr: kr. 286,-.

Eiendomsskatt: Kr. 2.211,-.

Eiendommen har vannmåler.

Info formuesverdi

Ingen formuesverdi funnet hos Skatteetaten.

Andre utgifter

Brøyting: ca kr 4000,-

I tillegg kommer kostnader til strøm og forsikring.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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 96, bruksnummer 2 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:

3451/96/2:

09.06.1859 - Dokumentnr: 900010 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:96 Bnr:1

19.02.1979 - Dokumentnr: 825 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3451 Gnr:96 Bnr:88

19.02.1979 - Dokumentnr: 826 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3451 Gnr:96 Bnr:89

17.12.1979 - Dokumentnr: 6304 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3451 Gnr:96 Bnr:91

01.01.2020 - Dokumentnr: 272784 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:96 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Nord-Aurdal kommune opplyser:

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. 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 bo- og behandlingssenteret har status: tatt i bruk.

Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger

Huset er så gammelt at jeg regner med at det ikke fins tegninger i kommunen på det.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester;

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Anneks

Det foreligger ikke tegninger

Huset er så gammelt at jeg regner med at det ikke fins tegninger i kommunen på det.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester;

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Uthus

Det foreligger ikke tegninger.

Huset er så gammelt at jeg regner med at det ikke fins tegninger i kommunen på det.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester;

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Vei, vann og avløp

Direkte adkomst fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Nytt anlegg utvendig fra eiendommen til tilkobling kommunalt i 2015.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder Arealdelen til Kommuneplanen 2014 - 2024, vedtatt 11.09.2014. Kopi kan fås ved henvendelse megler.

Reguleringsplan: Aurdal Vest - Fjelltun, vedtatt 24.10.1983. Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Kommunen opplyser om at eiendommen kun har en selvstendig boenhet med

tilhørende rom. For å få flere selvstendige, godkjente boenheter (evt. med flere adresser) er dette en søknadspliktig prosess. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Det er tillatt å leie ut rom/hybler i egen bolig når rommene benyttes til det de er godkjent for.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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.

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, 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

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

75 100 (Omkostninger totalt)

91 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 025 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 041 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 043 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 100

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.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss

Meglers vederlag

Vederlag kr. 19.500,- 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. 500,-, samt provisjon 1,40 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

Oddny Fystro

Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF

oddny.fystro@aktiv.no

Tlf: 909 99 481

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

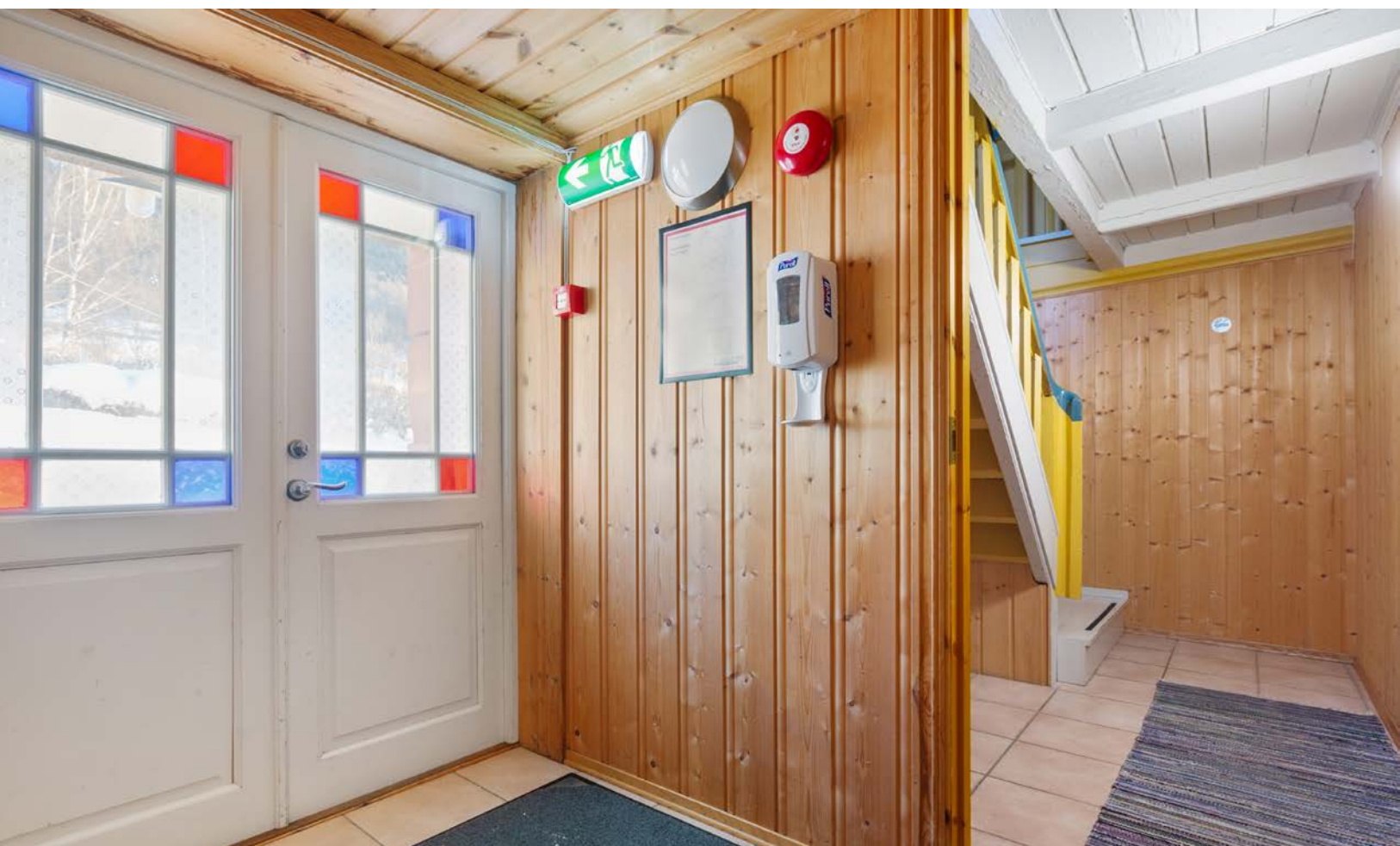
21.05.2025











Velkommen inn!
1. etasje.









**Lyst og hyggelig
i 2. etasje!**











3. etasje med sjarmernde skråtak

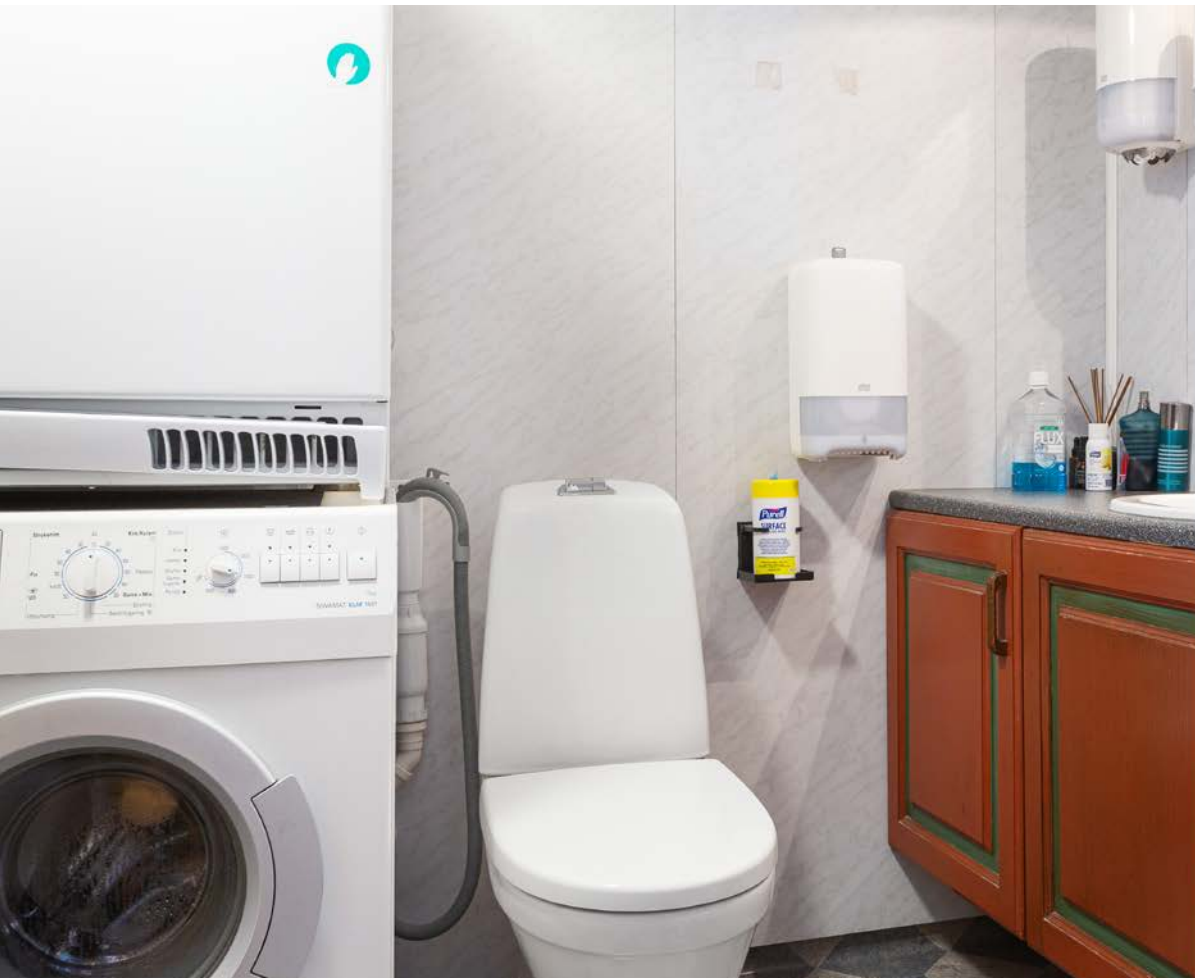




**Velkommen til
"Anneket"!**

















2. Etasje



1. Etasje



3. Etasje





Fra Raskebakkin 11 er det kort vei opp til Aurdalsåsen med fantaastisk turterreng året rundt!

Vedlegg

Tilstandsrapport



Bolig.



Raskebakkin 11, 2910 AURDAL



NORD-AURDAL kommune



gnr. 96, bnr. 2

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 02.04.2025

Oppdragsnr.: 10666-1627

Referansenummer: KC1305

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid
Uavhengig Takstingeniør
martin@valdrestakst.no
911 23 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Bygningen er gammel, men oppgradert både utvendig og innvendig og spesielt i tidsrommet 2001 - 2006 og fremstår i god stand. Ytterveggene ble lektet både ut og inn og isolert, det ble skiftet vinduer og dører, komplett nytt tak i 2020.

Det samme med annekset det er oppgradert og fremstår i bra stand.

Uthuset benyttes til ved og redskapsbod.

En må være klar over bygningens alder og at den fra opprinnelsen er oppført i h.h.til andre forskrifter og krav en de som gjelder i dag. Bygningen er jevnlig oppgradert gjennom tidene og spesielt nå siste årene, hva som er inne i yttervegger, bjelkelag og himlinger foreligger det ingen dokumentasjon på og er ikke besikttet. Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av alder på bygningsdelene.

Bolig. - Byggeår: 1860

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Dekra taksteinsplater, komplett nytt tak i 2020. Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp. Nye renner og takstige i 2020.

Opprinnelig oppført i tømmer. Veggene er renovert - rettet opp, lektet ut utvendig, isolert og panelt, det samme innvendig = tykke vegger.

Ytterveggene er panelt utvendig med tømmermannspanel, panelen er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført) Det bør monteres beslag på vegg-mur på utsiden av huset.

Plassbygd tak-konstruksjon med innredet loft. Kaltloft-kott under skråtak er godt isolert.

Det er skiftet vinduer i flere omganger og det er forskjellige type vinduer, fra tre lags glass til koblede med 1+1 lags glass.

Overbygget inngangsparti med tofløyet inngangsdør.

Dør ut fra soverom mot syd er mer slitt.

Terrasseplatting i enden av huset, fundamentert direkte på terreng, oppført i trykkipregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV, noe forskjellige typer gulvoverflater.

Første etasje, flis med varmekabel i vindfang og entre, belegg i tre av soverommene, kjøkken og stue, furugulv i stue, spisestue og kjøkken, belegg med varmekabel i bad/vaskerom.

Andre etasje. Flis med varmekabel i trappegang til andre etasje, malt tregulv i trappegang, parkett i kjøkken/spisestue, lakkert furugulv i stue, belegg på gulv i soverommene, bad med støp gulv med varmekabel og belegg.

Tredje etasje/loft. Lakkert tregulv i samtlige rom utenom i begge badene hvor det er belegg med varmekabel.

VEGGER.

Første etasje, her er det stort sett panel ubehandlet og malt, malte plater i to av soverommene og baderomsplater i bad/vaskerom.

Andre etasje, her er det malt panel i trappegang, tapet på vegger i samtlige soverom og soveromsgang, baderomsplater på bad/vaskerom, brystnings-panel i kjøkken/spisestue, malt panel i stue.

Tredje etasje. Panel på vegger i alle rom utenom i badene hvor det er baderomsplater.

HIMLINGER.

Malte plater og malt panel i himlinger i første og andre etasje, panel i himling i tredje etasje/loft.

Overflater på gulv, vegger og himlinger er fra huset ble oppgradert i tidsrommet 2001 -2006 og viser slitasje, ikke skader.

Trebjelkelag mellom etasjene.

Bjelkelaget mot kjeller er besikttet i krypkjeller og er oppgradert med ny isolasjon og stubbelofts-plater i 2001-2006. Bjelkelaget mellom første og andre og andre og tredje er trebjelkelag antatt isolert med flis - isolasjon der gulvene er tatt igjen.

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger eiendommen i et området med lite radon.

Elementpipe, antatt fra oppussing i 2001-2006.

Ildsted. Montert peisovn i stue i første og i stue i andre etasje.

Ellers fyres det med luft-luft varmepumper i hver etasje (nye i 2022,) varmekabler og panelovner.

Der en kan komme til i krypkjeller er det besikttet og der er det tørt. Det er tykke natursteinsmurer. Det er bjelkelag med stubbeloftsplater og isolasjon.

Malt repostrapp mellom første og andre etasje, rett malt trapp mellom andre og tredje etasje.

Heltre fyllingsdører, malte og umalte, gamle og nyere dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom bygd i tidsrommet ca 2006.

Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2006.

Ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom, baderomsplater på vegger, malt panel i himling med bjelker.

Ca15 mm fall på gulvet + 23 mm høy terskel med opptrukket belegg - Dusjkabinett.

Belegg under klemring i sluket. Belegg på gulvet lagt med hulkil.

Baderomsinnredning med nedfelt servant, klosett, dusjkabinett, stål skyllekum, opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte i vegg.

Tatt hull fra soverom bak vaskemaskin og skyllekum. Tørt i veg og svill.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom bygd i tidsrommet 2006.

Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2006.

Ingen dokumentasjon.

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

18 mm fall på gulv, 20 mm terskel - Dusjkabinett.

Synlig vinylbelegg under klemring. Belegg på gulvet lagt med hulkil.

Baderomsinnredning med nedfelt servant, klosett, dusjkabinett, stål skyllekum, opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte i vegg.

Tatt fuktmåling i vegg, tørt i vegg og svill.

Bad. 1.

Dusjbad i tredje etasje.

Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2006.

Beskrivelse av eiendommen

Ingen dokumentasjon.

Dusjbad i tredje etasje. Baderomsplater på vegger, panel i himling.

Bra fall på gulvet + terskel på 20 mm.

Plastsluk. Synlig belegg under klemring.

Baderomsinnredning med nedfelt servant, klosett og dusjkabinett.

Vifte i tak.

Tørt i vegg og svill.

Bad. 2.

Dusjbad 2 i tredje-etasje.

Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2006.

Ingen dokumentasjon.

Baderomsplater på vegger, panel i himling.

Fall på gulv til sluk + terskel på 20 mm = 40 mm.

Belegg under klemring i sluket.

På badet er det dusjhjørne med skyvedører, klosett og baderomsinnredning med servant.

Vifte i himling med avtrekk ut.

Tørt i vegg og svill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i første etasje. Norema/Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter. Bra med benker og skap. Ikke integrerte hvitevarer.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i andre etasje. Norema/Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter. Bra med benker og skap. Ikke integrerte hvitevarer.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør anlegg i hele huset.

Plast avløpsrør innvendig fra 2006. Det er gravd nytt fra bygningen og ned til kommunal tilkobling i 2020.

Naturlig ventilasjon med ventiler i nesten alle vinduer.

Fire varmtvannsberedere plassert i teknisk rom i kjeller, det er tre 200 liter beredere til hovedbygning og en 120 liter til anneks.

Det er et eget sikringsskap for inntak og ellers et sikringsskap i hver etasje. I og med at bygningen har vert benyttet i næring har det vert jevnlig kontroll på anlegget.

Det er besiktiget flere brannslukkingsapparat og nettdrevne røykdetektorer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, men huset står bra, rette gulv inne.

Ukjent drenering. Tørt i krypkjeller.

Murt dobbel natursteinsmur.

Muren er tettet og delvis pusset utvendig. Det er pussavskalinger og det er små sprekker.

Terrenget heller stort sett vekk fra bygningen.

Det ble gravd inn nytt utvendig vann og avløp i 2020.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	325 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	250 m ²
Totalpris	3 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bolig.

- Det foreligger ikke tegninger

Huset er så gammelt at jeg regner med at det ikke fins tegninger i kommunen på det.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Huset er så gammelt at jeg regner med at det ikke fins tegninger i kommunen på det.

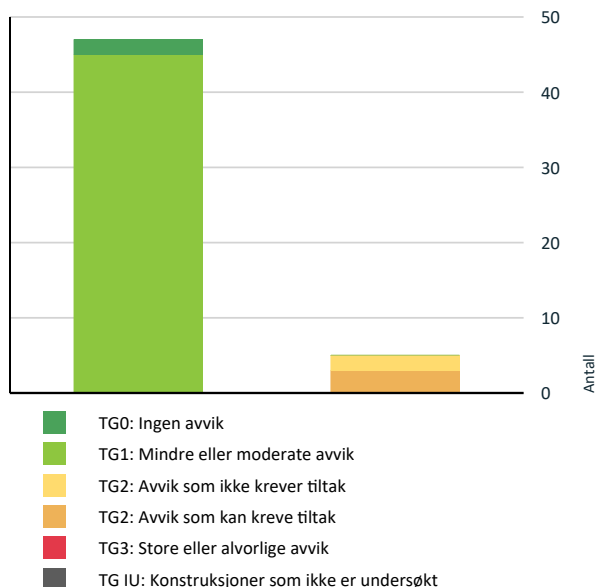
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Huset er så gammelt at jeg regner med at det ikke fins tegninger i kommunen på det.

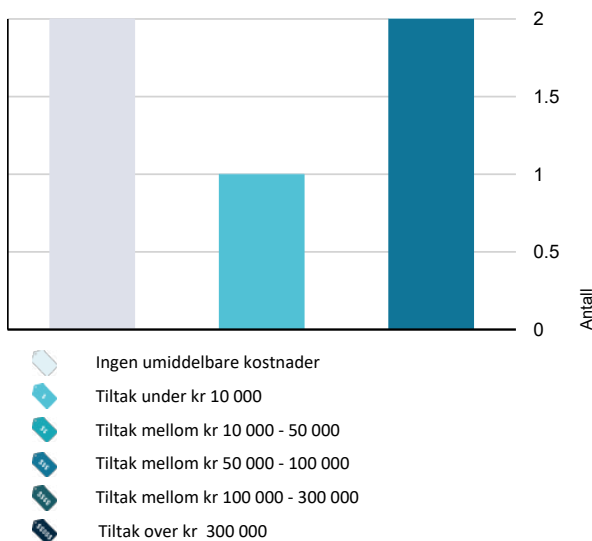
Sammendrag av boligens tilstand

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

Villaeiendom med skattefrie husleieinntekter. En kan leie ut første etasje og annekset for ca kr 14.000 pr mnd. = kr 168.000,- pr år - utgifter til forsikring etc. rest kr 150.000,- netto.

Oppsummering av avvik

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

Bolig.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ligger vannbrett på muren etter øvre veggen som ar fukt-råteskader. Bør skiftes.
På utsiden av huset ligger det vannbrett på muren og veggpanel helt ned på vannbrettet uten dryppkant.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappene er antatt fra byggeår og viser slitasje.
Trappen opp fra andre til tredje etasje har lav takhøyde i øvre del der en går inn på loftet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert sprekker og pussavskalinger på grunnmuren.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassen ligger på bakken.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

I følge GEO-kart så ligger eiendommen i et område med lav-lite radon.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIG.



Byggeår
1860

Kommentar
Bygningen er ombygd og oppgradert flere ganger.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal god standard på bygget - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Bygningen er gjort om mange ganger første gang i 1909 - 1948 - 1950 og fra 2001-2006.
2007	Ombygging	Den ble noe ombygd i i 2007 i forbindelse med innredning av flere soverom. Da ble tredje etasje satt i stand og innredet med to bad.
2020	Modernisering	Komplett nytt tak.
2022	Modernisering	Montert to nye varmpumper.
2015	Påkost.	Gjort om avløpsanlegget, gravd ny grøft fra eiendommen og tilkobling kommunal tilkobling for å unngå pumpestasjon.
2025	Modernisering	Demontert lettvegger i det som er stue i dag i første etasje hvor det var delt av til to soverom. Det gjenstår og legge om noe el-ledninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med Dekra taksteinsplater, komplett nytt tak i 2020.

Årstall: 2020



TG 1 Nedløp og beslag

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp. Nye renner og takstige i 2020.

Årstall: 2020

TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig oppført i tømmer. Veggene er renovert - rettet opp, lektet ut utvendig, isolert og panelt, det samme innvendig = tykke vegger. Ytterveggene er panelt utvendig med tømmermannspanel, panelen er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført) Det bør monteres beslag på vegg-mur på utsiden av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ligger vannbrett på muren etter øvre veggen som ar fukt-råteskader. Bør skiftes. På utsiden av huset ligger det vannbrett på muren og veggpanel helt ned på vannbrettet uten dryppkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På langveggen på oversiden av huset er det montert en plate over vannbrettet som ligger helt ned i bakken. Dette bør oppgraderes. På langveggen på utsiden av huset monterer en beslag på veggen over vannbrettet og ut på muren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rester av vannbrett.

Tilstandsrapport



Her bør det monteres beslag på veggen og helt ut på muren.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd tak-konstruksjon med innredet loft. Kaltloft-kott under skråtak er godt isolert.

TG 1 Vinduer

Det er skiftet vinduer i flere omganger og det er forskjellige type vinduer, fra tre lags glass til koblede med 1+1 lags glass.

TG 1 Dører

Overbygget inngangsparti med tofløyet inngangsdør. Dør ut fra soverom mot syd er mer slitt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i enden av huset, fundamentert direkte på terreng, oppført i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen ligger på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent byggeår. Tilstandsgrad 2 pga fundamentering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDIG

TG 1 Overflater

GULV, noe forskjellige typer gulvoverflater.

Første etasje, flis med varmekabel i vindfang og entre, belegg i tre av soverommene, kjøkken og stue, furugulv i stue, spisestue og kjøkken, belegg med varmekabel i bad/vaskerom.

Andre etasje. Flis med varmekabel i trappegang til andre etasje, malt tregulv i trappegang, parkett i kjøkken/spisestue, lakkert furugulv i stue, belegg på gulv i soverommene, bad med støp gulv med varmekabel og belegg.

Tredje etasje/loft. Lakkert tregulv i samtlige rom utenom i begge badene hvor det er belegg med varmekabel.

VEGGER.

Første etasje, her er det stort sett panel ubehandlet og malt, malte plater i to av soverommene og baderomsplater i bad/vaskerom.

Andre etasje, her er det malt panel i trappegang, tapet på vegger i samtlige soverom og soveromsgang, baderomsplater på bad/vaskerom, brystnings-panel i kjøkken/spisestue, malt panel i stue.

Tredje etasje. Panel på vegger i alle rom utenom i badene hvor det er baderomsplater.

HIMLINGER.

Malte plater og malt panel i himlinger i første og andre etasje, panel i himling i tredje etasje/loft.

Overflater på gulv, vegger og himlinger er fra huset ble oppgradert i tidsrommet 2001-2006 og viser slitasje, ikke skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Bjelkelaget mot kjeller er besikket i krypkjeller og er oppgradert med ny isolasjon og stubbelofter-plater i 2001-2006. Bjelkelaget mellom første og andre og andre og tredje er trebjelkelag antatt isolert med flis - isolasjon der gulvene er tatt igjen.

TG 2 Radon

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger eiendommen i et området med lite radon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

I følge GEO-kart så ligger eiendommen i et området med lav-lite radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe, antatt fra oppussing i 2001-2006.

Ildsted. Montert peisovn i stue i første og i stue i andre etasje. Ellers fyres det med luft-luft varmepumper i hver etasje (nye i 2022,) varmekabler og panelovner.

Årstall: 2006

! TG 1 Kryp kjeller

Der en kan komme til i krypkjeller er det besiktiget og der er det tørt. Det er tykke natursteinsmurer. Det er bjelkelag med stubbeloftsplater og isolasjon.



! TG 2 Innvendige trapper

Malt repostrapp mellom første og andre etasje, rett malt trapp mellom andre og tredje etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappene er antatt fra byggeår og viser slitasje.

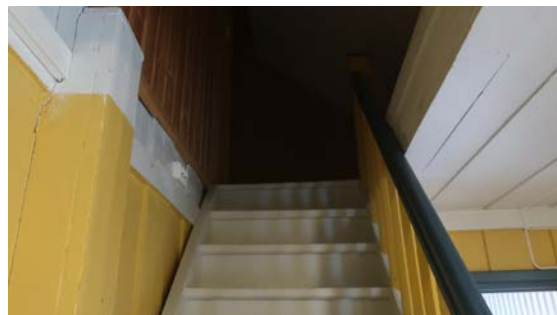
Trappen opp fra andre til tredje etasje har lav takhøyde i øvre del der en går inn på loftet.

Konsekvens/tiltak

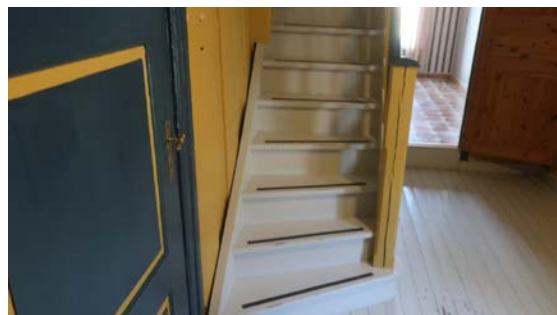
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er fullt mulig og gjøre om trappen til loftet for å få den med godkjent høyde, men det er en god del arbeide-kostnad. Loftet vil sannsynligvis ikke bli så mye brukt og trappen vil fungere som den er. En kan med fordel slippe og male trappene og oppgradere trinnene. Det mangler håndløper på vegg i begge trapper.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

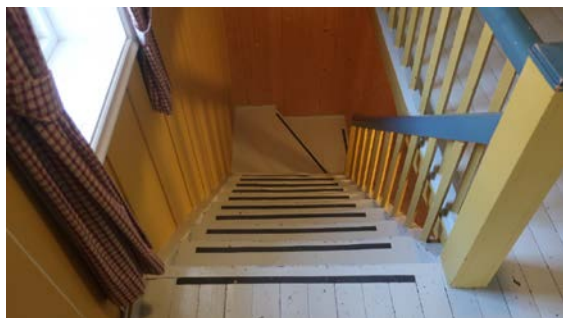


Trapp opp til 3-etasje.



Trapp fra andre til tredje-etasje.

Tilstandsrapport



Mellom første og andre etasje.

1 TG 1 Innvendige dører

Heltre fyllingsdører, malte og umalte, gamle og nyere dører.

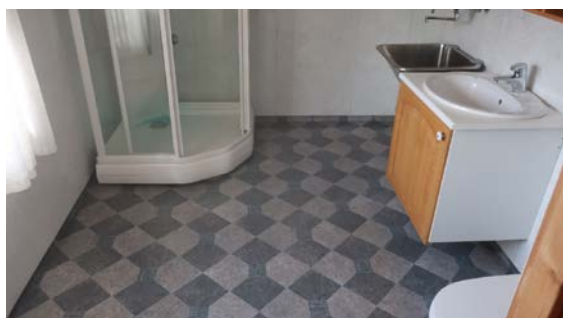
VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom bygd i tidsrommet ca 2006.
Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2006.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerom, baderomsplater på vegger, malt panel i himling med bjelker.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Ca15 mm fall på gulvet + 23 mm høy terskel med opptrukket belegg - Dusjkabinett.

Årstall: 2006

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg under klemring i sluket. Belegg på gulvet lagt med hulkil.

Årstall: 2006

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, klosett, dusjkabinett, stål skyllekum, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

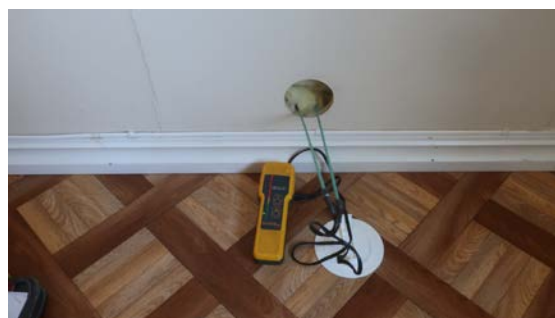
Elektrisk styrt vifte i vegg.

Årstall: 2006

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tatt hull fra soverom bak vaskemaskin og skyllekum. Tørt i veg og svill.



Tørt i vegg og svill.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad/vaskerom bygd i tidsrommet 2006.
Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2006.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006



Dusjkabinett.



Stål skyllekum og baderomsinnredning med servant.



Klosett.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2006

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

18 mm fall på gulv, 20 mm terskel - Dusjkabinett.

Årstall: 2006

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg under klemring. Belegg på gulvet lagt med hulkil.

Årstall: 2006

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, klosett, dusjkabinett, stål skyllekum, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

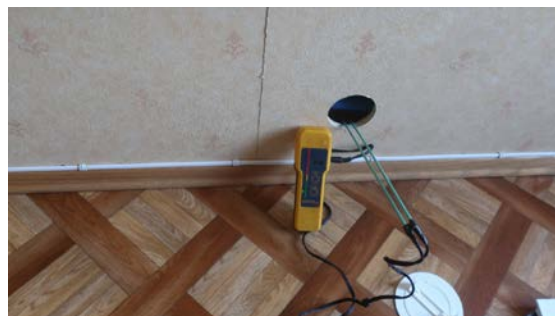
Elektrisk styrt vifte i vegg.

Årstall: 2006

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tatt fuktmåling i vegg, tørt i vegg og svill.



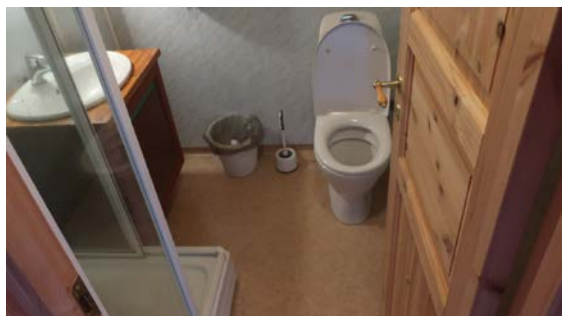
ETASJE 3 > BAD. 1.

Generell

Dusjbad i tredje etasje.
Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2006.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD. 1.

! TG 1 Overflater vegger og himling

Dusjbad i tredje etasje. Baderomsplater på vegger, panel i himling.

Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD. 1.

! TG 1 Overflater Gulv

Bra fall på gulvet + terskel på 20 mm.

Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD. 1.

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig belegg under klemring.

Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD. 1.

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, klosett og dusjkabinett.

Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD. 1.

! TG 1 Ventilasjon

Vifte i tak.

ETASJE 3 > BAD. 1.

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tørt i vegg og svill.

Årstall: 2006



ETASJE 3 > BAD. 2.

Generell

Dusjbad 2 i tredje-etasje.

Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2006. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006



ETASJE 3 > BAD. 2.

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, panel i himling.

ETASJE 3 > BAD. 2.

! TG 1 Overflater Gulv

Fall på gulv til sluk + terskel på 20 mm = 40 mm.

Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD. 2.

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg under klemring i sluket.

ETASJE 3 > BAD. 2.

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

På badet er det dusjhjørne med skyvedører, klosett og baderomsinnredning med servant.

ETASJE 3 > BAD. 2.

! TG 1 Ventilasjon

Vifte i himling med avtrekk ut.

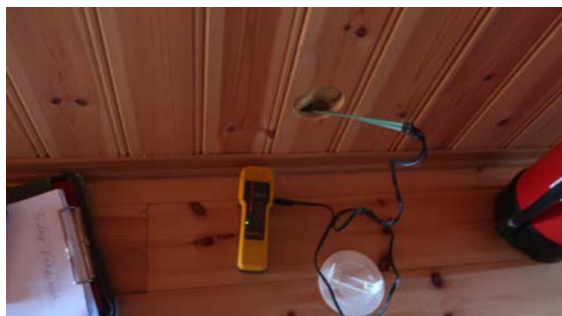
Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD. 2.

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tørt i vegg og svill.

Årstall: 2006



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i første etasje. Norema/Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter. Bra med benker og skap. Ikke integrerte hvitevarer.



Tørt i benkeskap under oppvaskkum. Rør i rør

ETASJE 1 > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006

ETASJE 2 > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i andre etasje. Norema/Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter. Bra med benker og skap. Ikke integrerte hvitevarer.

Tilstandsrapport



Plast avløpsrør innvendig fra 2006. Det er gravd nytt fra bygningen og ned til kommunal tilkobling i 2020.

Årstall: 2006

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i nesten alle vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Fire varmtvannsberedere plassert i teknisk rom i kjeller, det er tre 200 liter beredere til hovedbygning og en 120 liter til anneks.

Årstall: 2006



Benkeskap under oppvaskkum. Rør i rør.

ETASJE 2 > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør anlegg i hele huset.

Årstall: 2006

TG 1 Avløpsrør



V.v.beredere i teknisk rom i kjeller.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er et eget sikringsskap for inntak og ellers et sikringsskap i hver etasje. I og med at bygningen har vært benyttet i næring har det vært jevnlig kontroll på anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Skap med inntak og måler i andre etasje.

Anlegget er fra oppgradering i 2006 og snart 20 år gammelt så en kan med fordel ta en el-kontroll.

Det er noen løse ledninger i forbindelse med demontering av lettvegger i første etasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er besiktiget flere brannslukningsapparat og nettdrevne røykdetektorer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Litt omlegging av ledninger i stue i første etasje i forbindelse med demontering av delevegger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, men huset står bra, rette gulv inne.

TG 1 Drenering

Ukjent drenering. Tørt i krypkjeller.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt dobbel natursteinsmur.

Muren er tett og delvis pusset utvendig. Det er pussavskalinger og det er små sprekker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker og pussavskalinger på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

På natursteinsmur som er pusset utvendig er det ikke unormalt at det er mindre sprekker og pussavskalinger. Avskalingerne pusses over og sprekke sprekkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker og pussavskalinger.

TG 0 Terrenghorhold

Terrenget heller stort sett vekk fra bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det ble gravd inn nytt utvendig vann og avløp i 2020.

Årstall: 2020

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Anneks.

Byggeår

1860

Kommentar

Annekset kan være oppført senere.
Fullrenovert i tidsrommet 2001-2006

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Anneks bygd inntil hovedbygningen. Oppført i samme standard og materialer som hovedhuset.

Fundamentert på murt grunnmur i naturstein.

Trebjelkelag antatt isolert.

Vegger i tømmer, lektet ut/inn isolert og panelt utvendig med sående panel.

Saltak-konstruksjon bygd opp på langsgående knevegger.

Isolert loft og tak.

Taket er tekket med Dekra taksteinsplater, nytt i 2020.

Sortlakkerte stål takrenner med nedløp. Nytt tak og renner i 2020.

Vinduer med to lags energiglass og koblede vinduer med to lags glass og sprosser i ytre ramme.

Isolert ytterdør.

Innvendig.

GULV. Belegg på gulv i vindfang, kjøkken og bad, på badet er det varmekabel, parkettgulv i stue, furugulv i andre etasje.

VEGGER. Malt panel i vindfang og kjøkken, furupanel i stue og i andre etasje.

HIMLING. Malte plater i vindfang, kjøkken og bad, furupanel i stue og i andre etasje.

Enkel smal trapp opp i andre etasje.

Oppfyring med panelovner.

Nyere elanlegg.

Nyere rør i rør vannanlegg til kjøkken og bad.

Bad/vaskerom med dusj, klosett. baderomsinnredning med servant, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Varmtvannsbereder i kjeller under hovedhuset.

Det er tatt fuktmåling i vegg mellom kjøkken og bad, bak kjøleskap. Det er tørt i vegg og svill.

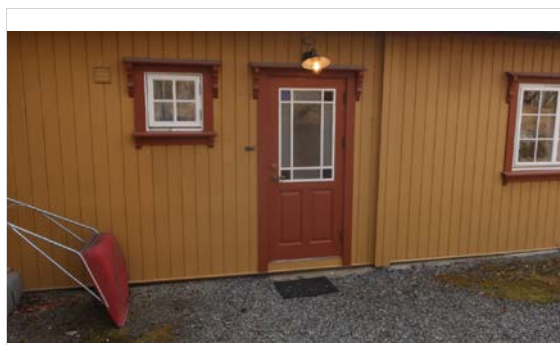
Heltre kjøkkeninnredning med malte skrog og fronter. Bra med benker og skap.

I andre etasje er det trappegang og to soverom. Her er takhøyden under målbar høyde.

Vedlikehold.

Bra vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

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



Inngangsparti - anneks.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Oppgradert i tidsrommet 2001-2006.

2020 Modernisering Nytt tak.

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1860

Kommentar

Oppgradert i tidsrommet 2001 - 2006

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Kun besiktiget utvendig.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Uthus.

Fundamentert på natursteinsmur og punktfundament.

Trebjelkelag og tregulv.

Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med stående utvendig panel.

Saltak-konstruksjon.

Taket er tekket med skifer, antatt fra byggeår.

Enkle vinduer.

Plassbygde labankdører.

Huset benyttes til felles vedbod og lager.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

250 m²/250 m²

Bolig.: Vindfang, Entré, Stue/kjøkken, 2 Gang, 3 Soverom, 2 Bad/vaskerom, 2 Trapperom, Kjøkken, Stue, 2 Arbeidsrom, 2 Bad

Andre bygg: Anneks, Uthus

Bruksareal andre bygg: 75 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Markedsvurdering

39500000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Prestgardsvegen 30 ,2910 AURDAL 242 m ² 1807 4 sov	20-05-2024	4 500 000	5 000 000		5 000 000	20 661
2 Søreisvegen 27 ,2910 AURDAL 178 m ² 1984 4 sov	30-08-2022	2 750 000	3 135 000		3 135 000	17 612
3 Raskebakkin 6 ,2910 AURDAL 149 m ² 1977 4 sov	18-09-2023	2 000 000	2 300 000		2 300 000	15 436
4 Middelskulevegen 51 ,2910 AURDAL 223 m ² 2006 4 sov	20-10-2024	3 490 000	3 350 000		3 350 000	15 022
5 Raskebakkin 8 ,2910 AURDAL 215 m ² 1897 6 sov	19-09-2018	2 990 000	3 100 000		3 100 000	14 419

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.	Kr.	14 000
Kommunale avgifter, vann/kloakk, renovasjon, eiendomsskatt, feieavgift. Beregnet for 2-leiligheter.	Kr.	30 000
Vedlikehold utvendig og innvendig.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 000

Teknisk verdi bygninger

Bolig.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Bolig.	Kr.	4 100 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 390 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	850 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 310 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 140 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

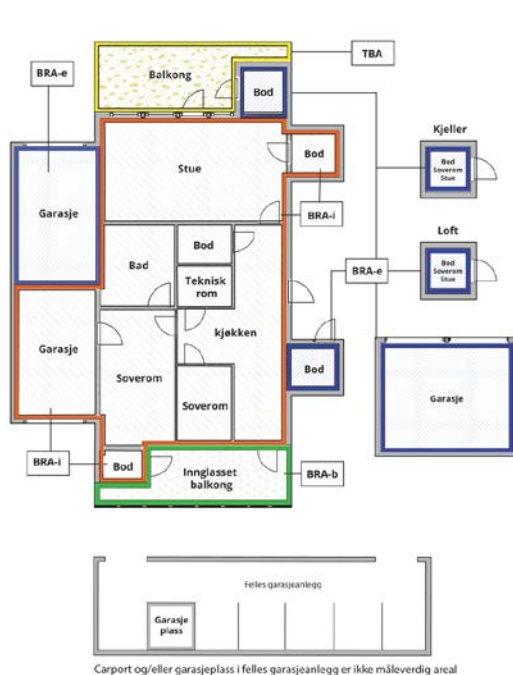
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bolig.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	105			105	22		105
Etasje 2	105			105			105
Etasje 3	40			40		7	47
Kjeller						8	8
SUM	250				22	15	265
SUM BRA	250						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang felles med andre etasje, Entré, kjøkken/spisestue, Stue, 3 Soverom, Bad/vaskerom		
Etasje 2	Trapperom, Kjøkken/spisestue, Stue, 3 Soverom, Bad/vaskerom		
Etasje 3	Trapp og trapperom (lav takhøyde), Gang, 2 Soverom, Arbeidsrom strykerom, Bad. 1., Bad. 2.		
Kjeller		Teknisk rom	

Kommentar

I første etasje er det tilbygg på ca 30 m2 kalt anneks med egen beskrivelse.
Lav takhøyde i trapp opp til 3-etasje. En kan eventuelt gjøre om trappen for å få vanlig gå-høyde. Kan brukes som den er uten problem.
I tredje etasje er det skråtak og deler av arealet ca 7 m2 er under målbar høyde. Gulvareal i andre etasje er 47 m2, målbart areal 40 m2.
I enden av bygningen mot parkeringsplassen er det en terrasseplattning på 22 m2.
I kjeller er det teknisk rom med vanninntak, v.v.bereder etc. Her er takhøyden under målbar høyde. Gulvareal ca 8 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Huset er så gammelt at jeg regner med at det ikke fins tegninger i kommunen på det.

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		30		30	12		30
Etasje 2 (Under målbar høyde.)						19	19
SUM		30			12	19	49
SUM BRA	30						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vindfang/entre, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom	
Etasje 2 (Under målbar høyde.)		Trappegang, To små soverom	

Kommentar

I andre etasje er det mønet himling g skråtak og tak høyden midt i rommet er 188 cm som er under målbar høyde.
Gulvareal i andre etasje er 19 m2 inndelt med en liten gang og to små soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Huset er så gammelt at jeg regner med at det ikke fins tegninger i kommunen på det.

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Uthus/lager.		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Huset er så gammelt at jeg regner med at det ikke fins tegninger i kommunen på det.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Bolig.	250	0
Anneks	30	0
Uthus	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Martin Ingar Sælid Lars Myhre.	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	96	2		0	1200 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Raskebakkin 11

Hjemmelshaver

Valdresklinikken Stiftelsen

Kommentar

Arealet på tomte er bare ca areal.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Raskebakkin 11, ligger rett ned for Aurdal sentrum, åpent solvent og fint til med utsikt utover dalen og bygda. Gangavstand til butikk, bussholdeplass, ca 5 km til barnehage, ca 12 km til kommunesenteret på Fagernes med barn/ungdomsskole. Bebyggelsen består av et stort bolighus. Anneks bygd inntil huset. Frittstående uthus.

Adkomstvei

Grei adkomst med direkte innkjøring til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Nytt anlegg utvendig fra eiendommen til tilkobling kommunalt i 2015.

Regulering

Eiendommen har vert bolig frem til 2007 hvor den ble omregulert til næring i forbindelse med Valdresklinikken, den er nå omregulert tilbake til bolig.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med stort romslig gårdstun med parkering, rundt bebyggelsen er det grøntanlegg med plen, beplantning og hage. Arealet på tomte er oppgitt til ca 1200 m². Kommunen anbefaler og ta en nøyaktig oppmålingsforretning for å få fastsatt nøyaktige tomtegrenser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				14 000

Kommentar

Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	19.01.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	31.03.2025	Tidligere tilstandsrapport/takst med befaring 19.01.2024.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig 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 funksjonssprøving 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KC1305>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201230210	

Selger 1 navn
Lars Ole Myhre

Gateadresse	
Raskebakkin 11	

Poststed	Postnr
AURDAL	2910

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201230210

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LOM

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vanntilførsel

Arbeid utført av

Aurdal Rørlegger tjenester

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak 2020

Arbeid utført av

Sanne Hauglid AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Et tilbygg med den liten leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Delt opp med lettvegger for å få flere soverom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201230210

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201230210

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Myhre	d49600ba587ec685192e58 130902b0ab2015da86	29.01.2024 12:58:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201230210

- 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>

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LØKKEN	Beregnet areal	162.8
Etablert dato	09.06.1859	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.37	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	21.02.2014 21.02.2014			0542-Mnrmangler, 96/2
Skylddeling Skylddeling	17.12.1979			96/2 (-1200), 96/91 (1200)
Skylddeling Skylddeling	19.02.1979	A-2-96		96/2 (-903), 96/88 (903)
Skylddeling Skylddeling	19.02.1979	A-2-97		96/2 (-988), 96/89 (988)
Skylddeling Skylddeling	09.06.1859			96/1, 96/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6754137.21	522558.95	0	Ja	162.8	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STIFTELSEN VALDRESKLINIKKEN S963971729	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 24 2909 AURDAL	

Adresse

Vegadresse: Raskebakkin 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2910 AURDAL	Kirkesogn	03100101 Aurdal
Grunnkrets	202 Aurdal sør-Sørei	Tettsted	1713 Aurdal
Valgkrets	1 Nord-Aurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140361127		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

2	21243167		Bo- og behandlingssenter (722)	Bygningsnummer utgått (BU)	15.10.2013
3	140361119		Bo- og behandlingssenter (722)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140361127: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	96/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

2: Bygning 21243167: Bo- og behandlingssenter (722), Bygningsnummer utgått 15.10.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	133
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	133
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.06.2007
Bygningsnummer utgått	15.10.2013	15.10.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	96/2	-	-	-	-	-
------------	--	---	------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	0	0	0
H01	0	64	0	64	0	0	0
K01	0	20	0	20	0	0	0

3: Bygning 140361119: Bo- og behandlingssenter (722), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	230
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	300
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Raskebakkin 11	H0101	96/2	133	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L04	0	0	70	70	0	0	0
H02	0	115	0	115	0	0	0
H01	1	115	0	115	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

	Nord-Aurdal kommune Postadresse: Postboks 143 Postnr./-sted: 2901 FAGERNES Telefon: 61 35 90 00 Telefaks: 61 35 90 01 Email: nak@nord-aurdal.kommune.no Hjemmeside: http://www.nord-aurdal.kommune.no	10.01.2024
MEGLEROPPLYSNINGER		

Gårdsnr:	96	Bruksnr:	2	Festenr:		Seksjonsnr:	
----------	----	----------	---	----------	--	-------------	--

0700 Målebrevskart

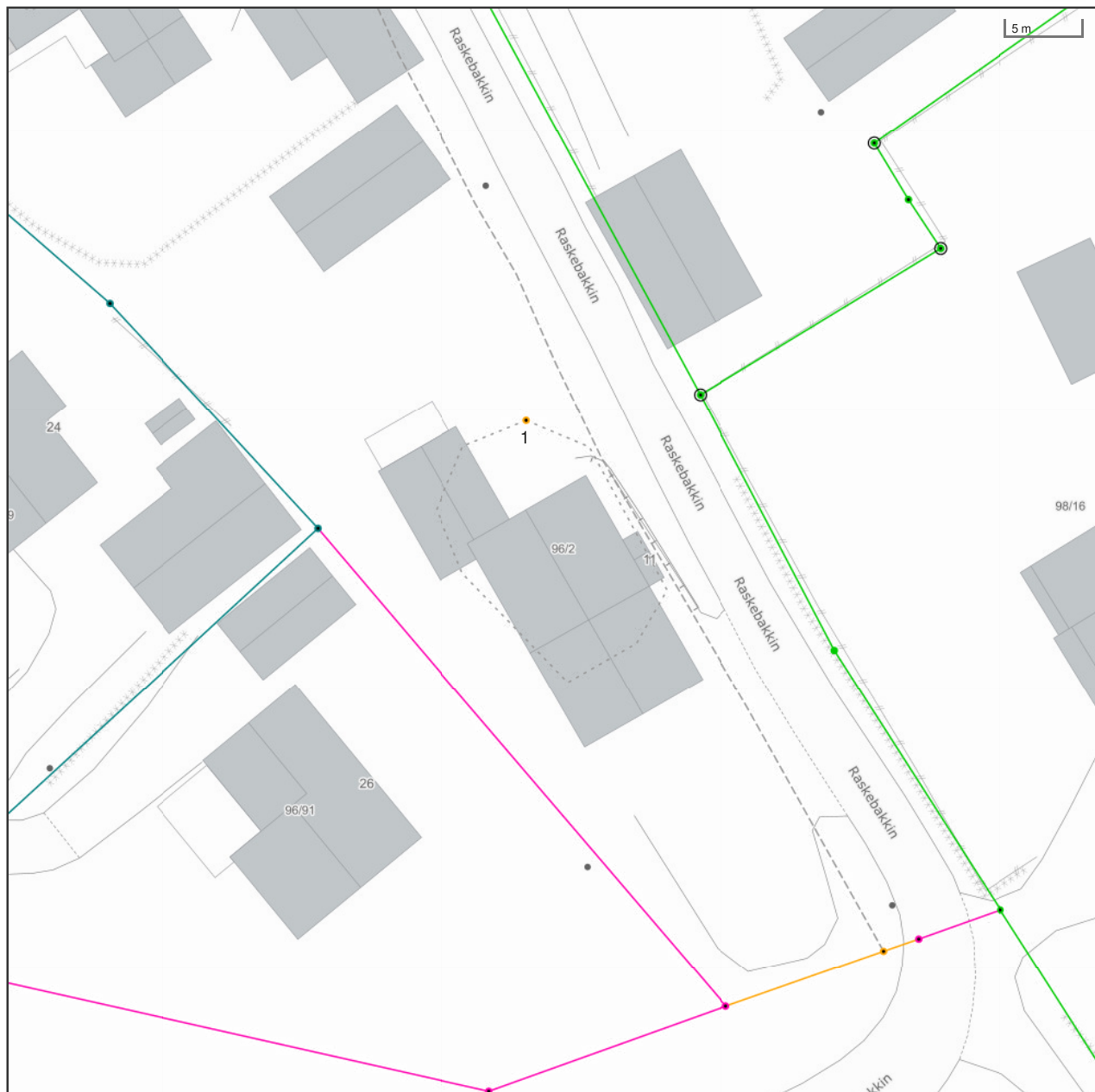
Kommentar:

Dette er en eldre eiendom hvor det opprinnelig foreligger kun skylddelingsforretning, eiendommen er etablert 08.06.1859.

Skylddelingsforretningen kan skaffes ved å henvende seg til Statsarkivet i Hamar (480 55 666), evt. Digitalarkivet.

Grenser og beregnet areal i kart og matrikkel kan være misvisende da det ikke er klarlagt ved kart- eller oppmålingsforretning

Eiendomskart for eiendom 3451 - 96/2//



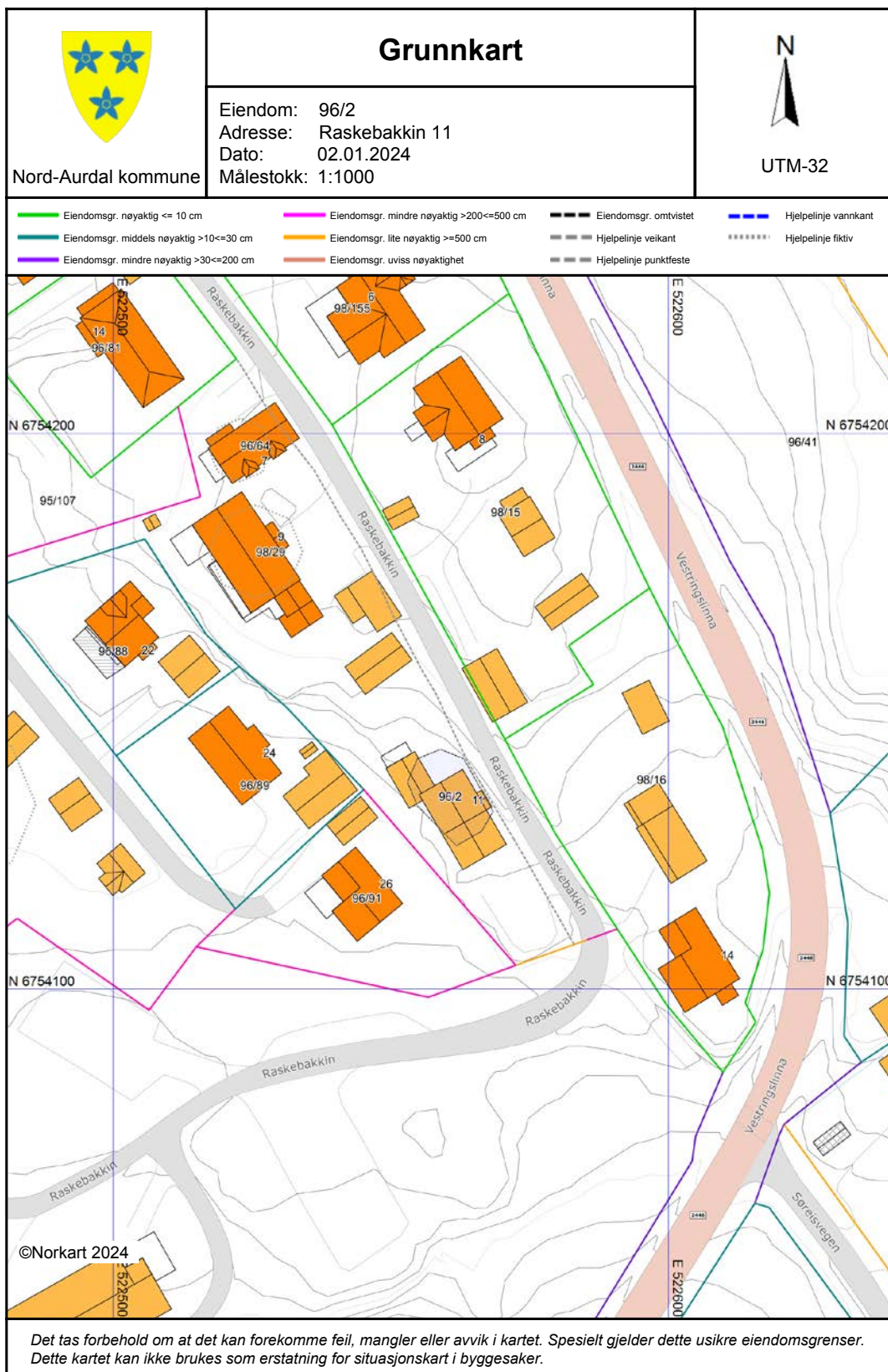
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

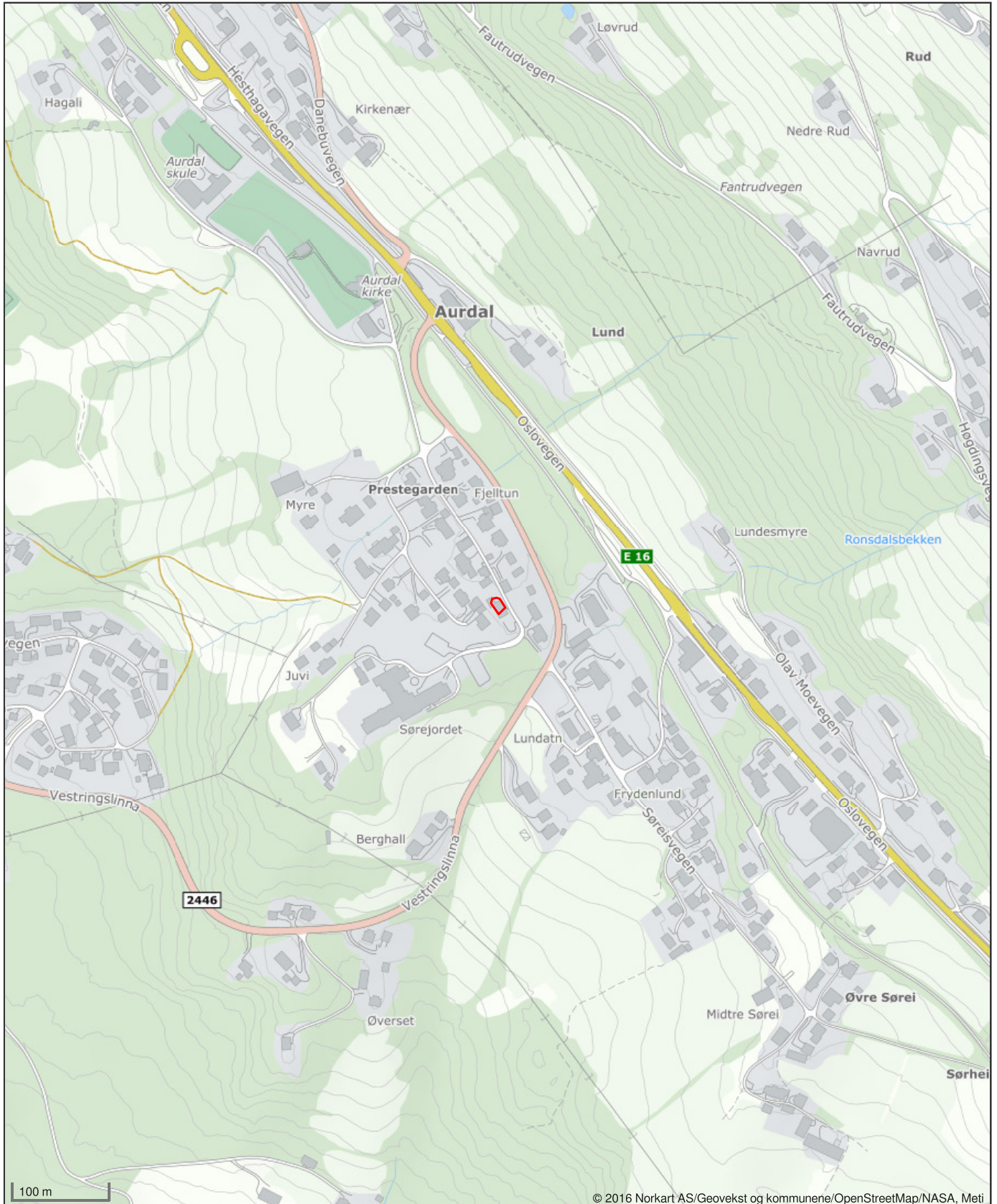
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	162,80 m ²	Arealmerknad	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6754137,209999999	Øst	522558,94999999995	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6754143,15708039	522558,95	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	



Oversiktskart for eiendom 3451 - 96/2//





Nord-Aurdal kommune

Adresse Postboks 143, 2901

Telefon

Utskriftsdato: 09.01.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3451 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 2

Adresse: Raskebakkin 11, 2910 AURDAL

Referanse: 1201230210

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 bo- og behandlingssenteret har status: tatt i bruk.

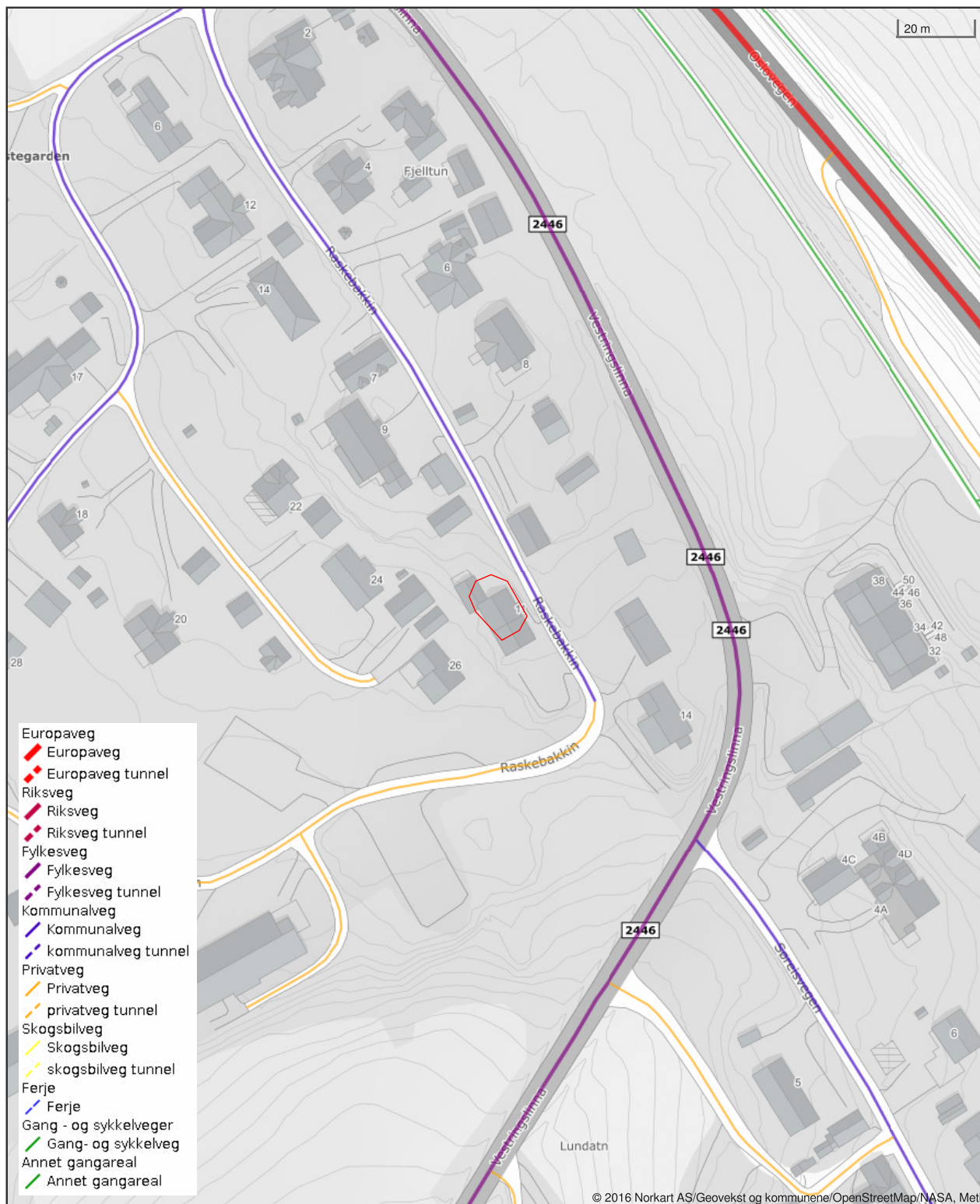
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Vegstatuskart for eiendom 3451 - 96/2//





Nord-Aurdal kommune

Adresse Postboks 143, 2901

Telefon

Utskriftsdato: 10.01.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3451 Gårdsnr.: 96 Bruksnr.: 2

Adresse: Raskebakkin 11, 2910 AURDAL

Referanse: 1201230210

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 03.01.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Raskebakkin 11, 2910 AURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
20151007	3679	27.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	146

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse Postboks 143, 2901

Telefon

Utskriftsdato: 10.01.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3451 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 2

Adresse: Raskebakkin 11, 2910 AURDAL

Referanse: 1201230210

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig abonnem. kr 901,00 Forbruk pr. m3 kr 72,00	
Avløp	Årlig abonnem. kr 306,00. Forbruk pr. m3 kr 28,00	
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Branntilsyn, feiing	Feie- og tilsynsavgift kr. 510,-	
Eiendomsskatt	Eiendomsskatt for boliger, våningshus og fritidseiendommer er 4 promille	1607

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	27.12.2022	3679

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 03.01.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Raskebakkin 11, 2910 AURDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	4 751,50 kr
Eiendomsskatt	2 741,15 kr
Feiing	1 623,76 kr
Vann	12 306,75 kr
Sum	21 423,16 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Fast Del	1 Pr.År	901,00 kr	1/1	0 %	901,00 kr	0,00 kr
Kloakk Fast Del	1 Pr.År	306,00 kr	1/1	0 %	306,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt fast eiendom	401800 Prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 607,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt næring	162000 Prom	7,00 kr	1/1	0 %	1 134,00 kr	0,00 kr
Årlig feiegebyr	1 Pipe	255,00 kr	1/1	0 %	255,00 kr	0,00 kr
Årlig tilsynsgebyr	1 Pipe	255,00 kr	1/1	0 %	255,00 kr	0,00 kr
				Sum	4 458,00 kr	0,00 kr

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

Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal Brannvesen

Opplysning til eiendomsmegler

Gårdsnr:	96	Bruksnr:	2	Festnr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Raskebakkin 11, 2910 Aurdal						

Piper og ildsted

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på skorstein sør etter sist tilsyn. Skorstein nord ble ikke kontrollert da denne ikke bruk på denne adressen. Skal denne tas i bruk kan det tas kontakt for inspeksjon.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen

Besøksadresse:	Postadresse:	Telefon:	Direkte til saksbehandler:	Organisasjonsnummer:
Fagernes Brannstasjon	Postboks 143	61 35 90 00	91824925	961 381 908
Bygdinvegen 49	2901 Fagernes		n.espeseth@nord-aurdal.kommune.no	nak@nord-aurdal.kommune.no



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 03.01.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	---	-----------------	--	--------------------	--

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 02.01.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Raskebakkin 11, 2910 AURDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 163 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 163 m ² KPHensynsonenavn 910_016 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 163 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn 570_2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542R016
Navn	AURDAL VEST - FJELLTUN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/563/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 163 m² Formål Boliger

Eiendom	3451 96/2		
Utskriftsdato	02.01.2024	Antall datasett	95

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

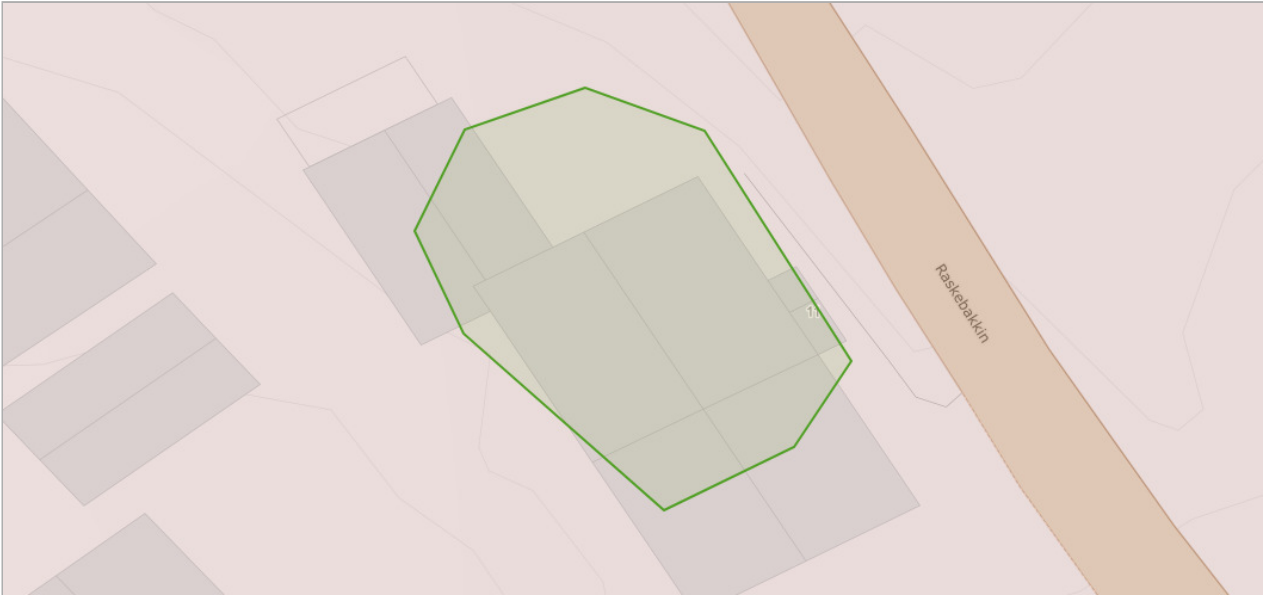
11 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kulturminner - SEFRAK
- ❗ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❗ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❗ Skredfaresoner
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Tettsteder

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Mulighet for marin leire
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekkleie
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ✓ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Tur- og friluftsruter
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Villreinområder
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrbær jord
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Flomsoner
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttelei
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindrifsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Snøskred - aktsomhetsområder
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraft

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

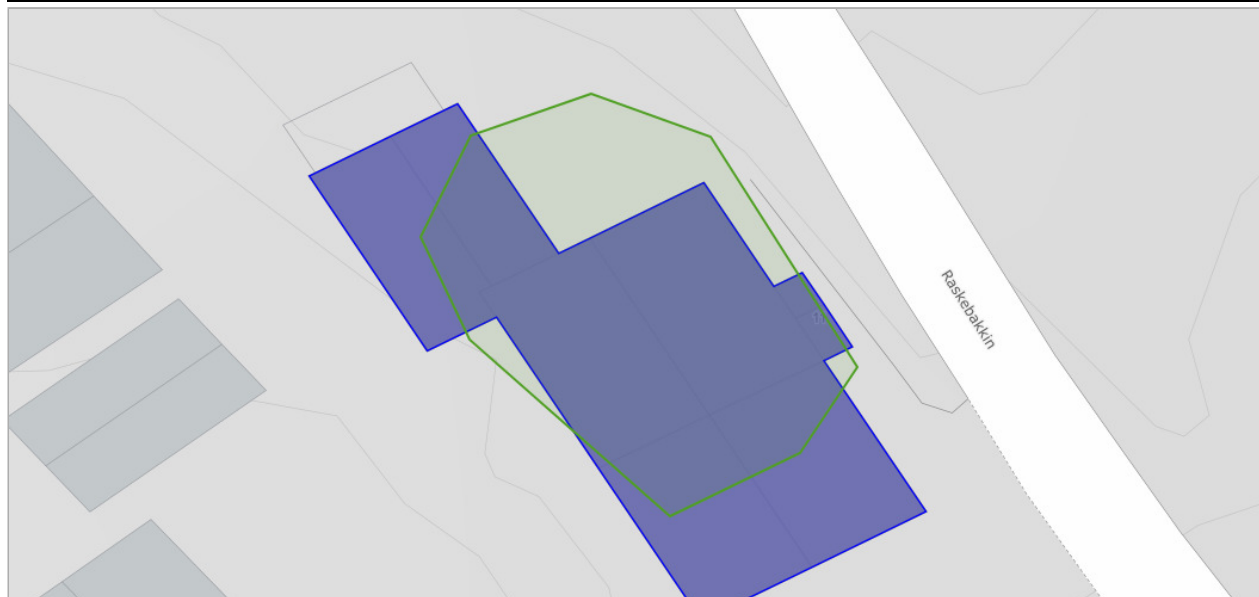
 Bebyggelse
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	20.12.2023
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Lokaliteter
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

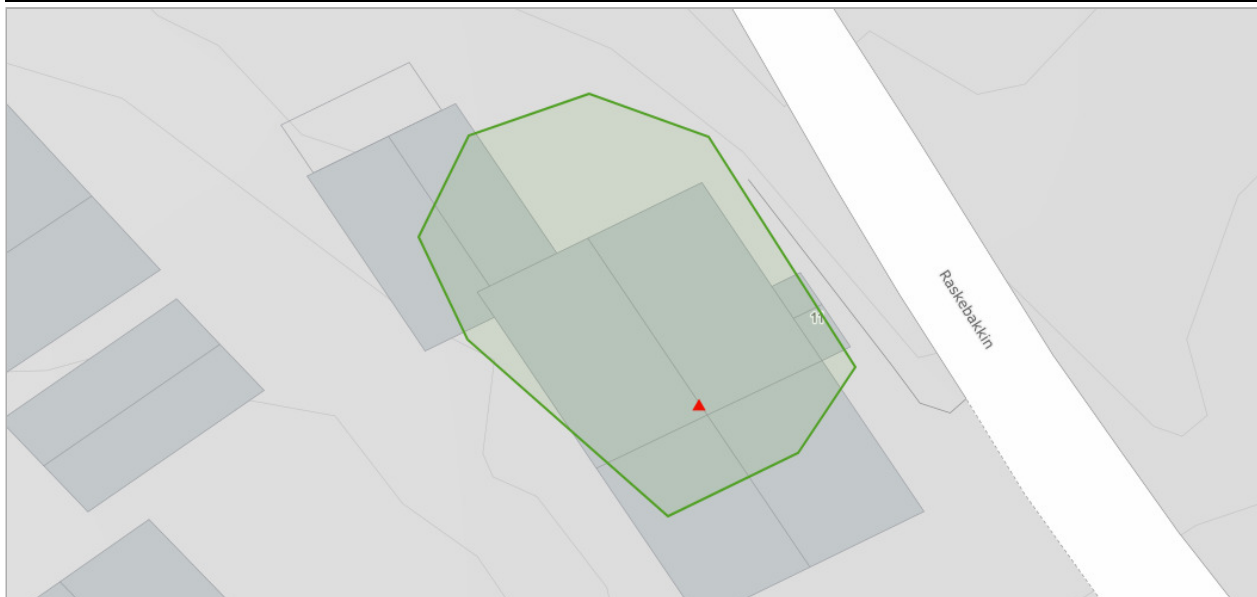
Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Våningshus Løkken.	3451	233160-0	E-BYG	IKKE	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/233160)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Våningshus Løkken.	3451	233160-0	IKKE	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/233160)

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	
-------	----------------	--



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

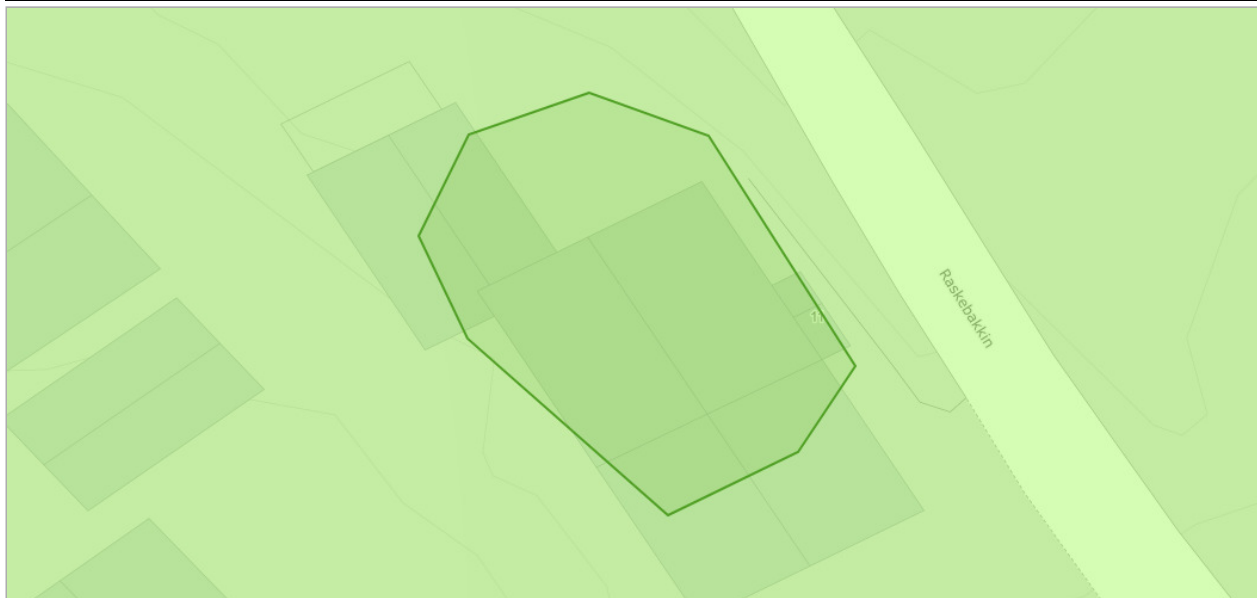
Sefrakbygninger
▲ Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0542-0018-037	VÅNINGSHUS LØKKEN.	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.12.2023
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

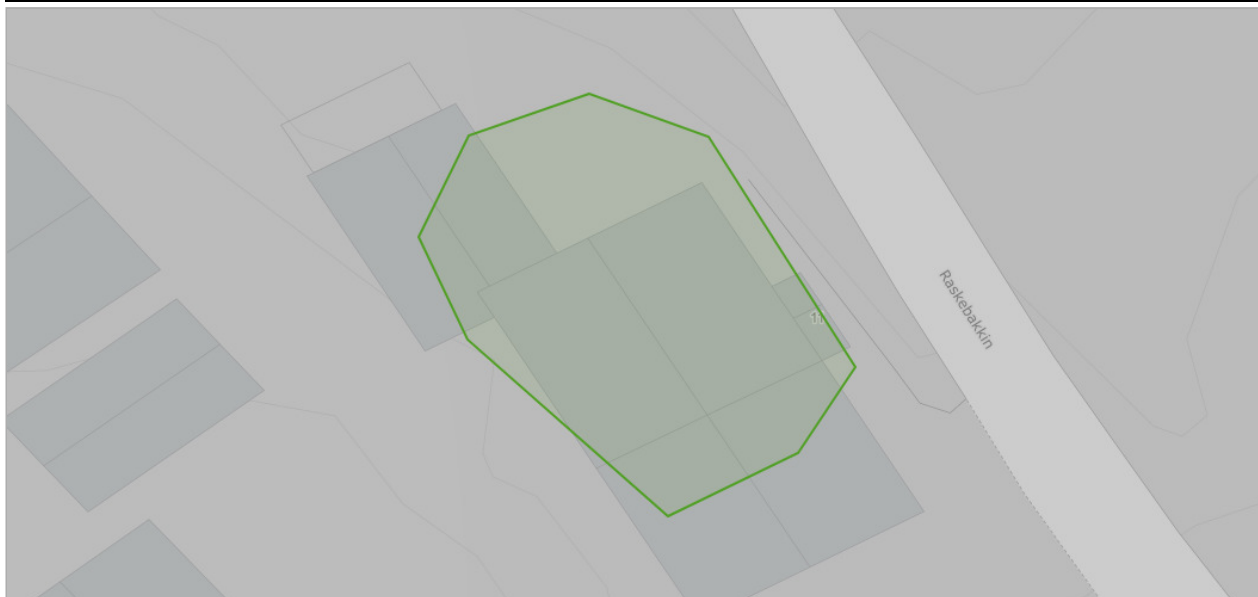
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	
----------------	------------	--



Tegnforklaring

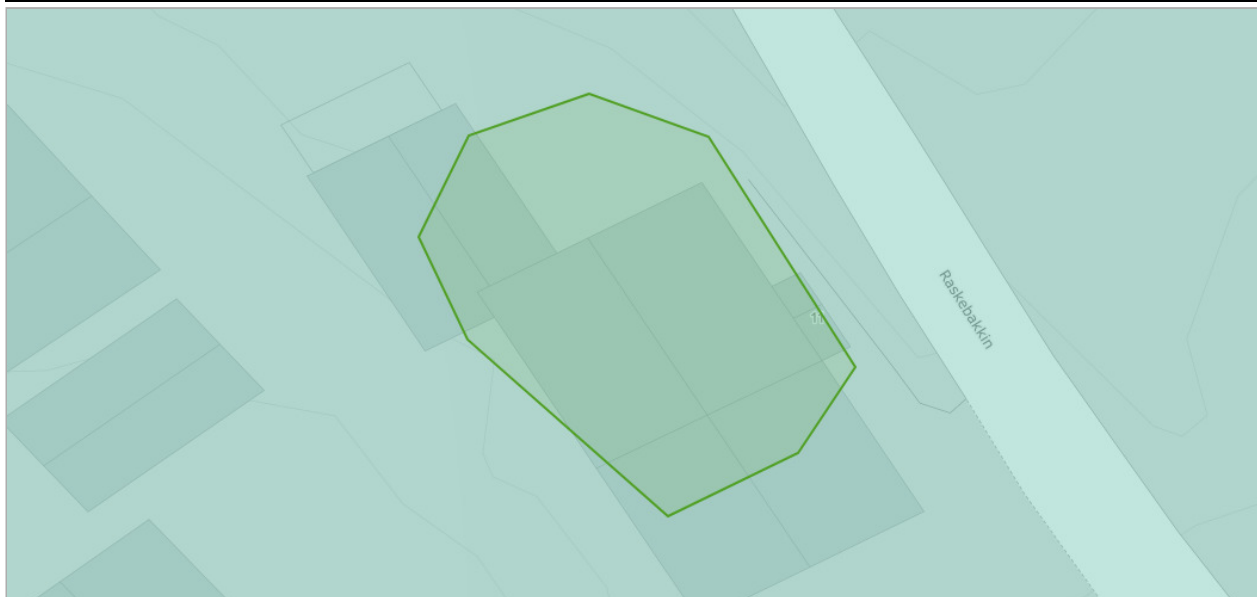
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
33	Innflygingsflate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	20.12.2023
--------------	----------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

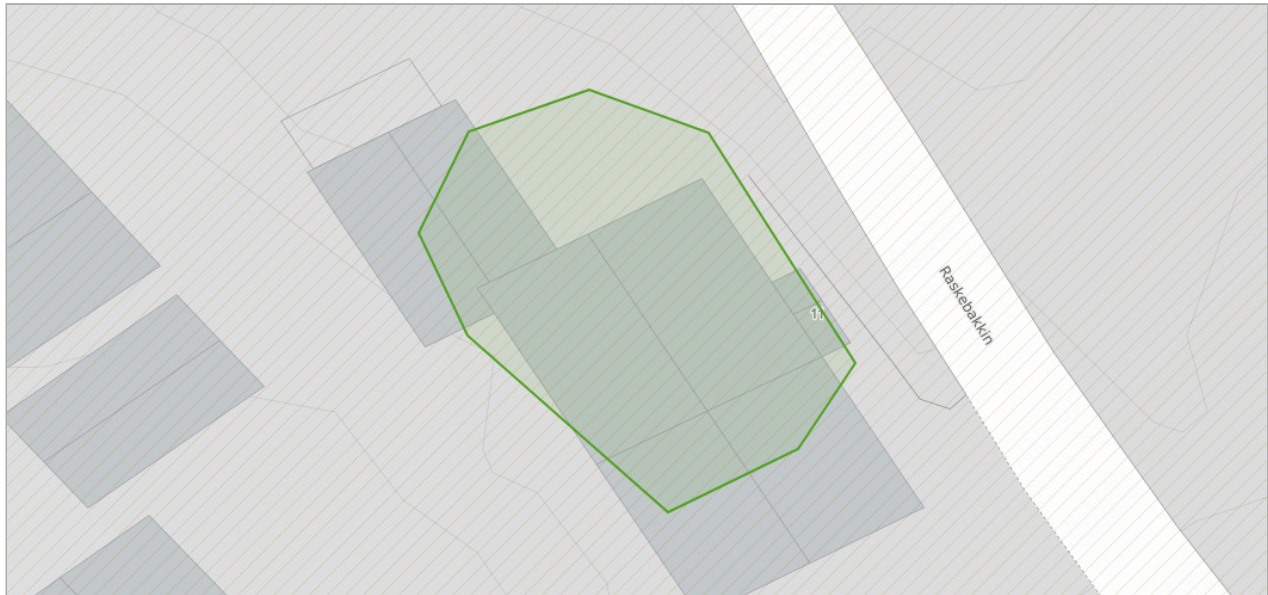
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

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

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	20.12.2023
--------------	-------------------	----------------	------------

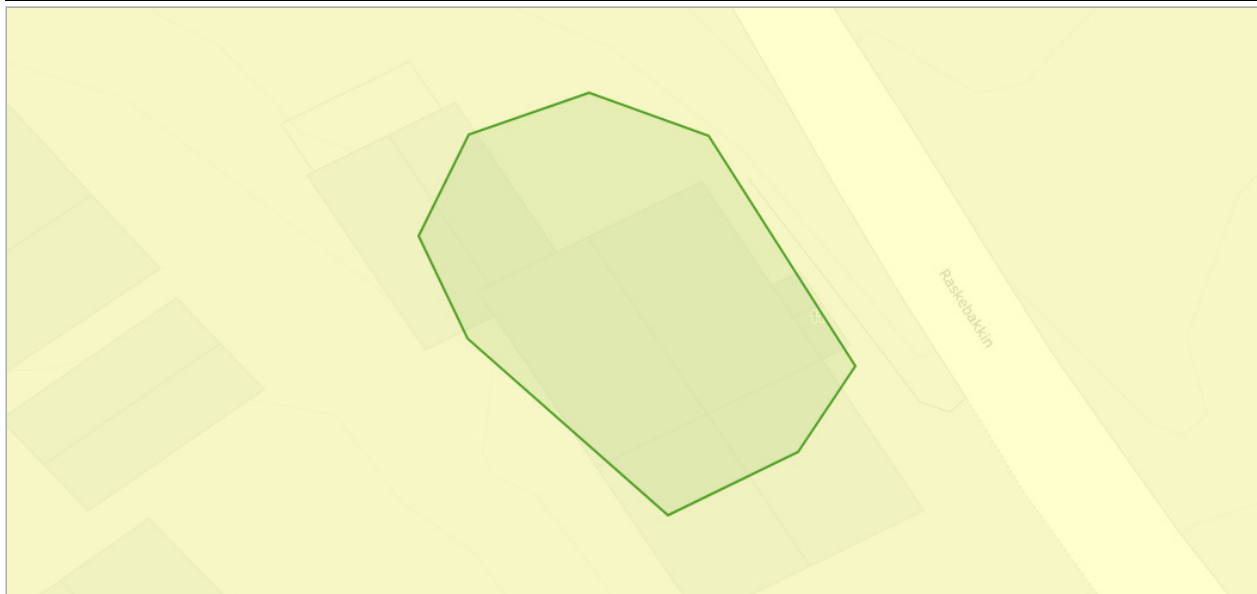


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

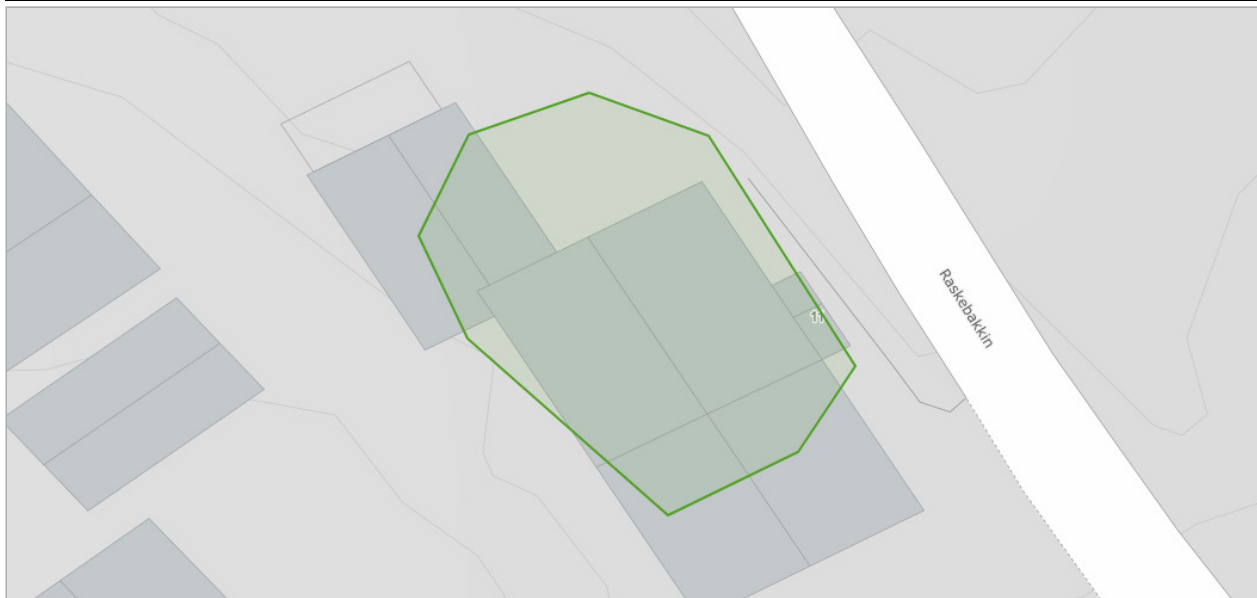
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.12.2023
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Tegnforklaring

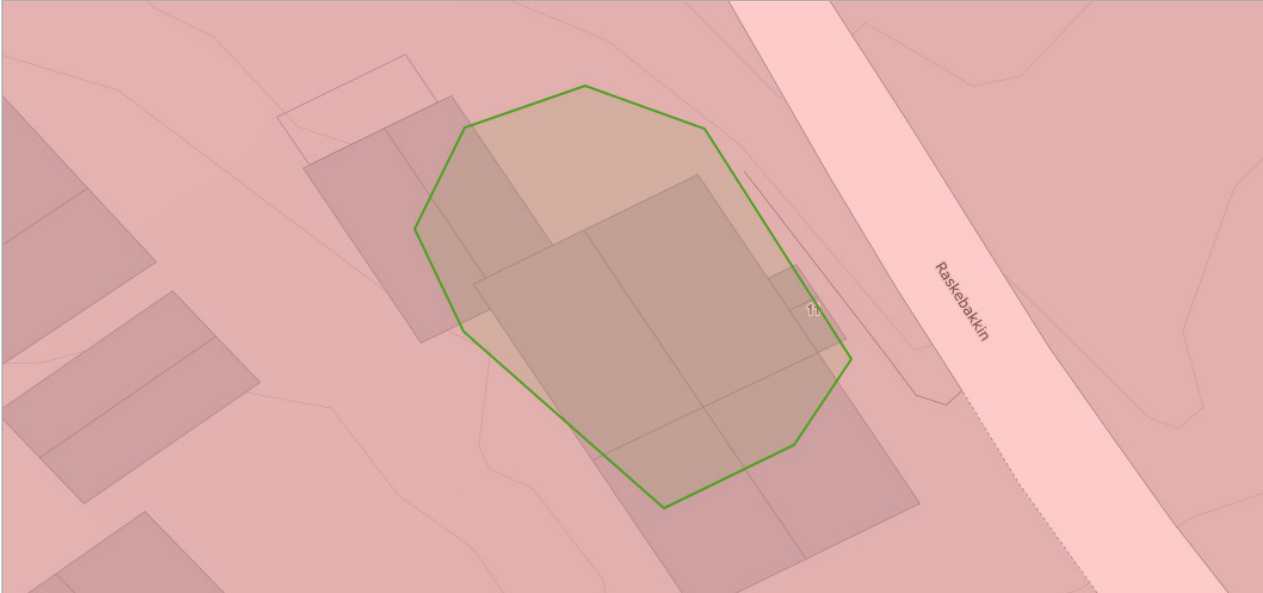
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/Innlandet/Nord-Aurdal-kommune)	Rapporturl (https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2020/eksternrapport2020_23.pdf)

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	20.12.2023
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

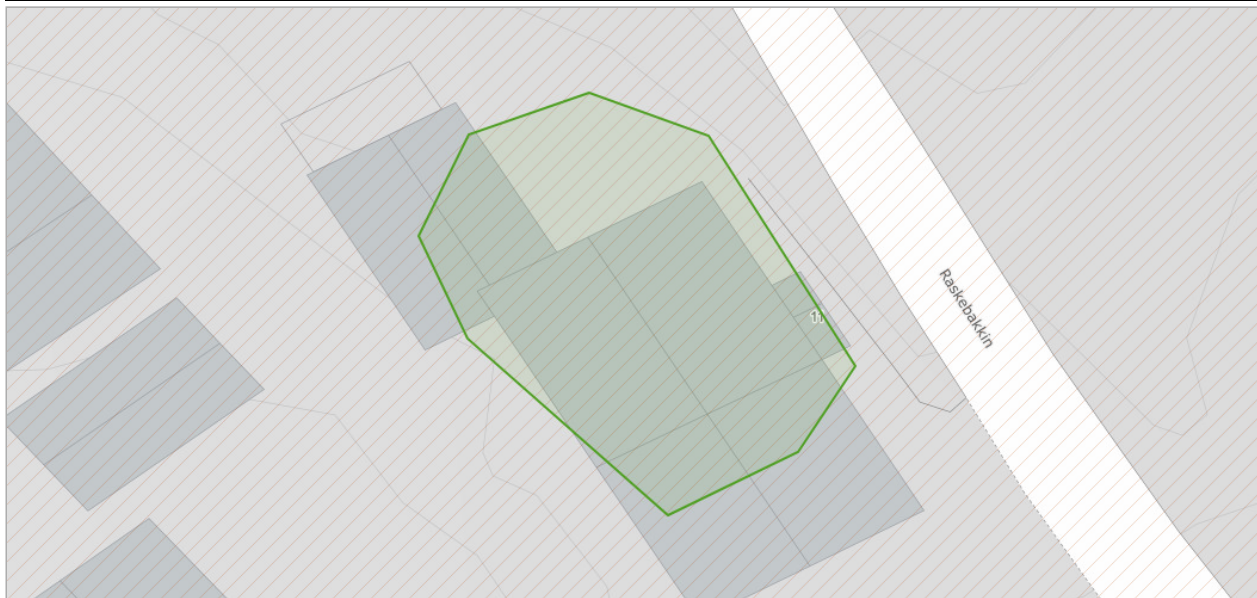
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1713	Aurdal	658	0.779383464838

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	31.12.2023
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I.

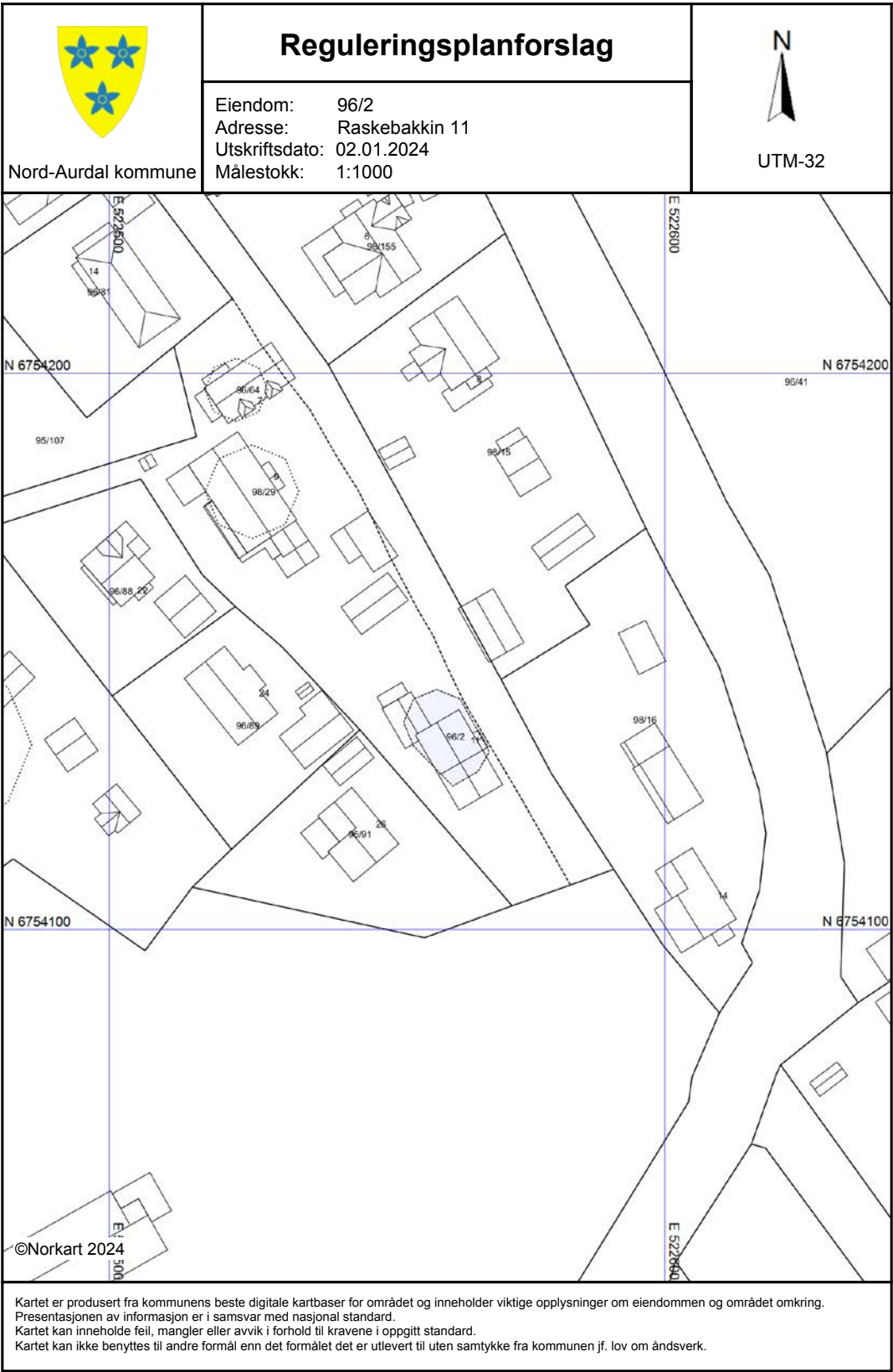
Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet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

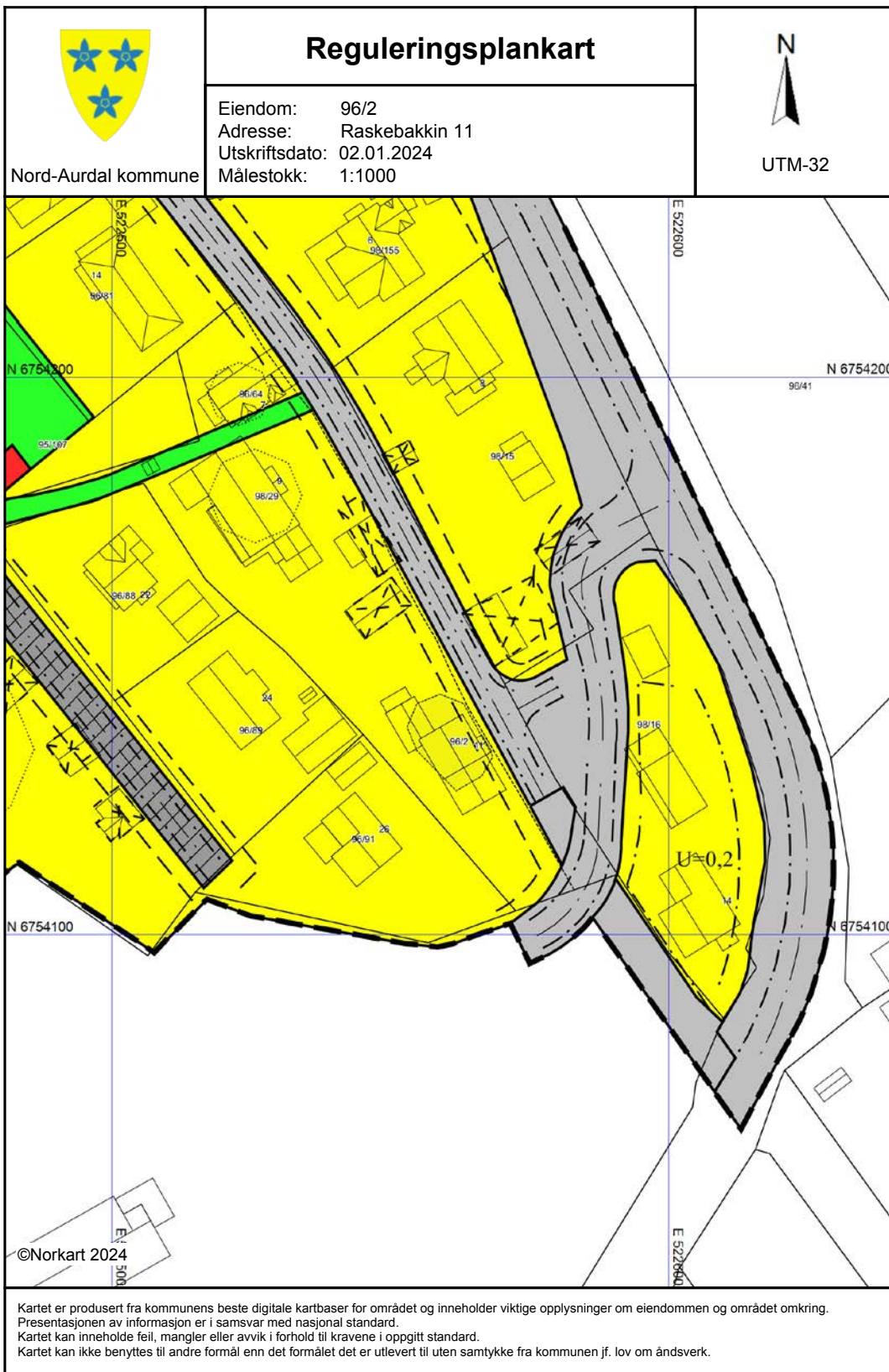
Tegnforklaring



Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
AURDALSFJORD	Bagn





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

 Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder

 Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

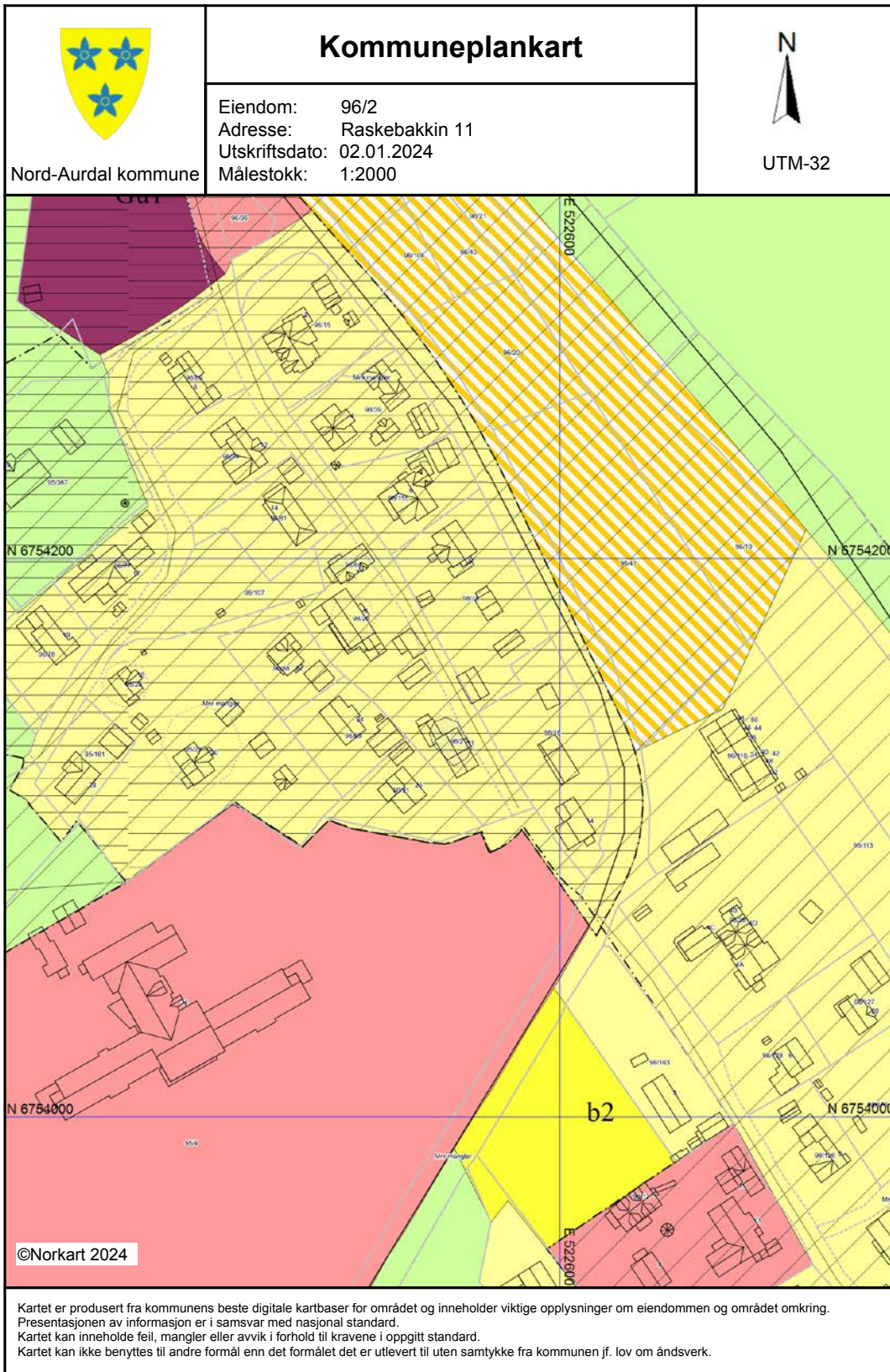
 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Påskrift utnytting



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grav og urnelund - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR AURDAL VEST - FJELLTUN.

- § 1 Det regulerte området er vist med plangrense på plankart i målestokk 1:1000 - datert februar 1983.

BYGGEOMRÅDER

- § 2 Boliger
Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U=0,2$. Det skal være åpen villamessig bebyggelse. Bolighus i 2 etasjer med underetasje kan tillates der dette passer med terrenget. Det skal opparbeides oppstillingsplass for 2 biler på egen grunn. Garasje kan, - innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene - oppføres i nabogrense.
- § 3 Offentlige bygninger.
Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U=0,2$. Bygningsrådet fastsetter tallet på biloppstillingsplasser og kan gi påbud om opparbeidelse av disse.
- § 4 Almennyttige formål.
Området kan nyttes til menighetshus og beslektede formål. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U=0,4$. Bygningsrådet fastsetter tallet på biloppstillingsplasser og kan gi påbud om opparbeidelse av disse.

§ 5 LANDBRUKSOMRÅDER

Området kan nyttes til tradisjonell landbruksdrift.
Bygninger i tilknytning til denne kan oppføres i området.

§ 6 TRAFIKKOMRÅDER

Veger skal bygges som vist i planen. Bygningsrådet kan godkjenne mindre endringer når tekniske planer gjør dette nødvendig.
Frisiktsone skal anlegges samtidig med veganlegget forøvrig. I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

FRIOMRÅDER

- § 7 Lekeområde
Nødvendige byggverk og anlegg for lek, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

FELLESBESTEMMELSER

- § 8 Utførelse, høyde og farge av gjerder og skjermer skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyde må ikke overstige 1 meter inklusive eventuell sokkel.
- § 9 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker, som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel eller naboer. Den ubebygde del av tomten må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- § 10 Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for Nord-Aurdal kommune. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- § 11 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Nord-Aurdal kommune.

Fagernes, februar 1983.



Nord-Aurdal kommune

Stiftelsen Valdresklinikken
Postboks 24
2909 Aurdal

Delegert sak

Deres ref.:

Vår ref.:
LAUARN - 24/621

Vedtaksdato:
17.01.2024

Saksnr.	Utvalg
015/24	Planutvalget

Melding om vedtak -Søknad om omdisponering av Bid 140361119 på gbnr 96/2 Raskebakkin 11.

Ovennevnte søknad er behandlet og tillatelse til tiltak er på nærmere angitte vilkår gitt av kommunedirektøren i vedtak den 17.01.24

Vedlagt oversendes: - Tillatelse til tiltak/utskrift av møtebok, sak 015/24

Klageadgang: Det opplyses om at vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Innlandet. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag vedtaket ble mottatt. Klagen skal sendes til Nord-Aurdal kommune via eDialog ev. e-post til nak@nord-aurdal.kommune.no Klagen skal være undertegnet, oppgi vedtaket det klages over, angi de endringer som ønskes og de grunner klagen støtter seg på. Kommunen vil kunne bistå med veiledning. Det vises for øvrig til kapittel VI i forvaltningsloven.

Faktura på behandlingsgebyr i henhold til regulativet - **kr. 3200,-** - ettersendes..

Saksopplysninger:

Nabovarsel sendt- ingen merknader.

Det søkes om tillatelse til å endre bygningen fra formål Næring til formål bolig.

Bygningen med bid 140361119 er i dag registrert som Bo og behandlingssenter med en bruksenhet, med bruksareal til bolig på 230 m2 og 70 m2 til annet formål. Bygningen er sefrak registrert som betyr at dersom det skal gjøres endringer må Innlandet Fylkeskommune avd Kultur uttale seg.

Eiendommen ligger Reguleringsplan for Aurdal vest og vist som formål bolig.

Dok analysen viser følgende to viktige momenter i denne saken.

Temadata- Samfunnssikkerhet – Ikke berørte datasett.

Temadata – Kulturminner

Besøksadresse:
Rådhuset
Jernbanevegen 22

Postadresse:
Postboks 143
2901 Fagernes

Telefon:

Organisasjonsnummer: 961381908
E-post: nak@nord-aurdal.kommune.no
www.nord-aurdal.kommune.no

Eiendommen er ikke oppmålt.

Vurdering:

Dok analysen har ingen forekomster som er strid med omsøkte tiltak.

Det understrekes at bygningen i dag har kun en selvstendigboenhet, med tilhørende rom.

Dersom det skulle være aktuelt å få flere boenheter vil dette være en relativt komplisert sak både i forhold til tekniske forskrifter og kulturminnemyndigheten.

Administrasjon vil henstille om at det rekvireres oppmålingsforretning så snart som mulig, for å få fastsatt eksakte grenser.

Søknad anbefales godkjent.

Vedtak:

I henhold til fullmakt og plan og- bygningslovens §§ 20-1d. og 21-4 tillatelse til omdisponering fra bo og behandlingssenter til boligformål med en boenhet på gbnr 96/2..

Etter fullmakt

Arne Lauvhaug
ingeniør

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

Kopi til:

Stiftelsen
Valdresklinikken

Postboks 24

2910 AURDAL

SV: Info om el-anlegg Raskebakkin 11, 2910 Aurdal



Tor Jordet <Tor.Jordet@griug.no>

Til  Synnøve Maria Hovde / Aktiv

 Du svarte på meldingen 29.01.2024 11:46.

Hei.

Kontrollert og godkjent 15.08.2022

Årsforbruk: 24035 kWh

Vennlig hilsen

Tor Jordet

Måleransv.

+47 992 87 123



Følg oss på SoMe:



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 96, Bruksnummer 2 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

13.06.2024 kl. 01.09

13.06.2024 kl. 00.55

Adresse(r) :

Gateadresse: **Raskebakkin 11**

Gatenr: **1068**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2910 AURDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/848276-1/200 22.10.2007 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
Valdresklinikken Stiftelsen
ORG.NR: 963 971 729

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1017049-1/200 24.01.2024 **PANTEDOKUMENT**
13:10
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1555325-1/200 12.06.2024 **PANTEDOKUMENT**
11:56
Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1859/900010-1/21 09.06.1859 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 96
BNR: 1

1979/825-1/21 19.02.1979	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 96 BNR: 88
1979/826-1/21 19.02.1979	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 96 BNR: 89
1979/6304-1/21 17.12.1979	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 96 BNR: 91
2020/272784-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0542 GNR: 96 BNR: 2

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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.

Nabolagsprofil

Raskebakkin 11

Offentlig transport

 Prestgardsvegen 3 min 
Linje 307 0.2 km

Skoler

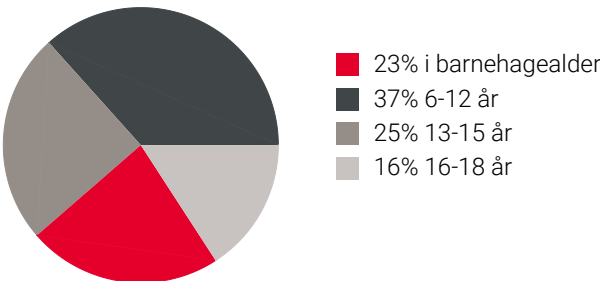
Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 15 min 
408 elever, 28 klasser 13.3 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 15 min 
204 elever, 18 klasser 13.3 km

Valdres vidaregåande skule 12 min 
547 elever 10.4 km

Dokka videregående skole 38 min 
359 elever 44.8 km

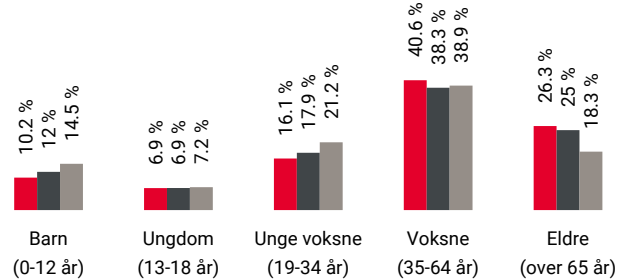
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Aurdal Sør-sø...	336	196
Kommune: Nord-Aurdal	6 354	3 655
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestringsbygda barnehage (1-5 år) 9 min 
58 barn 6.6 km

Leira barnehage (1-5 år) 9 min 
30 barn 8.4 km

Fagernes barnehage (1-5 år) 16 min 
57 barn 12.7 km

Dagligvare

Kiwi Aurdal 14 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 1.1 km

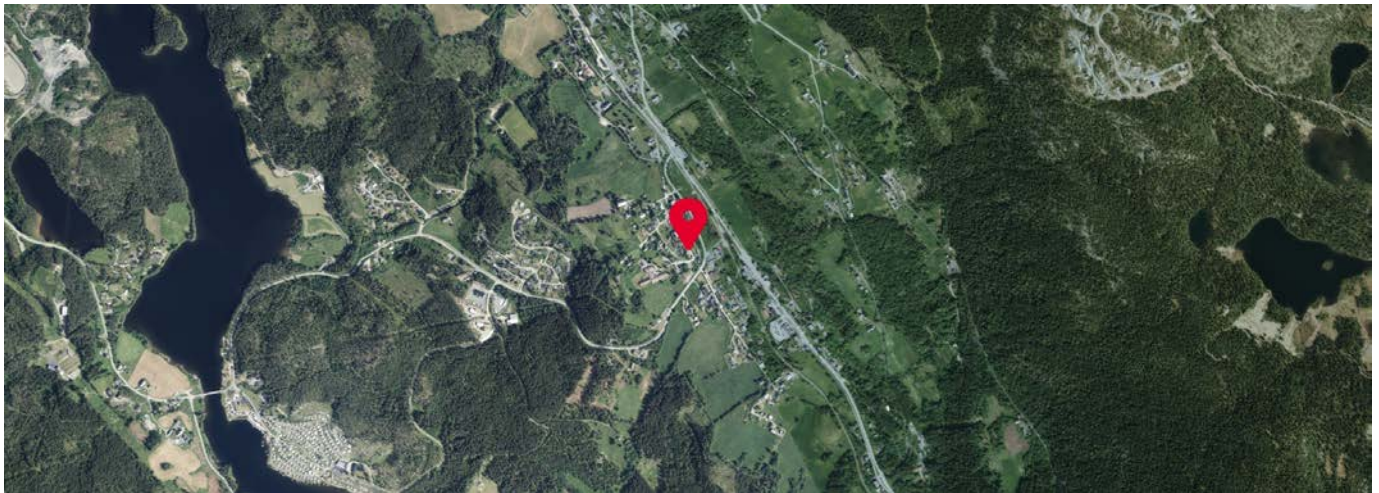
Kiwi Leira 10 min 

Sport

 Gamle Aurdal skole - ballbinge 9 min 
Ballspill 0.7 km

 Aurdal gressbane 4 min 
Fotball 2.3 km

 Valdres Treningssenter 13 min 





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 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



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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-/tomanns-/fritidsbolig, 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”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 500/5 100/5 700 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,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett 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 risikoopplysninger 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 ikraftttredelse 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: Raskebakkin 11
2910 AURDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oddny Fystro**Oppdragsnummer:** 1201230210**Telefon:** 909 99 481
E-post: oddny.fystro@aktiv.no

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 viderefremidlet 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:

21.05.2025

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