

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre-Hagen

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.
TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 290 000,-
Omkostn.: Kr 158 600,-
Total ink omk.: Kr 6 448 600,-
Selger: Karianne Garli Vestheim
Knut Arne Follinglo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 258/473 kvm
Tomtstr.: 2692.5 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 135
Oppdragsnr.: 1201250109

Attraktiv og innholdsrik boligeiendom med nydelig utsikt og kort vei til Fagernes.

Med storslått utsikt, pent opparbeidede uteområder og flott, innholdsrik enebolig med tilhørende garasje og garasje/verkstedbygg, er Steinsetbygdvegen 2980 en eiendom av de sjeldne.

Den ligger meget solrikt til ca. 2 minutters kjøring fra barnehage og ca. 6 minutter fra Fagernes sentrum. Her kan barna leke trygt på pent opparbeidet tomt, og hele familien kan nyte gode dager på solrike terrasser.

Boligen er åpen og luftig med vakker bruk av vinduer, slik at den nydelige utsikten til Strandefjorden og omegn kan nytes til fulle. I boligen er det flere stuer med peis – perfekt for hygge året rundt. Det er også fire soverom, flere bad, badstue og praktisk vaskerom m.m. Dobbelt garasje og kombinert garasje/verkstedbygg gir mange ekstra muligheter og mye lagringsplass.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	64
Egenerklæring	105
Informasjon fra kommunen	110
Informasjon om avløpsanlegg	140
Informasjon om el-anlegg	141
Energiattest	142
Bekreftelse på formuesverdi	143
Grunnbok	144
Nabolagsprofil	146
Budskjema	154

Om "Bjørkset"

Om boligen

Areal

BRA - i: 258 m²

BRA - e: 215 m²

BRA totalt: 473 m²

TBA: 215 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 196 m² Vindfang, hall, garderobe, kjøkken, spisestue, stue, soveromsgang, to soverom, hovedbad, badstue, dusjbad, vaskerom, trapperom, bod/spiskammer og kjølerom.

2. etasje

BRA-i: 62 m² Trapperom, loftstue, to soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

86 m² Lager/kjellerrom, lagerrom og garasje

1. etasje

77 m² Delvis overbygd terrasseplattning ved inngangsparti. Delvis overbygde terrassearealer langs nedre langside.

2. etasje

18 m² To overbygde verandaer

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 73 m² Garasje med to biloppstillingsplasser, lagerrom

2. etasje

BRA-e: 32 m² Varmlager.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² To overbygde gavler/gavlutspring.

2. etasje

10 m² To overbygde verandaer.

Verksted/garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 110 m² Verksted/garasjerom

Ikke målbare arealer

Enebolig:

2. etasje: 5 m².

Garasje:

2. etasje: 4 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 95 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 22 kvm terrasseplattning ved overbygd inngangsparti, hvorav ca 9 kvm som overbygd.

- Ca 55 kvm terrassearealer ut etter nedre langside samt ut for kjøkken, hvorav ca 23 kvm som overbygd.

- Ca 18 kvm overbygde verandaarealer i 2.etg, hvorav en etter nedre langside samt en etter øvre del.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = Ca 95 kvm.

- 2.etg:

2. etasje har at innvendig målt gulvareal på ca 67 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene.

Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Loftsetasjen får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 62 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.

5 kvm ALH (areal med lav himlingshøyde).

- Kjeller:

Kjellerplanet er målt/definert til å ha ett målbart bruksareal på ca 86 kvm.

I tillegg tilkommer det arealer med varierende innv. himlingshøyde, hvor deler defineres som blindkjeller/krypkjeller.

Kjellerplanet består av ett ytre garasjerom med adkomst fra terreng via leddport, lukkbar dør til ett indre lagerrom samt adkomst til kjellerrom under midtparti.

Forøvrig blindkjeller.

Garasje:

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 34 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 24 kvm overbygde gavler/gavlutspring i 1.etg - 12 kvm kvm fremre og 12 kvm bakre del.

- Ca 10 kvm overbygde verandaarealer i 2.etg - 5 kvm i front og 5 kvm i bakkant.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 34 kvm.

- 2.etg:

2.etg har at innvendig målt gulvareal på ca 36 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Loftsetasjen får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 32 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.

4 kvm ALH (Areal lav himlingshøyde).

Begge plan defineres som sekundærearer, hvorav 2.etg som varmlager.

Verksted/garasje:

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Lagerloft:
Uisolert lagerloft etter øvre langside med utv. adkomst.

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

2692.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiertomt med flotte utearealer. Her er det plener og beplantning, steinmurer og belegningsstein, samt gruset adkomst.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte

tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er alle grensene grønne.

Beliggenhet

Med storslått utsikt, pent opparbeidede uteområder og flott, innholdsrik enebolig med tilhørende garasje og garasje/verkstedbygg, er Steinsetbygdvegen 2980 en eiendom av de sjeldne. Her kan en nyte solen fra tidlig morgen til sent på kveld året rundt, og det er nydelig utsikt til bla. Strandefjorden, Hovrudbygda, Breiset, Synet og Valakamben. En kan også se nordover Ranheimsbygda, og sørover mot Bjørgovarden og Vestringsbygda. Om en er ute i den vakre hagen, kan en også se fjellene i Jotunheimen.

Eiendommen har en pent opparbeidet eiertomt med flere plener, steinmurer og frodig beplantning. Nær bebyggelsen er det gjennomført og rent med partier av brostein og større markterrasser av tre. Her kan barna leke trygt og fritt på fine, usjenerte utearealer i et område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse. I umiddelbar nærhet finner en også fine turområder som Ranheimsåsen, med godt merkede turløyper, Karihuskampen, Køltjern, Smørlifjellet og Skardåsen. Vinterstid er det kort vei til Leirinløypene, som har egen lysløype. Denne henger sammen med et omfattende løypenett mot Kruk, og milevis innover i vakkert fjellterreng mot både Beitostølen og til Aurdalsåsen. På Beitostølen, i Aurdal og på Vaset finner en også alpinsentre og spennende terreng for syklistere. Ranheimsbygda har eget grendehus, Garli Grendehus, til utleie for ulike arrangement. Grendehuset ligger snaue 2 km fra boligen.

Med sin sentrale beliggenhet er det kort avstand til "alt" Fagernes har å by på. Det er ca. 2 minutters kjøring til Ranheim Naturbarnehage, og ca. 6 minutters kjøring til barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt sentrum med butikker, serveringssteder, kjøpesenter, kino, rådhus m.m. På Fagernes finner en også VLMS, Valdres lokalmedisinske senter.

I sentrum av Fagernes ligger Valdres Folkemuseum, vakre Strandefjorden med fine bademuligheter, sandvolleybane samt en hyggelig park med varierte lekeapparater, pump-trackbane, paddletennis og skøytebane om vinteren. Litt topp for sentrum ligger Blåbærmyra idrettspark, flittig bruk at Fagernes Idrettslag og Valdres Fotballklubb til friidrett og fotball. Gjennom året arrangeres det også flere festivaler på Fagernes, bl.a. Valdres Sommersymfoni, Jørn Hilme stemnet, og ikke minst den kjente Norsk Rakfiskfestival.

Valdres Vidaregåande Skule ligger på Leira, ca. 6 km fra Steinsetbygdvegen 2980. Leira har blitt et viktig handelssentrum med kjøpesenter, kjedebutikker, folkehøyskole mm. Her finner en også Valdres Storhall med en rekke aktivitetstilbud for både barn og voksne som f.eks. klatrehall, aktivitetshall, turløype, sykkelsti, diskolf og utstyrsutleie. Storhallen og BUA er åpen også sommerstid, så her er det mulig å leie utstyr eller klatre en regnværsdag. Mellom Leira og Fagernes kan en ferdes trygt på asfaltert gang- og sykkelvei langs Strandefjorden.

Adkomst

Klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!!

Bebyggelsen

Enebolig, garasje og verksted/garasje.

Bygningssakkyndig

Takstkontoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Taksert eiendom består av selveiet tomt beliggende i landlige omgivelser, bebygd med enebolig, dobbelgarasje samt verksted/garasje.

Tomten måler 2 693 kvm og fremstår som veletablert med gruset adkomstvei og parkeringsarealer samt grøntarealer med plener og bed forøvrig. Noe nivåsprang med terrengmurer.

Enebolig

Byggeår: 1990.

Kommentar: Kilde: EDR - Eiendomsregisteret. Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse. Bygget ses godkjent bygd 10.04.1990, igangsatt bygd ihht godkjennelse 16.07.1990 = 1990 settes som byggeår jfr. forskriftskrav.

Ihht registrert, er bygget tatt i bruk 28.02.1994.

Tilbygg / modernisering:

2014 Vedlikehold Ihht tidligere prospekt/takst er det etablert/utført:

- Nye gulv type enstavs Merbau plangulv i stue, spisestue, trapp og gang i andre etasjen

- Pusset opp vaskerom

2020 Vedlikehold - Taktekket ble vasket og malt.

- Det ble lagt belegningsstein i tunet foran bygget samt ut etter bakre gavl mot overbygd del av terrasse og etter nedre langside av garasje.

2022 Vedlikehold - Fjernet opphøyning i dusj og erstattet med ny flis.

- Montert ny varmtvannsbereder samt etablert fordelerskap på trykksatte rørføringer.

- Endel generelle el-arbeider, skiftet lamper, tilkobling VVB mm.

- Etablert nye/skiftet ut terrasser rundt hele bygget.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Noe oppussinger utført.

Boligen er bygd i 1990 - oppført i stedlig bygde, tradisjonelle

bindingsverkskonstruksjon med støpte grunnmursfundamenter/kjellerplan ført ned i terreng til fast grunn/fjell.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og tofags vinduer samt valmtak tekket med stålplater/taksteinsplater.

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med bla merbauparkett i oppholdsrom i hoveddel, eikeparketter samt dels noe teppe og belegg.

Malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater alle himlinger.

Kjellerplanet med støpte gulv/råbetong samt støpte kjellervegger med pussede overflater - trepaneler i himlinger.

Bad med fliser - hel og delflisede overflater.

Større kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommene i 1.etg med egen spise plass og peis med støpejernsinnsats og murt/pusset omramming.

4 stk våtrom, hvorav 3 stk bad og ett vaskerom.

Hovedbad i 1.etg til hovedsoverom med badstue, dusjbad i forbindelse med øvrige soverom i 1.etg samt ett dusjbad i 2.etg.

Vaskerom i 1.etg.

Større spisestue med eget ildsted - peis med panoramaglass samt stue med støpejernsinnsats med slagdører, murt omramming i pusset utførelse. Skifersatt sokkel.

1 og 2.etg med rom for varig opphold - kjeller som rene sekundærarealer med lager og kjellerrom.

Utv. adkomst til ett større garasje/lagerrom via egen kjøreport til kjeller.

Garasje

Byggeår: 1993. Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Frittstående garasje i 1,5 etg på 105 kvm samlet innv. bruksareal, hvorav 73 kvm i 1.etg med rom for biloppstilling og lagerrom samt 32 kvm målbart bruksareal i 2.etg/loftsplanet med utv. adkomst.

Bygd 1993 ihht eiendomsmaterikkel.

Bygget er utført med støpte platefundamenter til etablert terreng samt murte vegger i pusset lettklinker i hele hovedplanet som brannsikre konstruksjoner jfr. størrelse på bygget og avstand til hovedbygget.

Forøvrig isolerte takkonstruksjoner.

Utvendige fasader med pussede veggoverflater, takkonstruksjon som halvvalm i samme fasademessige stil og metodevalg som boligen med selvbærende A-takstoler i hovedkonstruksjonen - ytre tekking med svartlakkerte stålplater/taksteinsplater.

Garasjen ses etablert som en dobbelgarasje med to stk biloppstillingsplasser med en kjøreport til hver.

Videre avsatt noe areal til lager og oppbevaring etter bakre del av bygget.

Uisolerte leddporter med motor og styringsautomateikk, hvor vegg er trekt inn i forhold til takfremspring og hvor dette danner overbygg over begge portene.

Egen adkomstdør fra terreng til garasjerommet.

Innlagt strøm for belysning og tekniske uttak.

- Kommentar:

Besiktigelse viste ingen avvikende forhold som hindrer bruken av bygget.

Merk råteskade i en av bærestolpene til bakre takoverbygg.

Se arealberegningen som viser byggets bruksområder og fullstendige arealer.

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

Verksted

Byggeår: 2005. Opplyst byggeår.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Større, frittliggende garasje/kombinert verkstedbygg med ett større rom for biloppstilling og hobbyverksted.

Bygget måler 110 kvm innv. bruksareal og er bygd i 2005.

Større innv. takhøyde med skråhimlinger jfr. pulttak - godt luftvolum.

Bygningsteknisk er bygget etablert med støpte platefundamenter til oppkultet og drenert terreng.

Murt sokkel av pusset lettklinker til platefundamentene samt bærende ytterveggskonstruksjoner i tradisjonelle reisbindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel som utv. fasader.

Pulttak som sperrekonstruksjon oppspent til yttervegger med laminert midtdrager og bærende søyler - ytre tekking med pappshingel.

Isolert leddport med motor og styringsautomatikk, B: 3,4 x H: 3,1.

Isolervinduer i noe varierende type og alder.

Egen gådør - utadslående terrassedør.

Enklere labankdør i bakkant av bygget for adkomst til overbygd del.

Innvendige overflater med støpte gulv, malte trepaneler til himlinger og malte plater til vegg.

Innlagt strøm med forsyning fra boligen - åpent el-anlegg med tekniske uttak, lys via takarmatur mm.

Uisolert lagerrrom på øvre nivå etter øvre langside av bygget - utv. adkomst.

- Kommentar:

Teknisk gjennomgang viser noe mindre avvikende forhold, bla observert fall i bakre del av bygget, antatt pga setninger i terreng pga at bygget er fundamentert til fylling.

Takkonstruksjon ses fullisolert som en uluftet konstruksjon - merk varmegjennomgang og event. kondensising ved varme påsatt over tid.

Takarmaturer av eldre type og antas benyttet med lysstoffrør. Noen typer av disse gikk ut av produksjon i 2023 - merk videre anskaffelsesmuligheter.

Bygget er bygd som ett frittstående bygg inn mot skjæring/natursteinsmur, hvor det etter øvre langside er støpt ringmursavgrensning mot ovenforliggende gårdstun samt at øvre del av takkonstruksjonen hviler på denne konstruksjonen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er

kun en enkel beskrivelse.

Verditakst

Kr 7 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, kun av faglært. Fjernet opphøyning i dusj og erstattet med ny flis. Arbeid utført av Murer Per Einar Sælid

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? - Nei.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? - Nei.

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet Varmtvannsbereder og etablert fordelingsskap.

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Ja. Noe fuktinnslag i hjørne mot Sør-Øst.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja, kun av faglært. Skiftet diverse lamper, etablert downlights og tilkoblet VVB.

Arbeid utført av El-Tjenester AS

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet ut terrasser rundt hele bygget.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

1. etasje: Vindfang, hall, garderobe, kjøkken, spisestue, stue, soveromsgang, to soverom, hovedbad, badstue, dusjbad, vaskerom, trapperom, bod/spiskammer og kjølerom.

2. etasje: Trapperom, loftstue, to soverom og bad.

Kjeller: Lager/kjellerrom, lagerrom og garasje.

Delvis overbygd terrasseplattning ved inngangsparti.

Delvis overbygde terrassearealer langs nedre langside.

To overbygde verandaer i 2. etasje.

Garasje:

1. etasje: Garasje med to biloppstillingsplasser, samt lagerrom.

2. etasje: Varmlager.

To overbygde gavler i 1. etasje.

To overbygde verandaer i 2. etasje.

Verksted/garasje:
Verksted/garasjerom.

Standard

Med fantastisk utsikt og svært gode solforhold, kort vei til Fagernes og til flotte turmuligheter, har denne innholdsrike boligeiendommen i Steinsetbygdvegen 2980 en meget attraktiv beliggenhet. Her kan store og små nyte solen fra tidlig morgen til sent på kveld på pent opparbeide uteplasser, terrasser og verandaer. Den romslige tomten ligger i hellende terreng og er stilrent tilpasset terrenget. Steinmurer skiller frodige plener i ulike høyder, mens vakker brostein rammer inn bebyggelsen nær gruslagt tun.

"Bjørkset", som eiendommen heter, har en innholdsrik og velholdt bebyggelse med vakker enebolig, dobbel garasje og praktisk verksted/garasje. Usjenerte uteplasser og mye lagringsplass er også et pluss, det samme er muligheten for trygge og fine lekeområder til barna.

I boligen er det åpen planløsning og store vindusflater, noe som gir et lyst og innbydende hjem med god plass og mange muligheter. Her er det flere stuer med nydelig utsikt til fjorden og områdene rundt, og det er vakre peiser – perfekte for hygge året rundt! Fra spisestua er det utgang til en herlig, solrik terrasse med plass til flere sittegrupper.

Vakker utsikt til Strandefjorden finner en også på kjøkkenet, som har en lys og innbydende plass til spisegruppe nær flere store vinduer. En plassmurt peis med innsats sørger for ekstra varme og hyggelig stemning i vinterhalvåret. Kjøkkenet har danskprodusert kjøkkeninnredning med fronter av heltre eik, og hvor alle hvitevarer er integrert. Her er det god benkeplass, rikelig med skap og en praktisk kjøkkenøy mot spiseplass. Fra kjøkkenet er det adkomst til bod/spisskammers og videre inn til et kjølerom som benyttes ved behov.

I boligen er det hele fire soverom med god plass til hele familien, også til besteforeldre som gjerne kommer på besøk. Hovedsoverommet er lyst og luftig med store vinduer og pen skyvedørsgarderobe. Her er det utgang til terrasse og det er direkte adkomst til bad. I etasjen er det ytterligere ett romslig soverom, også dette med gode møbleringsmuligheter. De to soverommene som ligger i boligens 2. etasje, har begge sjarmerende takvinkler og utgang til solrike verandaer. Det er også utgang til den ene verandaen fra den koselige loftsstua. En stue som trolig vil brukes flittig av barn og unge.

Med flere bad, egen badstue for avslapning etter turer i frisk natur, og et praktisk vaskerom med god plass til oppbevaring og maskiner, er dette en familievennlig bolig. Hovedbadet er flislagt med varmekabler i gulv, har flislagt dusjnise og innfliset hjørnebadekar. Her er det også større baderomsinnredning og gulvmontert toalett. Fra

badet er det inngang til badstue med plassbygde benker og elektrisk badstueovn.

Etasjen har også et noe mindre, flislagt bad med varmekabler i gulv. På badet er det servantskap med flissatt plate, flislagt dusjnische og gulvmontert toalett. Nær badet ligger boligens praktiske vaskerom med god gulvplass og større skapinnredning på vegg. I en egen nische finner man vann- og avløpsuttak for vaskemaskin og tørketrommel. På vaskerommet, som har egen utgang til terrasse og videre til terreng, er det også et vaskekar i rustfritt stål.

Til soverommene i 2. etasje er det et eget bad med servantskap, toalett og en mindre dusjnische.

I boligen er det romslig entré og hall med god garderobeplass, og åpen trappegang med flott hylløsning. Garderobe, flere boder og større kjellerrom gir meget gode lagringsmuligheter, og muligheter for både hobbyrom og hjemmekontor om en skulle ønske det. Boligen har også to romslige loftsarealer som i dag benyttes som praktisk lagringsplass. Disse arealene fremstår som uinnredet, men gir en spennende mulighet for fremtidig utvikling – eksempelvis til ekstra oppholdsrom, hjemmekontor, hobbyrom eller gjesterom, forutsatt nødvendige tillatelser. Her ligger alt til rette for den som ønsker å skape mer boltreplass innenfor eksisterende bygningsmasse.

På tunet er det en stor garasje med god lagringsplass. Garasjen har to leddporter inn til et lysmalt garasjerom med to biloppstillingsplasser, eget lagerrom og god plass til sykler, redskap ol. Over garasjen, som har to verandaer i 2. etasje, er det et større varmlager/innredet rom med gulvareal på hele 32 m².

Med eiendommen følger også et kombinert garasje- og verkstedbygg med mulighet for ekstra garasjeplass, hobbyverksted m.m. Bygget har større leddport, og to vanlige dører. I det åpne rommet er det god takhøyde, mye gulvplass, god belysning og plassbygd benk. Langs byggets øvre langside er det laget et uisolert lagerrom.

"Bjørkset" er en eiendom som kombinerer praktiske løsninger, godt vedlikehold, solrike uteplasser og en beliggenhet som gir det beste av både natur og nærhet til sentrum.

Vi ønsker velkommen på visning!

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

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Ytre tekking med stålplater/svartlakkerte plater med taksteinsmønster fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Ihht alder er mer enn halvparten av forventet brukstid passert på platene.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det opplyses imidlertid om at i 2020 ble alle takplater/utv. overflater av takplatene vasket/rengjorde og sprøytemalt. Det opplyses også om at det den gang ble gitt 10 års garanti mot flassing på sprøytemalingen. TG settes ihht opprinnelig alder.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv og videre til nedgravde drenerør ført vekk fra vegglivet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- 1. 2. Det er ikke montert stigeledd/takstige eller feierplattform for feier.

Tiltak:

- Stigeledd og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. . Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. - Kommentar: Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg. Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater. Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/reduert luftespalte.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjon bygd opp om en valmet konstruksjon med selvbærende takstoler og laminerte dragere. Konstruksjonen er bygd opp med undertak type sutakplater,

luftespalter, lekter og taksteinsplater. Ifølge tidligere takst er loftet over soverom, bad og loftstue isolert med 25 cm isolasjon + 5 cm sydd matte (Opplysninger vedr isolering er ikke videre verifisert).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist noe vannmerker enkelte steder i sutaket ved besiktigelse inne på kaldloftet. Dette opplyses om å være fra byggeår jfr. regn på taket før ytre tekking ble lagt.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik i konstruksjonen.

Vinduer,TG2

2-lags energivinduer med heltre karmen med tedlig behandlet overflate. Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer. Vannbrett med beslag. - Kommentar: De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen. Ingen påviste avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Det er samlet 95 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 22 kvm terrasseplattning ved overbygd inngangsparti, hvorav ca 9 kvm som overbygd. - Ca 55 kvm terrassearealer ut etter nedre langside samt ut for kjøkken, hvorav ca 23 kvm som overbygd. - Ca 18 kvm overbygde verandaarealer i 2.etg, hvorav en etter nedre langside samt en etter øvre del. Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = Ca 95 kvm. Det opplyses om at dagen eier har etablert/laget nye terrasser i hovedplanet slik de fremstår pr. dd. Det ses benyttet impregnerte materialer. Verandaer i 2.etg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Terrasserekverket i 2.etg er målt til en største høyde på ca 90 cm, noe som samsvarer med byggeårets krav til minimum 90 cm. Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig

Radon,TG2

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger. Denne boligen er bygd i 1990 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være fast som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak. Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper,TG3

Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en internttrapp mellom etasjeplanene. Trapp mellom kjeller og 1.etg som en enklere, plassbygd konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det mangler rekkverk på trapp mellom kjeller og 1.etg. Det mangler håndløper på trappen mellom 1 og 2.etg.

Tiltak:

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

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

- Avvikene kan imøtekommes ved at det på en enklere måte monteres rekkverk på kjellertrapp (Rekkverk kan plassbygges jfr. plassbygd trapp).

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom

2.Etasje > Bad

Generell,TG3

Dusjbad i 2.etg med toalett, servantskap og mindre dusjnische. Belegg til gulv med sokkeloppkant til vegger, tilsluttet veggfliser til brystningshøyde i hoveddelen samt fliser på samtlige vegger inne i dusjnischen. Gulvmontert vannklosett samt servantskap med nedfelt porselensservant med ett-greps blandebatteri. Dusjnische med forhøyet terskelløsing. Sluk i gulvet inne i dusj. - Kommentar: Våtrommet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

- Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode

ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm. Merk at terskelløsningen mellom dusjnisjen og øvrige deler av rommet tilsier at en event. lekkasje/utslipp av vannutstrømming fra installasjoner utenfor dusjnisjen ikke vil kunne renne til sluket, men bli ført over terskel og ut i tilstøtende rom.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1.Etasje > Hovedbad

Generell,TG3

Bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger - malte overflater i himlinger Sanitært utstyr som gulvmontert toalett samt servantskap/innredning med større plate og nedfelt porselensservant med ett-greps blandebatteri. Badekar med dusjgarnityr/hånddusj samt tappepunkt til badekaret. Dusjnisje med lokalt fall til sluk - dusjbatteri og garnityr. Enklere avventilert via himlingsmontert ventil basert på termisk oppdrift - ikke etablert innluft. Det er etablert 2 stk sluk i gulvet - ett i dusjnisje og ett i gulv foran badekaret.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm. Merk at det ikke er etablert mansjett i sluket (Det kan ikke ses membran eller mansjett umiddelbart under fliser - det kan muligens være underliggende banemembran under støpt del av gulv - løsningen er ikke verifisert).

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens

krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1.Etasje > Dusjbad

Generell,TG3

Bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger - malte himlinger. Sanitært utstyr med gulvmontert toalett samt servantskap/innredning med flissatt plate og nedfet porselensservant. Dusjnisje med garnityr/hånddusj.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:
 - En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1.Etasje > Dusjbad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Andre tiltak:
 - Ingen tiltak anses nødvendig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1.Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulv med belegg lagt med sokkel løsning opp etter vegg samt noe mindre forhøyede dørterskler som flomsikring for øvrig. Sluk i gulvet foran/under vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Merk fallforhold til sluk.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og event. utilsiktet vannutstrømming vil renne til sluk i en ordinær brukssituasjon.

1.Etasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Naturlig ventilering -åpningsbart vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kjøkken

1.Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Danskprodusert kjøkkeninnredning med heltre eik fronter. Alle hvitevarer er integrert i innredningen i tillegg er det kjølerom med dør inn fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp og ett naturlig utbedringspunkt ihht alder. Det er i teknisk beregning foretatt ett trekk for slit og elde.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Noe varierende røropplegg, dels noe nyere rør i rør systmer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Opprinnelige kobberstrekk er forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Tiltak:

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Dreneringssystemet er av tradisjonell type fra byggeåret. Verken synlige komponenter over bakkenivå eller boligens interiør viste tegn til avvik eller feil. Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av dreneringssystemet krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon." - Kommentar: Merk at det ikke er etablert innredede rom i kjellerplanet, og at samtlige kjellervegger er åpne, hvor det event kan registreres event. fuktinntrengninger. betongvegger Kjellerrommene anbefales ikke lektet inn eller tildekket med noen form for tilleggsisoleringer, da dette vil medføre oppakkumelering av fukt fra grunn/vegg.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak:

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert. Hvitvarer, med unntak av vaskemaskin og tørketrommel, medfølger i handelen.

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-antenner, parabolantenner, tuner, dekoder osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har fiber.

Parkering

Garasje med to biloppstillingsplasser.

Verksted/garasje med garasjerom.

Mindre garasje i boligens kjeller.

Romslig gårdsplass med mulighet for flere biloppstillingsplasser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

80773007

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Sist feiing: 15.08.2024

Nord-Aurdal kommune opplyser følgende:

Det er registrert, anmerkninger etter tilsyn på denne adressen. Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

- Skorsteinsløp 419, Nordre skorstein: Utettheter I bunnen skorsteinen
- Skorsteinsløp 2531, Søndre skorstein: Utettheter I bunnen av skorsteinen
- Nytt Røykløp 1: Utettheter i bunnen av skorsteinen, mangler stengehake, Jøtul 118 i kjeller mangler røykrør innføring
- Nytt Røykløp 2: Utettheter I bunnen skorsteinen

I prospektet finner du vedlagt tilsynsrapport.

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.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisporet.no for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn, varmepumpe i stue, varmekabler og panelovner.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn 20.5.2014, avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 32813 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 290 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25

Feiegebyr pr år: kr. 286,-

Tilsynsgebyr pr år: kr. 286,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 3.797,-

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.405,- + Slamavskiller kr. 531,- pr. m3.

Tømmes annet hvert år med avvanningsbil.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi primær

Kr 908 404

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 633 616

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Brøyting: ca. kr. 5.000,- pr. sesong.

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 fra vår eierbank Valdres Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 135 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:

3451/21/135:

04.12.1990 - Dokumentnr: 5302 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:21 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 259442 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:21 Bnr:135

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på boligen datert 01.03.1994.

-

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stort sett stemmer med dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ett av de opprinnelige soverommene er innlemmet i stuen, og dagens planløsning avviker dermed fra de originale byggetegningene. Det er ikke undersøkt hvorvidt denne endringen er byggemeldingspliktig.

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

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

Ihht eiers egeerklæring er det utført følgende: - Fjernet opphøyning i dusj og erstattet med ny flis. - Montert ny varmtvannsbereder samt etablert fordelerskap på trykksatte rørføringer. - Endel generelle el-arbeider, skiftet lamper, tilkobling VVB mm. - Etablert nye/skiftet ut terrasser rundt hele bygget.

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

-

Garasje:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Tegninger hentet fra teknisk avdeling, viser avvik ved at bygget er bygd 8 kvm større i grunnflate enn omsøkt i 1993.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ved gjennomgang av matrikkelkartet fremkommer det at garasjen, støttemuren og deler av tilhørende konstruksjoner ser ut til å være plassert delvis utenfor eiendommens registrerte tomtengrense. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere, herunder eventuelle avtaler, rettigheter eller behov for retting. Se kartutsnitt vedlagt i prospekt for nærmere illustrasjon.

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

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

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

-

Verksted:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Noe enklere tegningsgrunnlag - fasadetegninger. Det foreligger ikke plantegninger.

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.03.1994.

Vei, vann og avløp

Privat adkomst fra offentlig vei.

Privat vann fra egen borebrønn på tomten.

Privat avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Her er det registrert en slamavskiller på 4 m3, som tømmes annet hvert år med avvanningsbil.

Sist tømt 01.08.2023.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

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

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Særlig høy forekomst av radon
- Støynivå etter vei i nærheten

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

157 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

158 600 (Omkostninger totalt)

175 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

178 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 448 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 465 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 468 300 (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 158 600

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.871,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,00 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Linn Hamre-Hagen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

23.01.2026





Velkommen inn!







**Kjøkken med vakker
spiseplass**





**Åpent og luftig med
nydelig utsikt!**





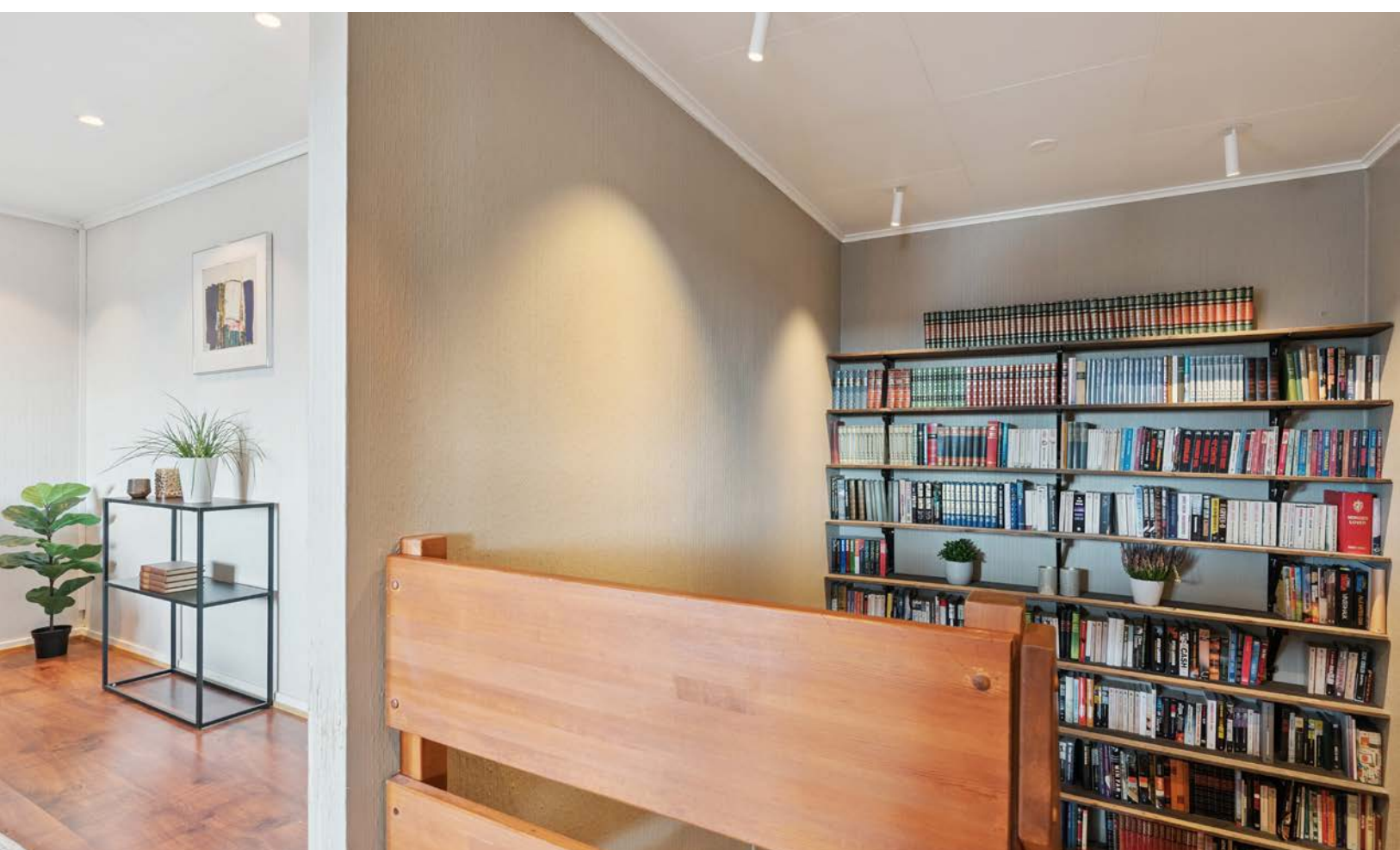
**Luftige soverom og
delikate bad**

















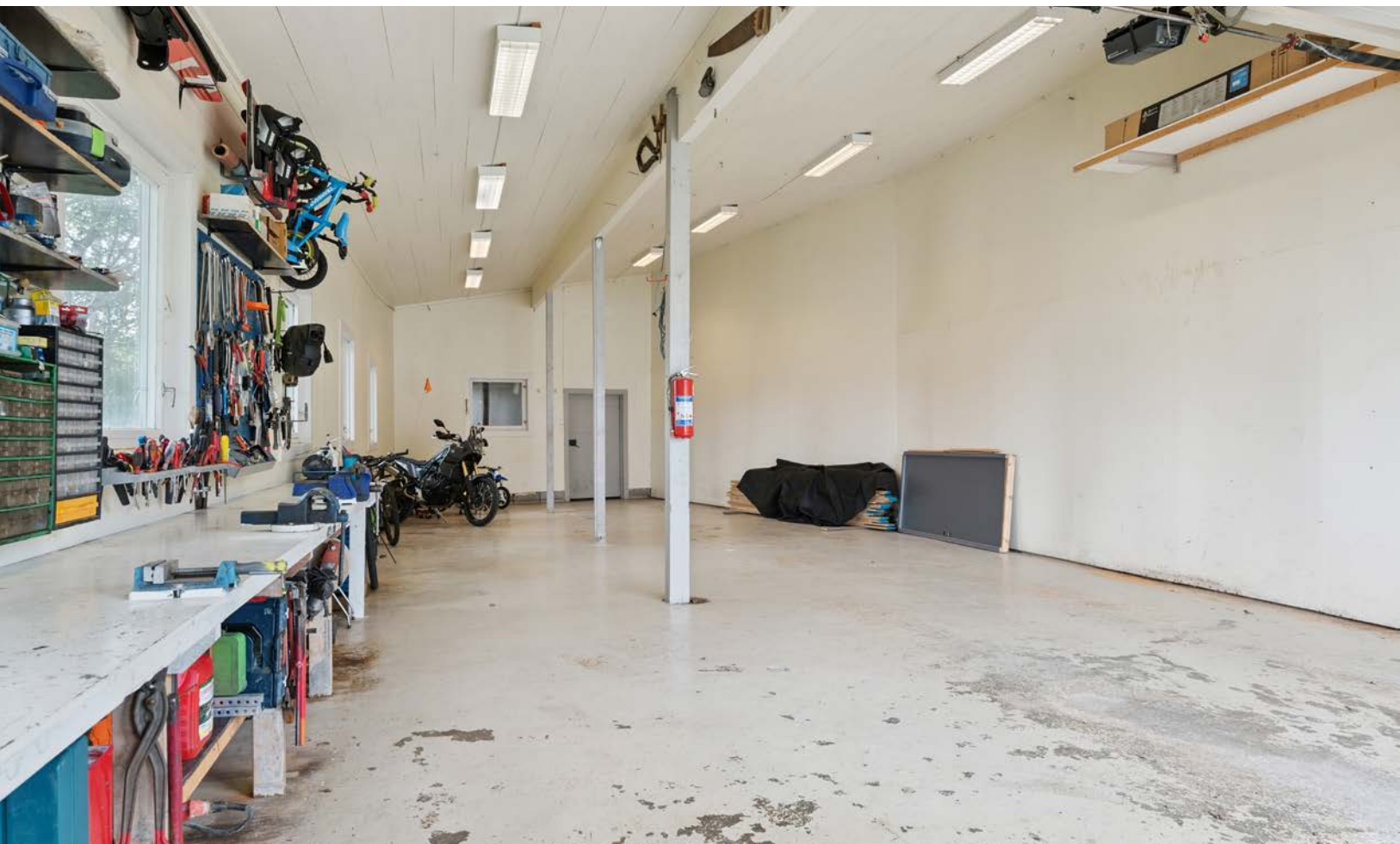


Innholdsrik garasje

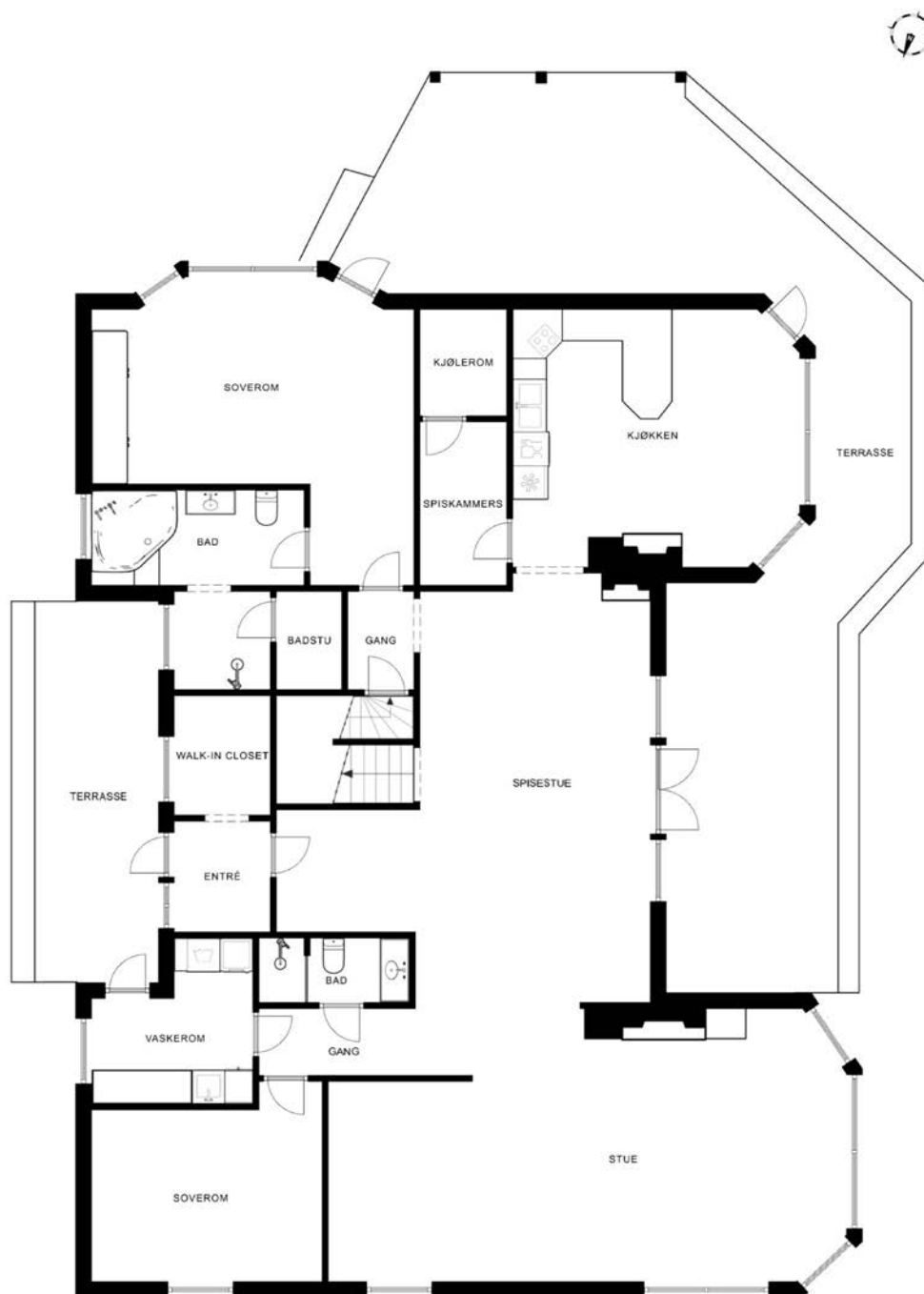




Praktisk garasje/ verkstedbygg



Plantegning

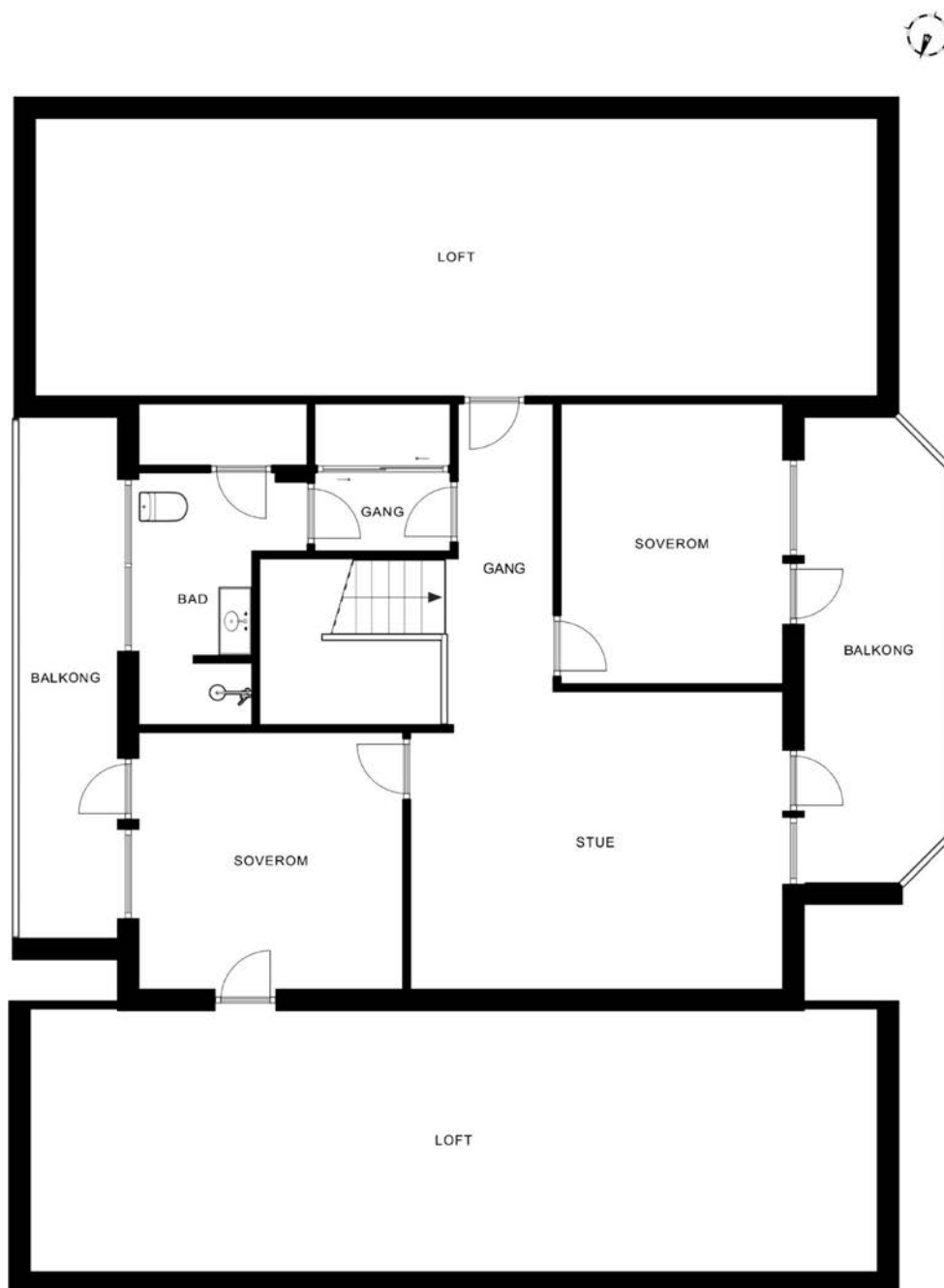


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

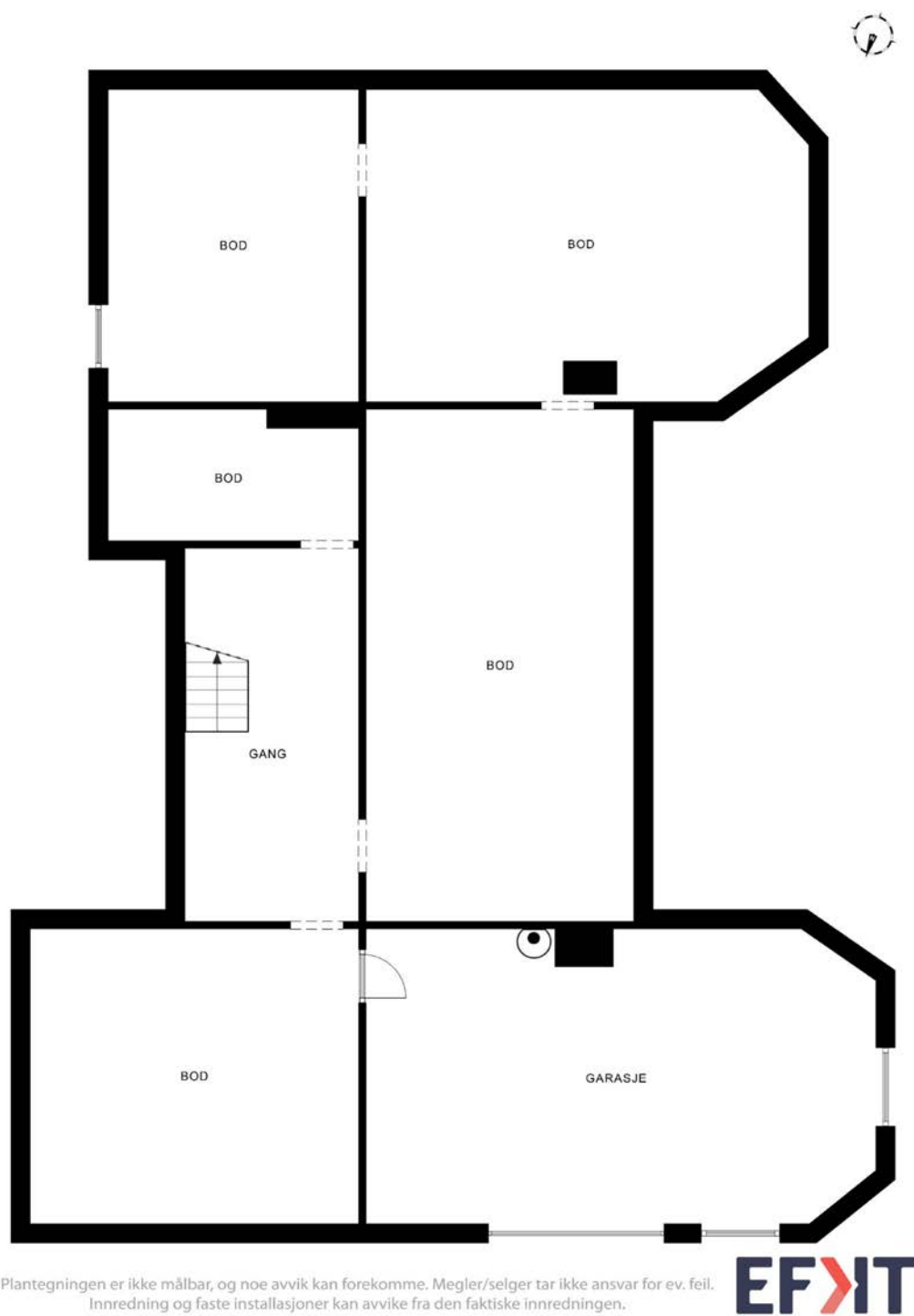


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

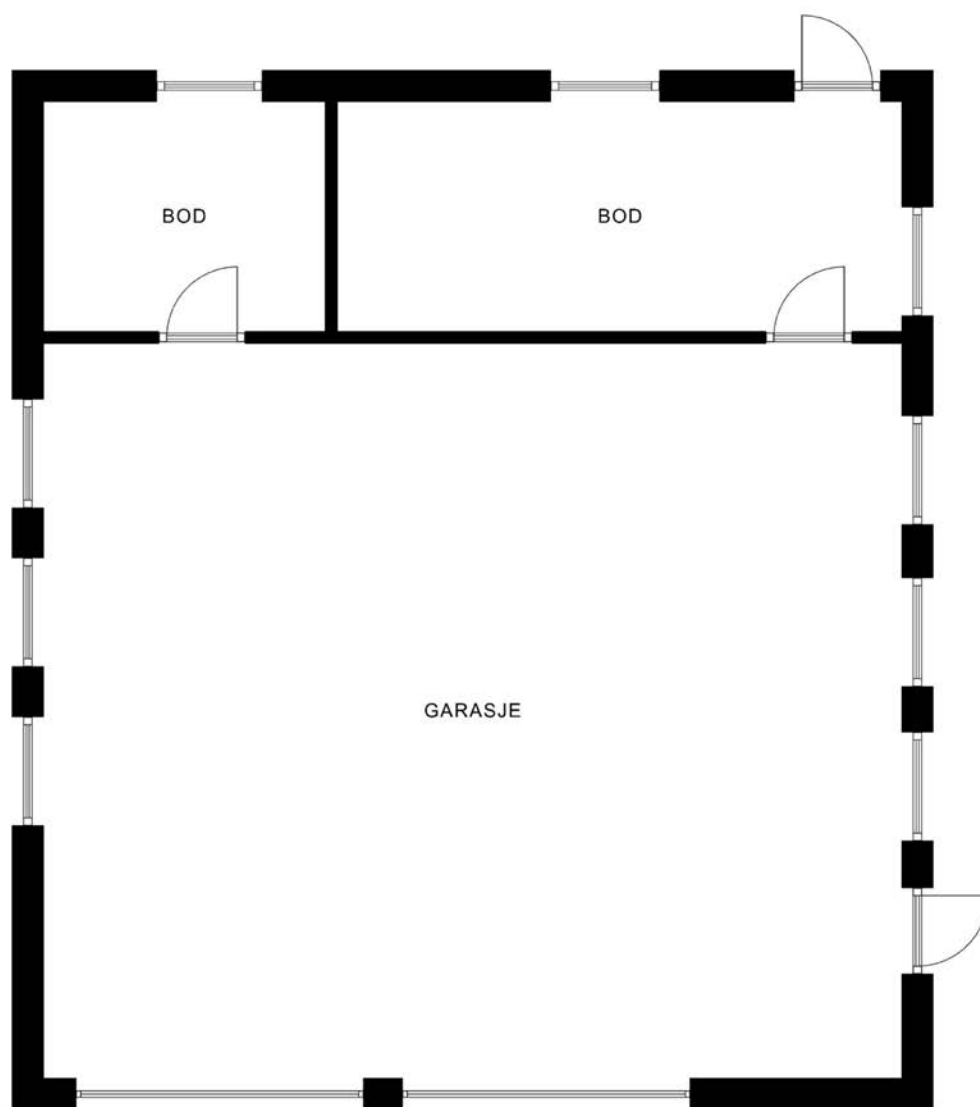
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



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

Plantegning

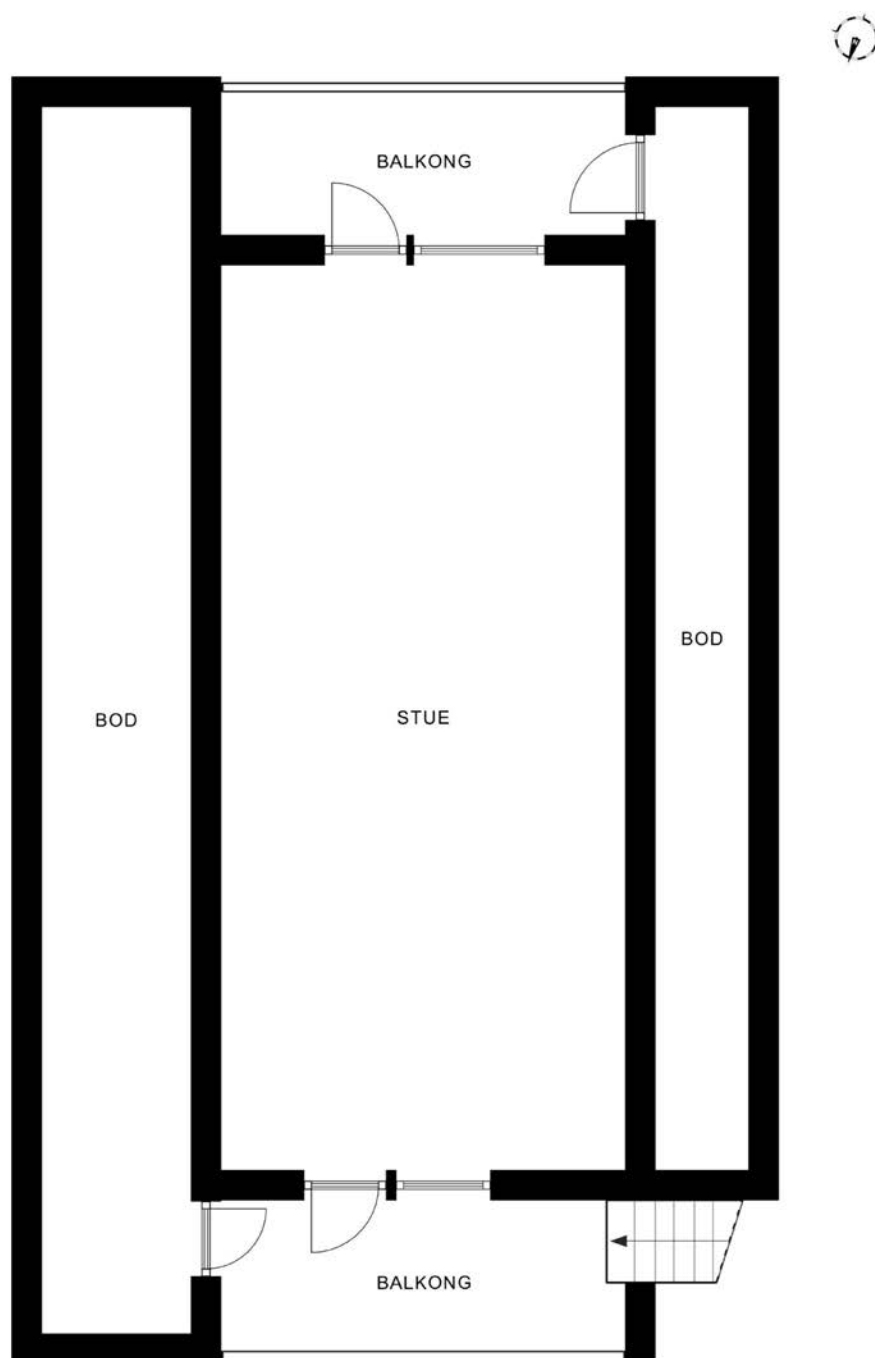


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Steinsetbygdvegen 2980, 2900 FAGERNES



NORD-AURDAL kommune



gnr. 21, bnr. 135

Markedsverdi

7 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 559 m² BRA-i: 344 m²



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 20062-1926

Referansenummer: RL1793

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid
Uavhengig Takstingeniør
post@valdrestakst.no
911 81 534



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

GENERELT:

Taksert eiendom består av selveiet tomt beliggende i landlige omgivelser, bebygd med enebolig, dobbelgarasje samt verksted/garasje.

- Tomt:

Tomten måler 2 693 kvm og fremstår som veletablert med gruset adkomstvei og parkeringsarealer samt grøntarealer med plener og bed forøvrig.
Noe nivåsprang med terrengmurer.

- Bolig:

Boligen er bygd i 1990 - oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte grunnmursfundamenter/kjellerplan ført ned i terreng til fast grunn/fjell.
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags vinduer samt valmtak tekket med stålplater/taksteinsplater.

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med bla merbauparkett i oppholdsrom i hoveddel, eikeparketter samt dels noe teppe og belegg.

Malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater alle himlinger.

Kjellerplanet med støpte gulv/råbetong samt støpte kjellervegger med pussede overflater - trepaneler i himlinger.
Bad med fliser - hel og delvis overflater.

Større kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommene i 1.etg med egen spiseplate og peis med støpejernsinnatts og murt/pusset omramming.

4 stk våtrom, hvorav 3 stk bad og ett vaskerom.

Hovedbad i 1.etg til hovedsoverom med badstue, dusjbad i forbindelse med øvrige soverom i 1.etg samt ett dusjbad i 2.etg.
Vaskerom i 1.etg.

Større spiseplate med eget ildsted - peis med panoramaglass samt stue med støpejernsinnatts med slagdører, murt omramming i pusset utførelse. Skifersatt sokkel.

1 og 2.etg med rom for varig opphold - kjeller som rene sekundærarealer med lager og kjellerrom.

Utv. adkomst til ett større garasje/lagerrom via egen kjøreport til kjeller.

- Garasje:

Frittstående dobbelgarasje, oppført i samme fasademessige stil som boligen.

Fundamentert på støpt plate til mark med murte hovedkonstruksjoner.

Takkonstruksjon oppbygd med prefabrikerte, selv bærende A-takstoler med innredet loftssrom - ytre tekkning med svartlakkerte stålplater.

2 stk kjøreporter - begge som uisolerte med motorstyring samt egen separat dør for adkomst til garasjerommet.

Innlagt strøm for lys og tekniske uttak.

Overbygde gavlsider.

- Verksted/garasje:

Større, frittliggende garasje/kombinert verkstedbygg med ett større rom for biloppstilling og hobbyverksted.

Støpte platefundamenter, isolert bindingsverkskonstruksjon forøvrig.

Gode innv. takhøyder - isolert bygg.

STANDARD:

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med event. senere tilførte renoveringer/oppussinger samt event. påviste skader og avvik.

Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringsstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Det henvises spesielt til at våtrom er fra byggeår og dermed forbi lengste teoretiske levetid og vil bli definert deretter.

Merk også generelle aldersbetingede forhold.

- Undersøkelsesplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers egen undersøkelsesplikt jfr. påpekte forhold og øvrige behov for å gjøre seg kjent med bygget/ene og byggenes tilstand.

- Arealer:

Se arealoppstilling for det enkelte bygg jfr. definisjon av bruken.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	559 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	344 m ²
Totalpris	7 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

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

Tegninger hentet fra teknisk avdeling, viser avvik ved at bygget er bygd 8 kvm større i grunnflate enn omsøkt i 1993.

Verksted

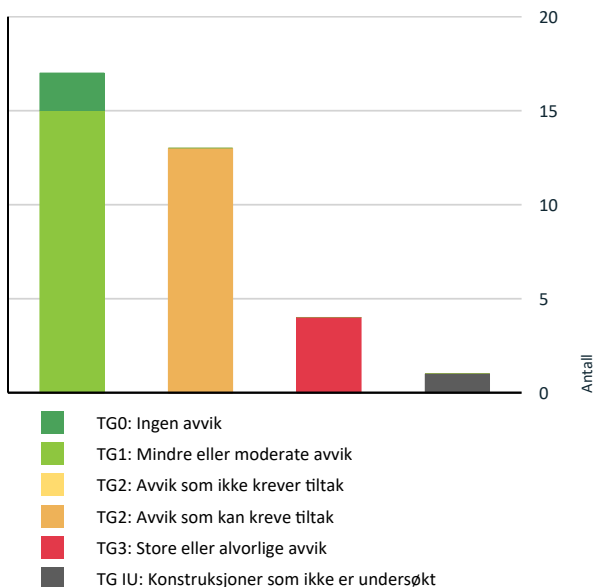
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Noe enklere tegningsgrunnlag - fasadetegninger.

Det foreligger ikke plantegninger.

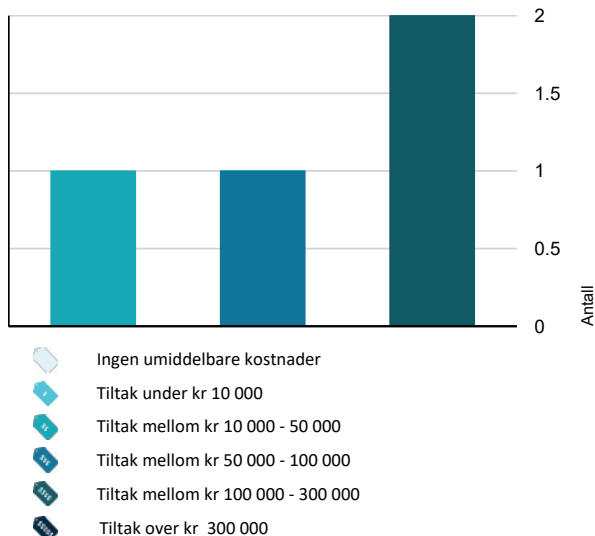
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det mangler rekkverk på trapp mellom kjeller og 1.etg.
Det mangler håndløper på trappen mellom 1 og 2.etg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.
Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.
Merk at terskelløsningen mellom dusnisjen og øvrige deler av rommet tilsier at en event. lekkasje/utslipp av vannstrømming fra installasjoner utenfor dusnisjen ikke vil kunne renne til sluket, men bli ført over terskel og ut i tilstøtende rom.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1.Etasje > Hovedbad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.
Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.
Merk at det ikke er etablert mansjett i sluket (Det kan ikke ses membran eller mansjett umiddelbart under fliser - det kan muligens være underliggende banemembran under støpt del av gulv - løsningen er ikke verifisert).



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1.Etasje > Dusjbad > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuksikre gulv og veggarealer i våte soner mm.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Ihht alder er mer enn halvparten av forventet brukstid passert på platene.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- 1.
2. Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe vannmerker enkelte steder i sutaket ved besiktigelse inne på kaldloftet. Dette opplyses om å være fra byggeår jfr. regn på taket før ytre tekking ble lagt.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasserekkverket i 2.etg er målt til en største høyde på ca 90 cm, noe som samsvarer med byggeårets krav til minimum 90 cm.

Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Opprinnelige kobberstrekk er forbi mer enn halvparten av sin levetid.



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.



Våtrom > 1.Etasje > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Merk fallforhold til sluk.



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1990

Kommentar

Byggeår: 1990 Kilde: EDR - Eiendomsregisteret. Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse. Bygget ses godkjent bygd 10.04.1990, igangsatt bygd ihht godkjennelse 16.07.1990 = 1990 settes som byggeår jfr. forskriftskrav. Ihht registrert, er bygget tatt i bruk 28.02.1994.

Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Noe oppussinger utført.

Tilbygg / modernisering

2014	Vedlikehold	Ihht tidligere prospekt/takst er det etablert/utført: - Nye gulv type enstavs Merbau plangulv i stue, spisestue, trapp og gang i andre etasjen - Pusset opp vaskerom
2020	Vedlikehold	- Taktekket ble vasket og malt. - Det ble lagt belegningsstein i tunet foran bygget samt ut etter bakre gavl mot overbygd del av terrasse og etter nedre langside av garasje.
2022	Vedlikehold	- Fjernet opphøyning i dusj og erstattet med ny flis. - Montert ny varmtvannsbereider samt etablert fordelerskap på trykksatte rørføringer. - Endel generelle el-arbeider, skiftet lamper, tilkobling VVB mm. - Etablert nye/skiftet ut terrasser rundt hele bygget.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ytre tekking med stålplater/svartlakkerte plater med taksteinsmønster fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Ihht alder er mer enn halvparten av forventet brukstid passert på platene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det opplyses imidlertid om at i 2020 ble alle takplater/utv. overflater av takplatene vasket/rengjorde og sprøytemalt.
Det opplyses også om at det dengang ble gitt 10 års garanti mot flassing på sprøytemalingen.

TG settes ihht opprinnelig alder.



Takplatene ses med fine overflater med unntak av noe mindre (og påregnelige) rustdannelser i dryppkant av platebunn.
(Kantkorrosjon/rustdannelse i plateendene som følge av 'koking' og at vannet blir hengende på plateenden ved takutstikk lenge etter at det har sluttet å regne. Regnvannet vil vaske med seg sure forbindelser fra forurensninger og klorider fra salt som har lagt seg på taket, og disse stoffene vil samle seg ved plateenden. Påkjenningene på plateenden blir dermed større enn på platene for øvrig).

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv og videre til nedgravde drenerør ført vekk fra vegglivet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- 1.
2. Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Nedløpsrør ført til nedgravde drenerør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. .
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.

- Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.

Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/reduert luftespalte.



Bildet viser underkant av kledningen - det ses lekt til bindingsverket/vindtettplate samt tett mellom underliggere ved kloss. Kledningen ses montert med redusert lufting.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon bygd opp om en valmet konstruksjon med selvbærende takstoler og laminerte dragere.

Konstruksjonen er bygd opp med undertak type sutakplater, luftespalter, lekter og taksteinsplater.

Ifølge tidligere takst er loftet over soverom, bad og loftstue isolert med 25 cm isolasjon + 5 cm sydd matte (Opplysninger vedr isolering er ikke videre verifisert).

Vurdering av avvik:

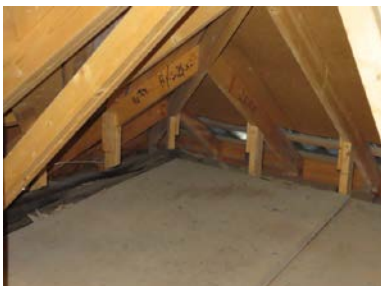
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe vannmerker enkelte steder i sutaket ved besiktigelse inne på kaldloftet. Dette opplyses om å være fra byggeår jfr. regn på taket før ytre tekking ble lagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik i konstruksjonen.



Del av åpne takkonstruksjoner inne på kaldloftet.

Su-taksplater es avsluttet ved vegg/iv/er ikke ført helt ut i takrenne.

Vinduer

2-lags energivinduer med heltre karmar med tedlig behandlet overflate.

Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer.

Vannbrett med beslag.

- Kommentar:

Tilstandsrapport

De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.
Ingen påviste avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.



Eksempel på åpningsvindu.
H-vinduet med palteventil i overkarm.

TG 1 Dører

Boligen har samlet 7 stk inn-utganger.
Hoveddør ut mot tunet, terrassedører samt adkomst til kjellerplanet utenfra.



Overbygd inngangsparti med hovedadkomstør samt dør inn til vaskerom.
Begge som utadlående.
Øvrige dører i bygget som terrassedører.



Leddport/kjørestor port til kjellerrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er samlet 95 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- Ca 22 kvm terrasseplattning ved overbygd inngangsparti, hvorav ca 9 kvm som overbygd.
- Ca 55 kvm terrassearealer ut etter nedre langsida samt ut for kjøkken, hvorav ca 23 kvm som overbygd.
- Ca 18 kvm overbygde verandaarealer i 2.etg, hvorav en etter nedre langsida samt en etter øvre del.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = Ca 95 kvm.

Det opplyses om at dagen eier har etablert/laget nye terrasser i hovedplanet slik de fremstår pr. dd.
Det ses benyttet impregnerte materialer.

Verandaer i 2.etg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasserekkverket i 2.etg er målt til en største høyde på ca 90 cm, noe som samsvarer med byggeårets krav til minimum 90 cm.

Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Del avnyetablerte terrassearealer.
Overbygd del.



Del av veranda i 2.etg ut for stue/soverom etter nedre side.
Dør fra stue - adkomst videre til terreng.
Merk lavere rekkverk i forhold til dagens krav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med bla merbauparkett i oppholdsrom i hoveddel, eikeparketter samt dels noe teppe og belegg. Malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater alle himlinger. Kjellerplanet med støpte gulv/råbetong samt støpte kjellervegger med pussede overflater - trepaneler i himlinger. Bad med fliser - hel og delvis overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspenn til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

TG 2 Radon

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

Denne boligen er bygd i 1990 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være fast som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak. Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk doble elementpiper, en i stuedel med støpejernsinnsats og en i skille mellom spisestue og kjøkken med nyetablert innsats inn mot spisestue og innsats med murt og pusset omramming inn mot kjøkken.

Sotluker i kjeller på begge pipene.

- Kommentar:

Tilstandsrapport

Det virker som kun ett av pipeløpene i hvert av pipe har vært i bruk.
Ovn i 2.etg tidligere kombiovn for parafin og ved - benyttes idag kun med ved.



Nyere innsats med panoramadør i spisestue.
entbrennende.



Kjøkken med innsatspeis, pusset og malt.



Innsatspeis i stue.



Sotluke i kjeller på pipe i kjøkken/spisestuedel.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerplan etablert med støpte gulv til terreng samt støpte/murte murvegger med pusset overflate.



Deler av kjellerrom.
Ingen påviste avvikende forhold som hindrer bruk som bygd.



Ytre garasjerom med adkomst via leddport.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en internttrapp mellom etasjeplanene.
Trapp mellom kjeller og 1.etg som en enklere, plassbygd konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det mangler rekkverk på trapp mellom kjeller og 1.etg.

Det mangler håndløper på trappen mellom 1 og 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Avvikene kan imøtekommes ved at det på en enklere måte monteres rekkverk på kjellertrapp (Rekkverk kan plassbygges jfr. plassbygd trapp).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Enklere plassbygd trapp mellom kjellerplan og 1.etg.
Det ses å mangle rekkverk og håndløper.



Del av repostrapp mellom 1 og 2.etg.
Det ses å mangle håndløpere på vegg.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Dusjbad i 2.etg med toalett, servantskap og mindre dusjnise.

Belegg til gulv med sokkeloppkant til vegger, tilsluttet veggfliser til brystningshøyde i hoveddelen samt fliser på samtlige vegger inne i dusjnisen.

Gulvmontert vannklosett samt servantskap med nedfelt porselensservant med ett-greps blandebatteri.

Dusjnise med forhøyet terskelløsning.

Sluk i gulvet inne i dusj.

- Kommentar:

Våtrommet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemethode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Merk at terskelløsningen mellom dusjnisen og øvrige deler av rommet tilsier at en event. lekkasje/utslipp vannutstrømming fra installasjoner utenfor dusjnisen ikke vil kunne renne til sluket, men bli ført over terskel og ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Dusjnisse med sluk og lokalt fall.



Del av dusjbad - dusjnisse med lettvegg mot servantskap.



Mekanisk ventil.
Det er ikke etablert innluft.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 3 Generell

Bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger - malte overflater i himlinger
Sanitært utstyr som gulmontert toalett samt servantskap/innredning med større plate og nedfelt porselensservant med ett-greps blandebatteri.
Badekar med dusjgarnityr/hånddusj samt tappepunkt til badekaret.
Dusjnisse med lokalt fall til sluk - dusj batteri og garnityr.
Avventilering via egen vifte på loft - ikke etablert innluft.
Det er etablert 2 stk sluk i gulvet - ett i dusjnisse og ett i gulv foran badekaret.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm. Merk at det ikke er etablert mansjett i sluket (Det kan ikke ses membran eller mansjett umiddelbart under fliser - det kan muligens være underliggende banemembran under støpt del av gulv - løsningen er ikke verifisert).

Konsekvens/tiltak

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Del av hovedbad med servantskap og badekar.

Merk at vindu er etablert i vårt sone over badekar, uten at det her er etablert fuktsikre løsninger.



Dusjnise samt adkomst til badstue.

Merk vindu i våt sone ut for dusjsonen.



Sluk i gulv foran badekaret.

Ukjent løsning på event. mansjett eller membranløsninger. Det kan ikke påvises å være etablert mansjett.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i garderobe, hvor denne sjikter til dusjnisjen. Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Tilstandsrapport



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger - malte himlinger.
Sanitært utstyr med gulvmontert toalett samt servantskap/innredning med flissatt plate og nedfett porselensservant.
Dusjnische med garnityr/hånddusj.
Rommet har ventilasjon sammen med vaskerom med vifte på loft.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.
Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak anses nødvendig.

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegget til gulv samt malte trepaneler til vegger og malte plater i himlinger.
Større skapinnredning på vegg mot soverommet med vaskekar i rustfritt stål.
vann og avløpsuttak for vaskemaskin og tørketrommel i egen nisje.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

malt trepanel til vegg.

Tilstandsrapport

Plater i himlinger.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg lagt med sokkelløsning opp etter vegg samt noe mindre forhøyede dørterskler som flomsikriong forøvrig.
Sluk i gulvet foran/under vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merk fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og event. utilsiktet vannutstrømming vil renne til sluk i en ordinær brukssituasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulvet foran/under vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Større skapinnredninger etter vegg mot soverom.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Rommet har ventilasjon sammen med dusjbad med vifte på loft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lar seg gjøre pga konstruksjonsoppbyggingen i tilstøtende rom, hvor det er tekniske installasjoner som sjikter til våte soner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Dansprodusert kjøkkeninnredning med heltre eik fronter, Alle hvitevarer er integrert i innredningen i tillegg er det kjølerom med dør inn fra kjøkken.

- Kommentar:

Kjølerommet er pr. dd ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp og ett naturlig utbedringspunkt ihht alder.

Det er i teknisk beregning foretatt ett trekk for slit og elde.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet/spisesplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstuen ligger med direkte adkomst fra hovedbad med utadslående dør fra badstue til bad.

Trepanel til vegger, plassbygde benker.

Elektrisk badstueovn.

Intern ventilerings.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Noe varierende røropplegg, dels noe nyere rør i rør systemer.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige kobberstrekk er forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Nyere 200 liters varmtvannsbereder samt samleskap for trykksatte rørføringer på deler av anlegget.



Vanninntak til kjeller.
Trykktank.
Bryterpanel til vannpumpe.

TG 1 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse med unntak av endel åpent anlegg i kjeller.
Tilstandsgrad gitt ihht alder.



Jordingsmuffe på avløpsrøret (Stålrør med jordingskabel i kobber).



Del av åpent etablert avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.

Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

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

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.

230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

1990

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap med automater fra byggeår.

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.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle

Tilstandsrapport

boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene består av fast grunn/fast fjell.

- Kommentar:

Deler av kjellerrommene er etablert med lavere innv. himlingshøyde, hvor dette følger naturlige fjellformasjoner.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringssystemet er av tradisjonell type fra byggeåret. Verken synlige komponenter over bakkenivå eller boligens interiør viste tegn til avvik eller feil. Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av dreneringssystemet krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon."

- Kommentar:

Merk at det ikke er etablert innredede rom i kjellerplanet, og at samtlige kjellervegger er åpne, hvor det event. kan registreres event. fuktinntrengninger. betongvegger Kjellerrommene anbefales ikke lektet inn eller tildekket med noen form for tilleggisoleringer, da dette vil medføre oppakkumelering av fukt fra grunn/vegg.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte ringmursfundamenter etablert til fast fjell.

TG 0 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer iht kart. Naturlig kolle i terrenget hvor bebyggelsen er plassert.

Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra offentlig til privat stikkvei.

Gruset adkomstvei samt briosteinsbelagt tomteareal foran boligen og garasje, som også benyttes som parkeringsareal.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet større grøntarealer, dels mindre partier naturtomt.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår

1993

Kommentar

Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje i 1,5 etg på 105 kvm samlet innv. bruksareal, hvorav 73 kvm i 1.etg med rom for biloppstilling og lagerrom samt 32 kvm målbart bruksareal i 2.etg/loftsplanet med utv. adkomst.

Bygd 1993 ihht eiendomsmaterikkel.

Bygget er utført med støpte platefundamenter til etablert terreng samt murte vegger i pusset lettklinker i hele hovedplanet som brannsikre konstruksjoner jfr. størrelse på bygget og avstand til hovedbygget.
Forøvrig isolerte takkonstruksjoner.

Utvendige fasader med pussede veggoverflater, takkonstruksjon som halvvalm i samme fasademessige stil og metodevalg som boligen med selvberende A-takstoler i hovedkonstruksjonen - ytre tekking med svartlakkerte stålplater/taksteinsplater.

Garasjen ses etablert som en dobbelgarasje med to stk biloppstillingsplasser med en kjøreport til hver.

Videre avsatt noe areal til lager og oppbevaring etter bakre del av bygget.

Uisolerte leddporter med motor og styringsautomateikk, hvor vegg er trekt inn i forhold til takfremspring og hvor dette danner overbygg over begge portene.

Egen adkomstdør fra terreng til garasjerommet.

Innlagt strøm for belysning og tekniske uttak.

- Kommentar:

Besiktigelse viste ingen avvikende forhold som hindrer bruken av bygget.

Merk råteskade i en av bærestolpene til bakre takoverbygg.

Se arealberegningen som viser byggets bruksområder og fullstendige arealer.

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



Verksted

**Anvendelse**

Verksted- og garasjerom

Byggeår

2005

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Større, frittliggende garasje/kombinert verkstedbygg med ett større rom for biloppstilling og hobbyverksted.

Bygget måler 110 kvm innv. bruksareal og er bygd i 2005.

Større innv. takhøyde med skråhimlinger jfr. pulttak - godt luftvolum.

Bygningsteknisk er bygget etablert med støpte platefundamenter til oppkultet og drenert terreng.

Murt sokkel av pusset lettklinker til platefundamentene samt bærende ytterveggskonstruksjoner i tradisjonelle reisbindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel som utv. fasader.

Pulttak som sperrekonstruksjon oppspent til yttervegger med laminert midtdrager og bærende søyler - ytre tekking med pappshingel.

Isolert leddport med motor og styringsautomatikk, B: 3,4 x H: 3,1.

Isolervinduer i noe varierende type og alder.

Egen gådør - utadslående terrassedør.

Enklere labankdør i bakkant av bygget for adkomst til overbygd del.

Innvendige overflater med støpte gulv, malte trepaneler til himlinger og malte plater til vegg.

Innlagt strøm med forsyning fra boligen - åpent el-anlegg med tekniske uttak, lys via takarmatur mm.

Uisolert lagerrrom på øvre nivå etter øvre langside av bygget - utv. adkomst.

- Kommentar:

Teknisk gjennomgang viser noe mindre avvikende forhold, bla observert fall i bakre del av bygget, antatt pga setninger i terreng pga at bygget er fundamentert til fylling.

Takkonstruksjon ses fullisolert som en uluftet konstruksjon - merk varmegjennomgang og event. kondensering ved varme påsatt over tid.

Takarmaturer av eldre type og antas benyttet med lysstoffrør. Noen typer av disse gikk ut av produksjon i 2023 - merk videre anskaffelsesmuligheter.

Bygget er bygd som ett frittstående bygg inn mot skjæring/natursteinsmur, hvor det etter øvre langside er støpt ringmursavgrensning mot ovenforliggende gårdstun samt at øvre del av takkonstruksjonen hviler på denne konstruksjonen.

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

344 m²/344 m²

Enebolig: 2 Trapperom, Loftstue, 4 Soverom, 3 Bad, Vindfang, Hall, Entré, Spisestue, Stue, Gang, Kjøkken, Bod, Badstue, Vaskerom, 2 Lagerrom, Garasje

Andre bygg: Garasje, Verksted

Bruksareal andre bygg: 215 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 500 000

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 9 350 000

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

7 500 000

Konklusjon markedsverdi

7 500 000

Markedsvurdering

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

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.

Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige drifts- og eierkostnader.	Kr.	35 000
---	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 300 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 230 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 050 000
-------------------------------------	------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 350 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 360 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 000 000
------------------------------------	------------	------------------

Verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Verksted	Kr.	800 000
-------------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 850 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	850 000
-------------------	-----	---------

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 650 000
---	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

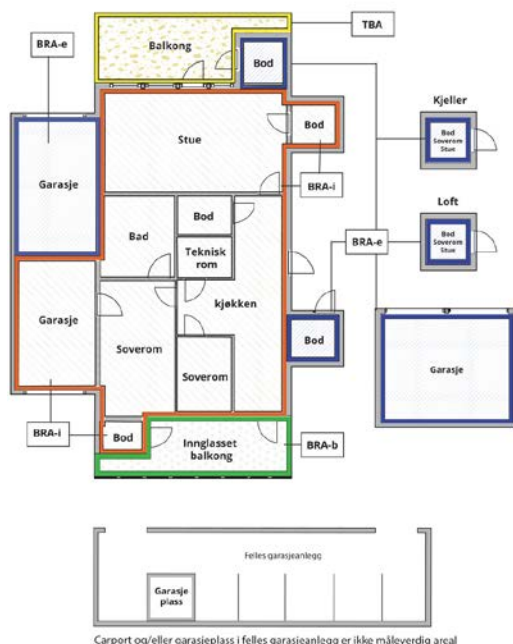
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)				
2. Etasje	62			62	18	5	67
1. Etasje	196			196	77		196
Kjeller	86			86			86
SUM	344				95	5	349
SUM BRA	344						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, Loftstue, Soverom 1, Soverom 2, Bad		
1. Etasje	Vindfang, Hall, Garderobe, Spisestue, Stue, Soveromsgang, Kjøkken, Trapperom, Bod/spiskammer, Soverom 1, Soverom 2, Hovedbad, Badstue, Dusjbad, Vaskerom		
Kjeller	Lager/kjellerrom, Lagerrom, Garasje		

Kommentar

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 95 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 22 kvm terrasseplattning ved overbygd inngangsparti, hvorav ca 9 kvm som overbygd.
- Ca 55 kvm terrassearealer ut etter nedre langside samt ut for kjøkken, hvorav ca 23 kvm som overbygd.
- Ca 18 kvm overbygde verandaarealer i 2.etg, hvorav en etter nedre langside samt en etter øvre del.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = Ca 95 kvm.

- 2.etg:

2. etasje har at innvendig målt gulvareal på ca 67 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene.

Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. målereglene.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Loftsetasjen får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 62 kvm jfr. gjeldende målereglene på takseringstidspunktet.

5 kvm ALH (areal med lav himlingshøyde).

- Kjeller:

Kjellerplanet er målt/definert til å ha ett målbart bruksareal på ca 86 kvm.

I tillegg tilkommer det arealer med varierende innv. himlingshøyde, hvor deler defineres som blindkjeller/krypkjeller.

Kjellerplanet består av ett ytre garasjerom med adkomst fra terreng via leddport, lukkbar dør til ett indre lagerrom samt adkomst til kjellerrom under midtparti.

Forøvrig blinkjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Ihht eiers egeerklæring er det utført følgende:

- Fjernet opphøyning i dusj og erstattet med ny flis.
- Montert ny varmtvannsbereder samt etablert fordelerskap på trykksatte rørføringer.
- Endel generelle el-arbeider, skiftet lamper, tilkobling VVB mm.
- Etablert nye/skiftet ut terrasser rundt hele bygget.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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)				
2. Etasje		32		32	10	4	36
1. Etasje		73		73	24		73
SUM		105			34	4	109
SUM BRA	105						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje		Varmlager	
1. Etasje		Garasje - 2 biler, Lagerrom	

Kommentar

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 34 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 24 kvm overbygde gavler/gavlutspring i 1.etg - 12 kvm kvm fremre og 12 kvm bakre del.

- Ca 10 kvm overbygde verandaarealer i 2.etg - 5 kvm i front og 5 kvm i bakkant.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 34 kvm.

- 2.etg:

2.etg har at innvendig målt gulvareal på ca 36 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Loftsetasjen får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 32 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.

4 kvm ALH (Areal lav himlingshøyde).

Begge plan defineres som sekundærarealer, hvorav 2.etg som varmlager.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger hentet fra teknisk avdeling, viser avvik ved at bygget er bygd 8 kvm større i grunnflate enn omsøkt i 1993.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		110		110	
SUM		110			
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Verksted/garasjerom	

Kommentar

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

- Lagerloft:

Uisolert lagerloft etter øvre langside med utv. adkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe enklere tegningsgrunnlag - fasadetegninger.

Det foreligger ikke plantegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	252	92
Garasje	0	105
Verksted	0	110

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
19.8.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Karianne Garli Vestheim	Kunde
	Knut Arne Follinglo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	21	135		0	2692.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinsetbygdvegen 2980

Hjemmelshaver

Vestheim Karianne Garli, Follinglo Knut Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Steinsetbygdvegen 2980, og ligger i et område med etablert gårds- og boligbebyggelse.
Åpent med gode utsiktsforhold.
Ca 5-10 min kjøretid til Fagernes sentrum.
Bussforbindelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate - offentlig til privat adkomst/privat stikkvei.

Tilknytning vann

Privat vanntilknyttet via egen borebrønn på tomten.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 2693 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som veletablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse med gruset adkomstvei til brosteinsbelagte parkeringsarealer ut for husets inngangsside.
Større grøntarealer, dels noe naturtomt med stedlig vegetasjon.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann via Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	
2	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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/RL1793>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250109	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Knut Arne Follinglo	Karianne Garli Vestheim
Gateadresse	
Steinsetbygdvegen 2980	
Poststed	Postnr
FAGERNES	2900
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	80773007

Document reference: 1201250109

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fjernet opphøyning i dusj og erstattet med ny flis.

Arbeid utført av

Murer Per Einar Sælid

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet Varmtvannsbereider og etablert fordelingsskap. Skiftet toppring og lokk på kloakktank.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe fuktinnslag i hjørne mot Sør-Øst.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet diverse lamper, etablert downlights og tilkoblet VVB.

Arbeid utført av

El-Tjenester AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet ut terrasser rundt hele bygget.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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: 1201250109

Tilleggs kommentar

- Defekt hengsel på vindu vaskerom - Enkelte posisjonslåser på vinduer fungerer ikke. - Boblebad fungerer ikke - Markiser, en er defekt, noe slitt duk på enkelte. - Kokelekk i glass, ingen betydning for funksjon.

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 nedstigende 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Arne Follinglo	43bf7db776eec339cdc0c ef65e4358435a852654	26.08.2025 19:48:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karianne Garli Vestheim	68203de98a546f0721843 72a8398bec534894e60	26.08.2025 19:49:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250109

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 135	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	105 Ranheim
Veiadresse:	Steinsetbygdvegen 2980, gatenr 1165	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
	2900 Fagernes	Kirkesogn:	3100102 Skrautvål
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.12.1990	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 692,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: 03.12.2024	Berørt	3451/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 03.12.2024	Berørt	3451/19/3	0,0
		Berørt	3451/20/3	0,0
		Berørt	3451/20/5	0,0
		Berørt	3451/20/21	0,0
		Berørt	3451/21/1	0,0
		Berørt	3451/21/2	0,0
		Berørt	3451/21/3	0,0
		Berørt	3451/21/5	0,0
		Berørt	3451/21/6	0,0
		Berørt	3451/21/7	0,0
		Berørt	3451/21/15	0,0
		Berørt	3451/21/17	0,0
		Berørt	3451/21/18	0,0
		Berørt	3451/21/23	0,0
		Berørt	3451/21/24	0,0
		Berørt	3451/21/40	0,0
		Berørt	3451/21/43	0,0
		Berørt	3451/21/46	0,0
		Berørt	3451/21/125	0,0
		Berørt	3451/21/135	0,0
		Berørt	3451/23/3	0,0
		Berørt	3451/23/31	0,0
		Berørt	3451/23/98	0,0
		Berørt	3451/23/107	0,0
		Berørt	3451/23/108	0,0
		Berørt	3451/23/109	0,0
		Berørt	3451/221/163	0,0
		Berørt	3451/221/204	0,0
		Mottaker	3451/221/205	24 725,1
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	3451/21/135	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning: 04.12.1990	Avgiver	3451/21/5	-2 695,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3451/21/135	2 695,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Steinsetbygdvegen 2980	Bolig	392,0	Kjøkken	8	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.04.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	392,0	Igangset.till.:	16.07.1990
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	392,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.02.1994
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	7763581			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			129,0		129,0				
H01	1		195,0		195,0				
H02			68,0		68,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.09.1993
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.10.1993
Energikilde:		BRA annet:	95,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	95,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.01.1995
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	15055588			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				65,0	65,0				
H02				30,0	30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.06.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.07.2004
Energikilde:		BRA annet:	82,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	82,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.01.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	21234370			Antall etasjer:	1

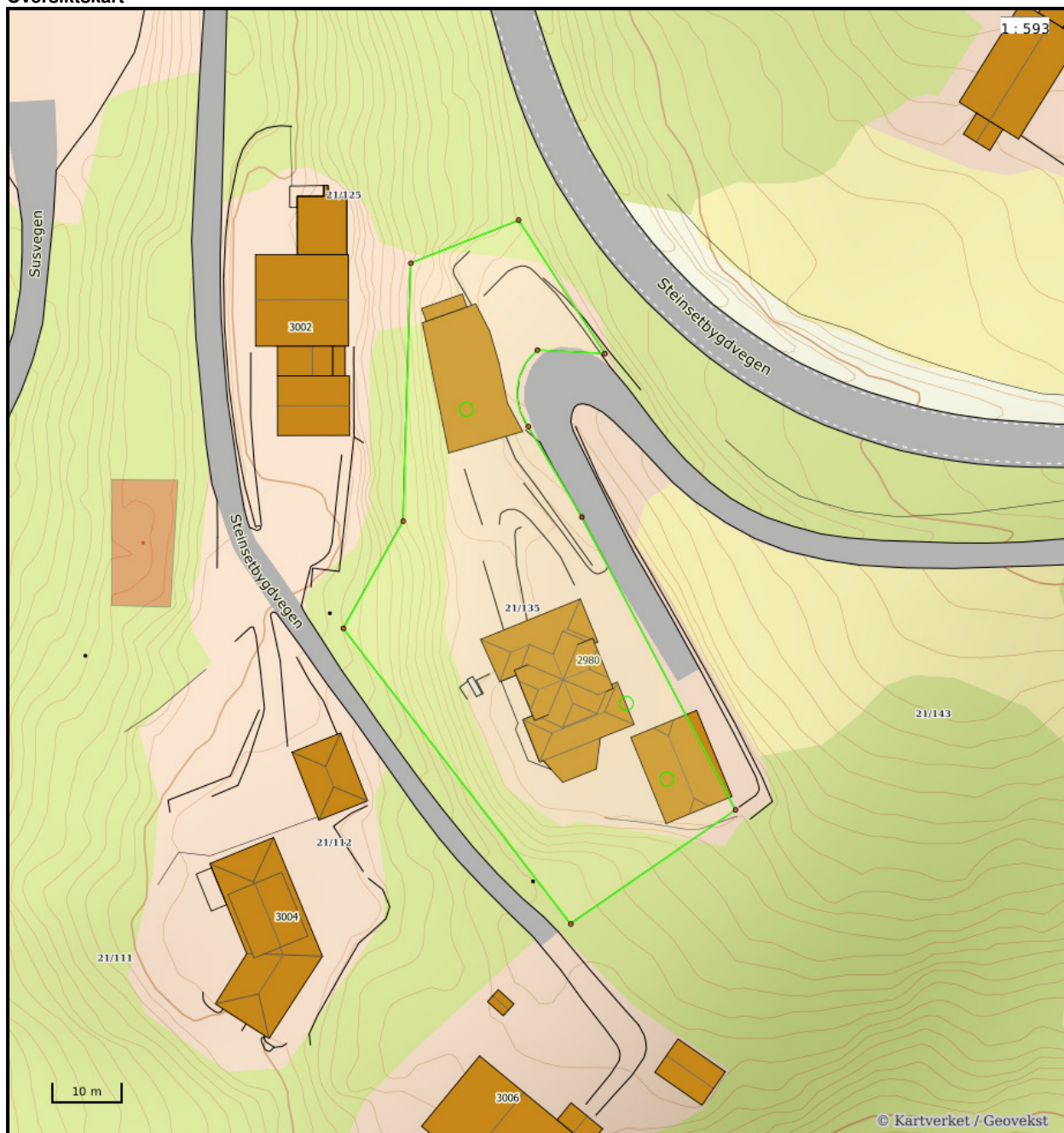
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				82,0	82,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

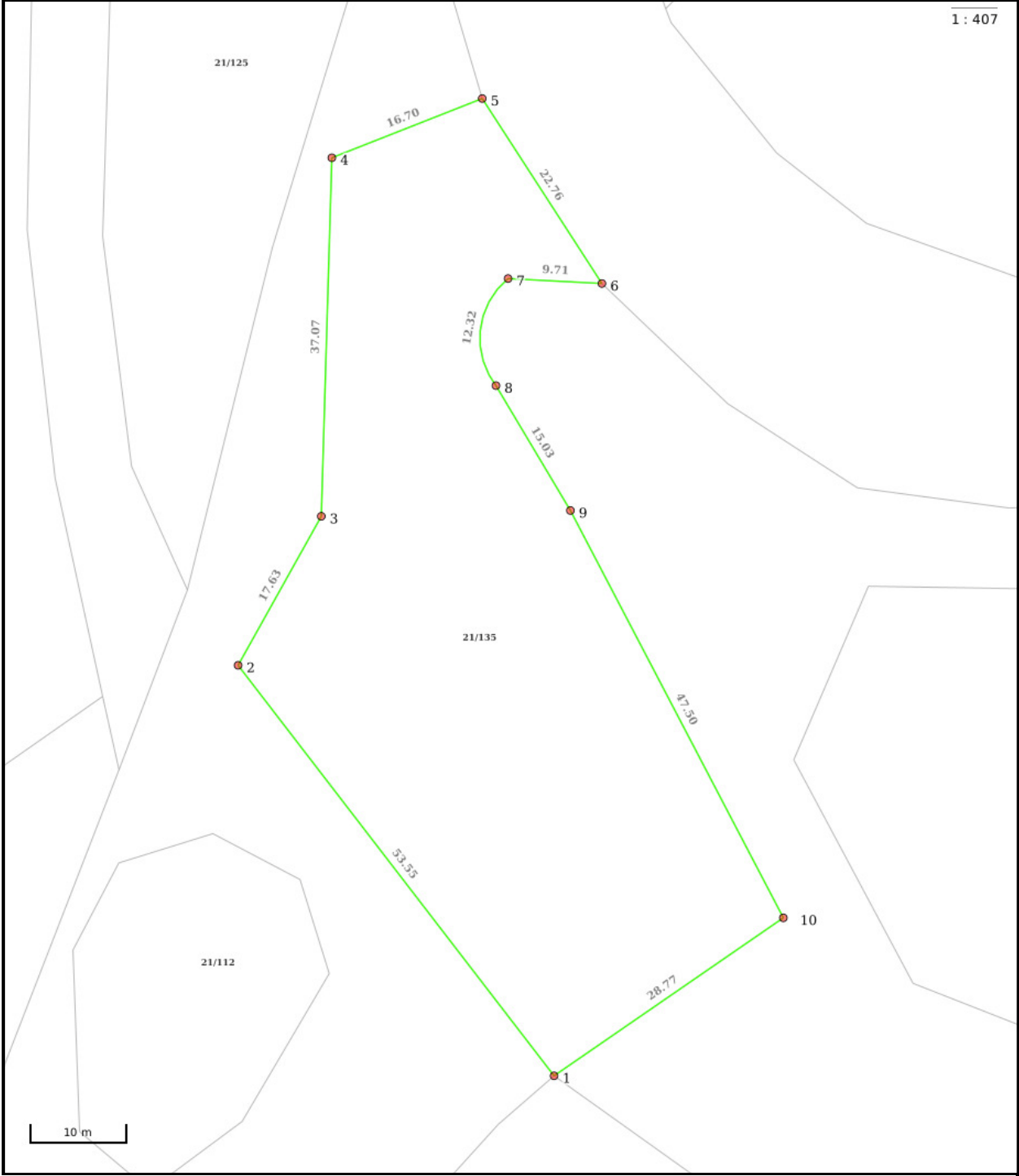
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 692,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 761 431,82	514 541,94	53,55m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 761 471,09	514 505,54	17,63m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 761 487,21	514 512,69	37,07m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 761 524,21	514 510,39	16,70m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 761 531,73	514 525,30	22,76m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 761 513,83	514 539,36	9,71m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 761 513,45	514 529,66	12,32m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	-8,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 761 502,31	514 529,43	15,03m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 761 490,16	514 538,27	47,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 761 450,25	514 564,03	28,77m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 12.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	135	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steinsetbygdvegen 2980, 2900 FAGERNES								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

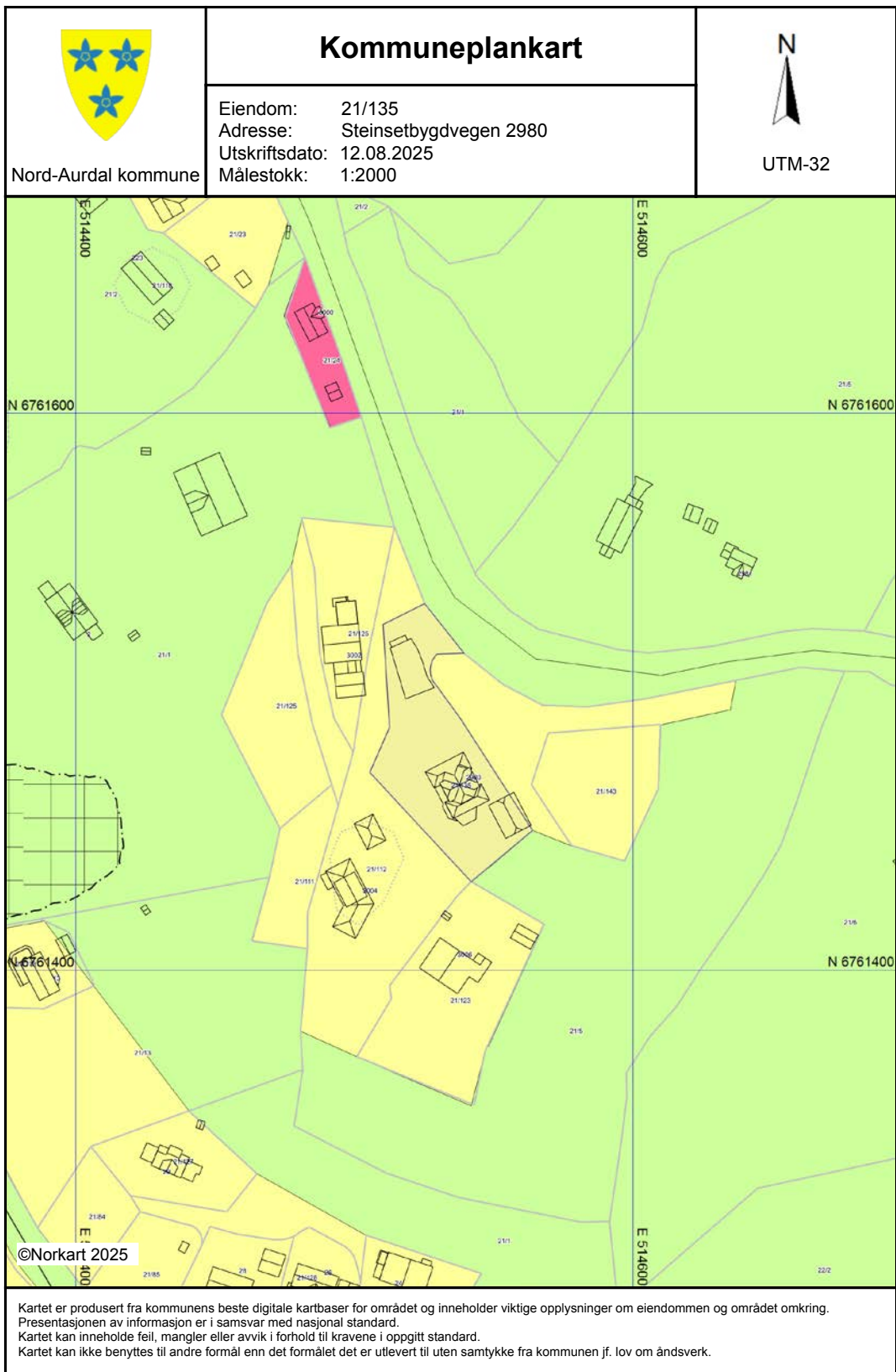
Plantyper uten treff

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

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 2 692 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting- fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nåværende

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

Eiendom	3451 21/135		
Utskriftsdato	12.08.2025	Antall datasett	99

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

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

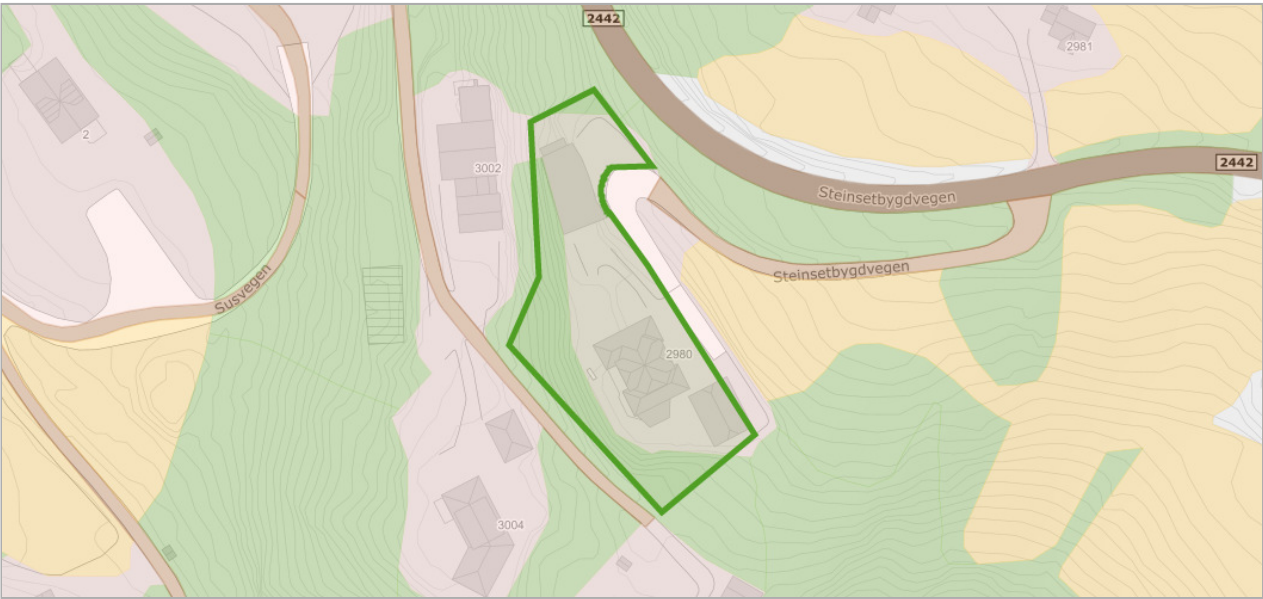
9 Berørte datasett

- ❶ FKB-AR5
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Radon
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kilde	Geovekst	Versjon	12.08.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

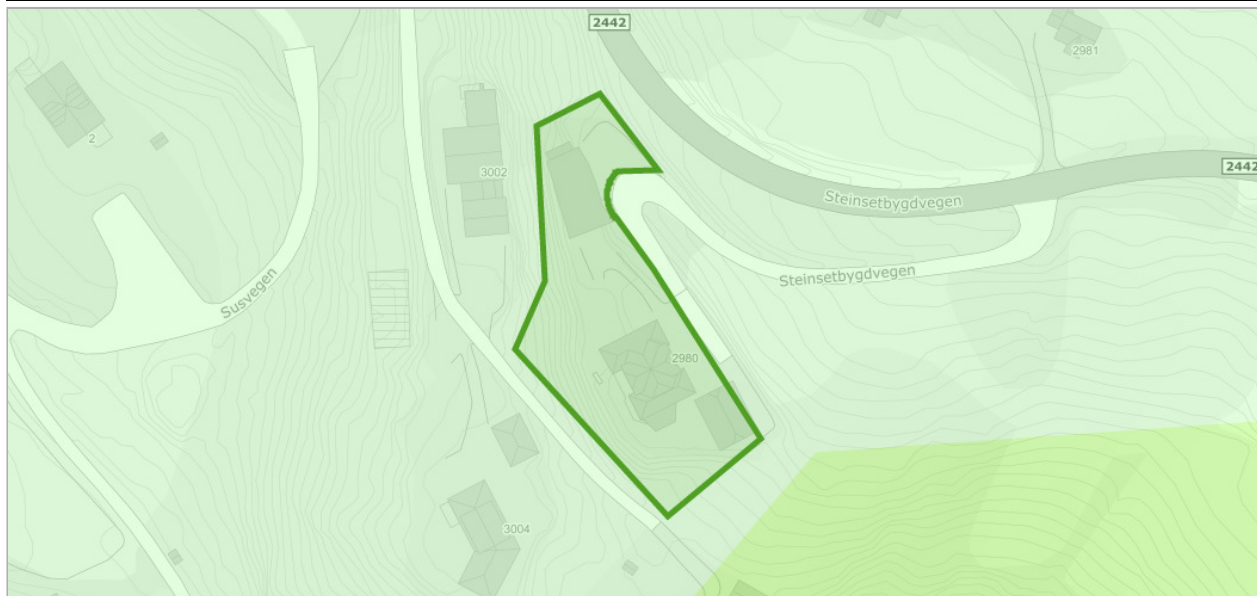
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, 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

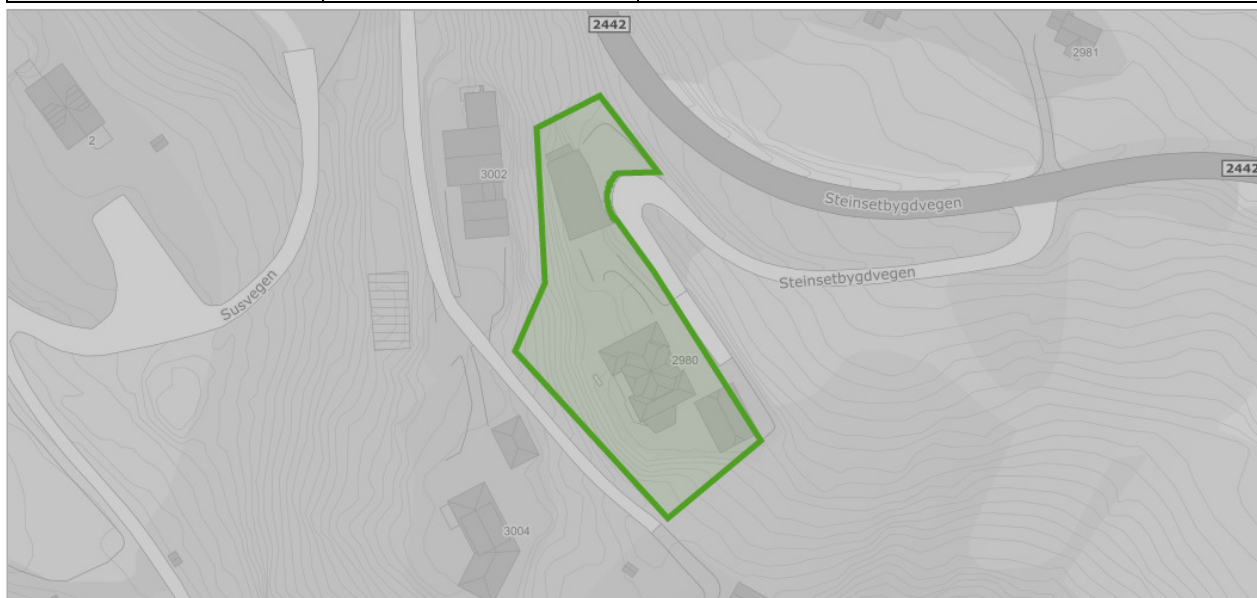
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

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



Tegnforklaring

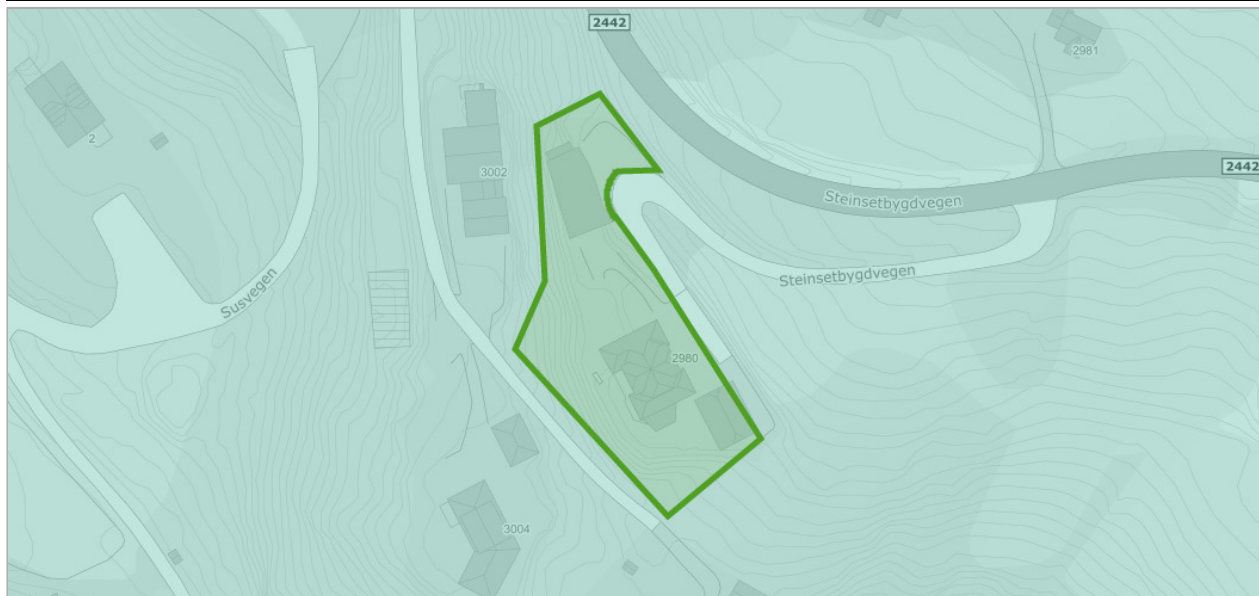
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	11.08.2025
-------	----------------	---------	------------



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

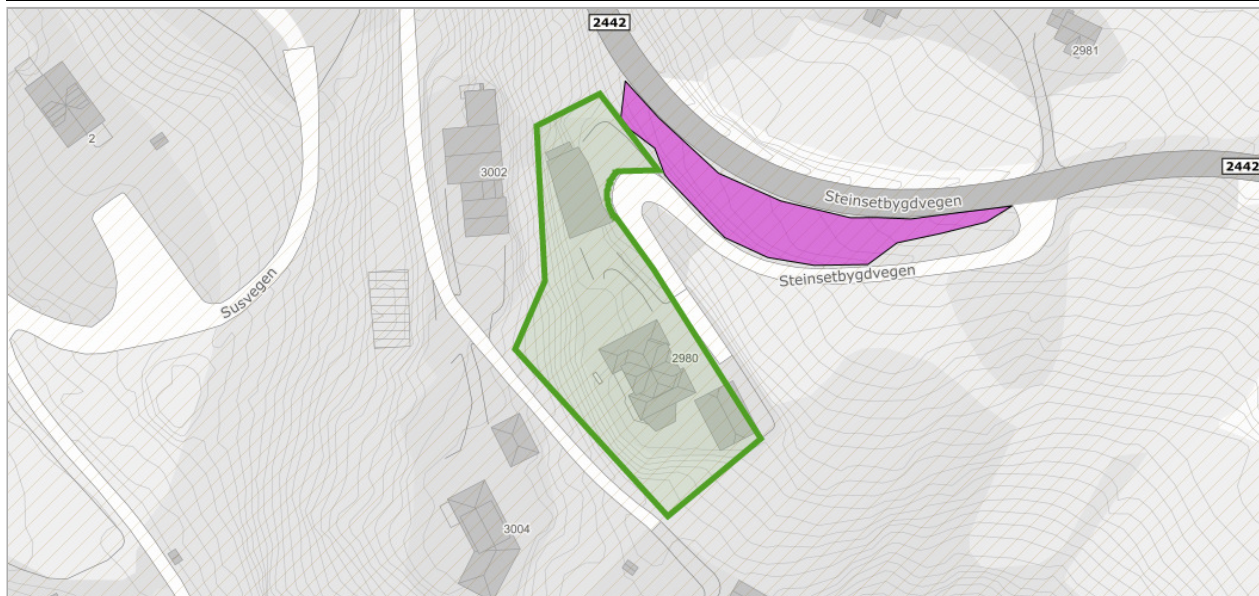
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	11.08.2025
-------	-------------------	---------	------------

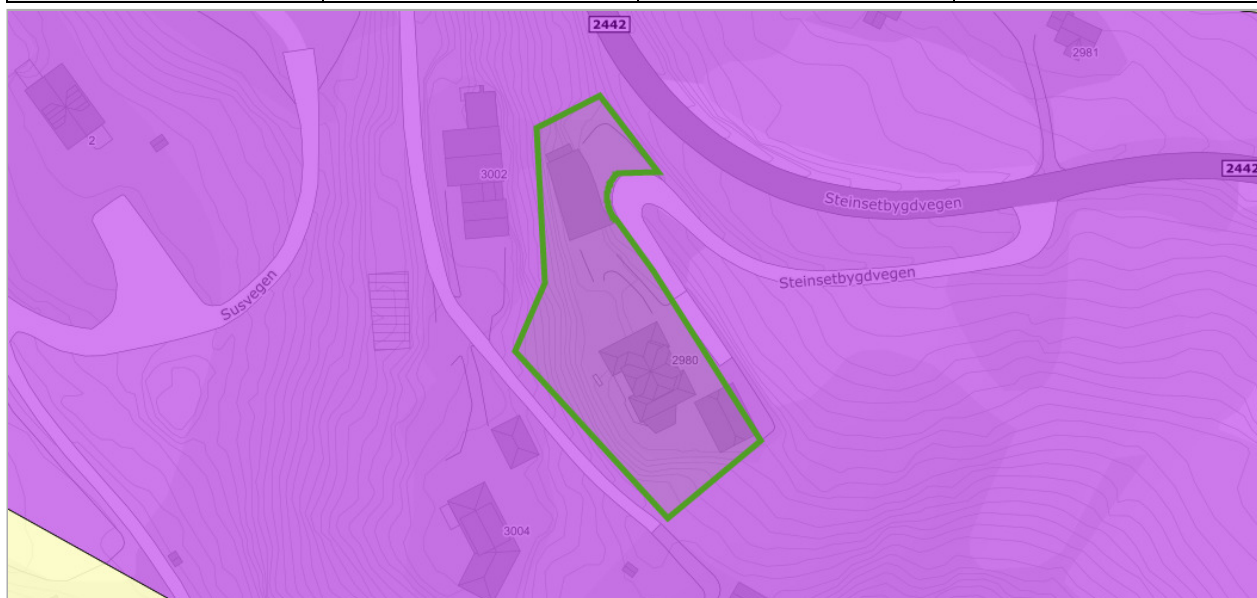


Dekningsområde

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

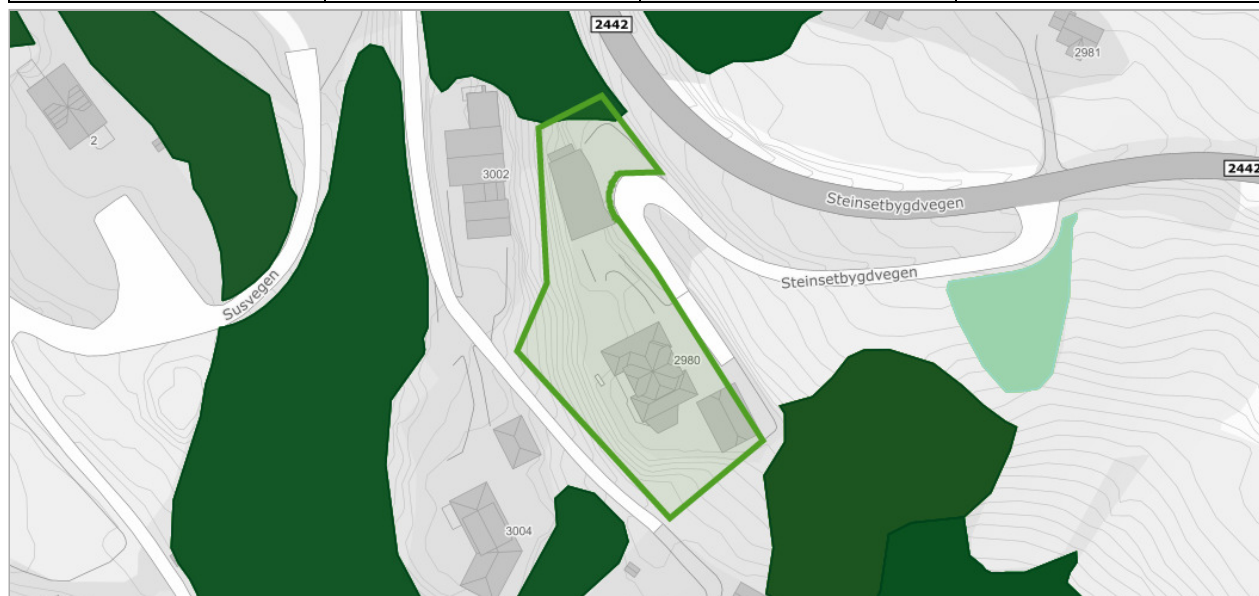
Radon aktsomhetsområde
 Moderat til lav
 Særlig høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Særlig Høy

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	11.08.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

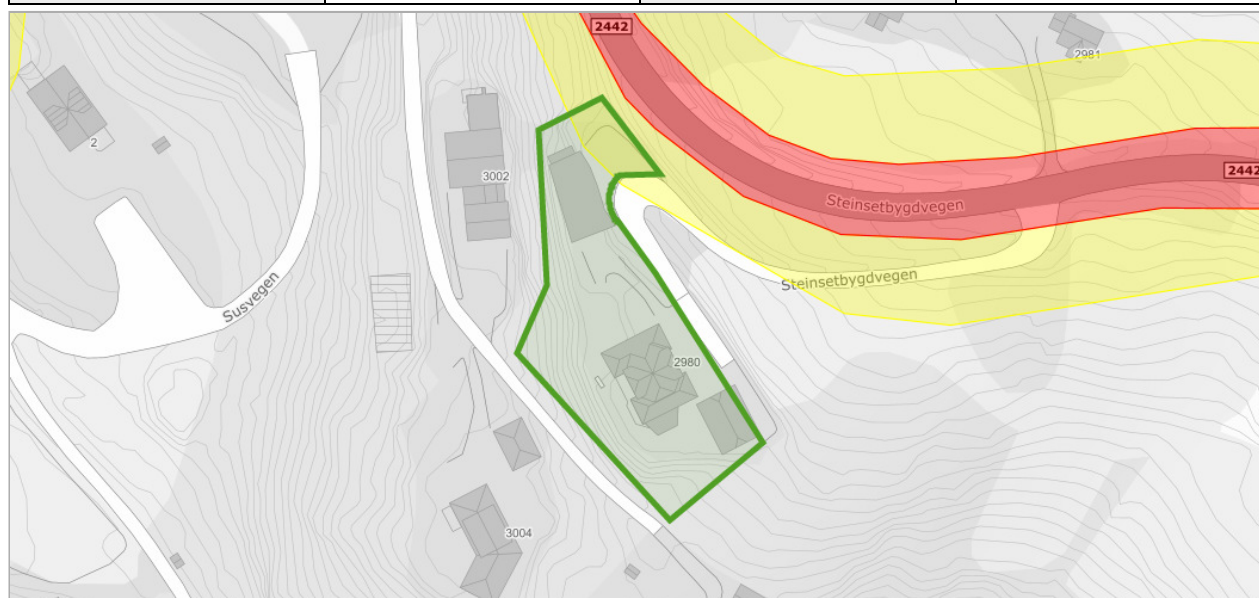
Biomasse - overjordisk masse
10 - 20 t/daa
>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
10 - 20 t/daa
20 - 30 t/daa
Bonitet furu
B11
B14
Bonitet gran
B11
B14
B17
Bonitet lauv
B11
B14
Høyde
80 - 100 dm
120 - 140 dm
140 - 160 dm
Treslag sammenstilt
Grandominert
Barblanding
Blanding
Lauvdominert
Volum med bark
20 - 30 t/daa
>40 t/daa
Volum uten bark
10 - 20 t/daa
>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmålingsår	Middel høyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
86	23	11	13	10	2019	146	3	OST_2019_0	129	110

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	11.08.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

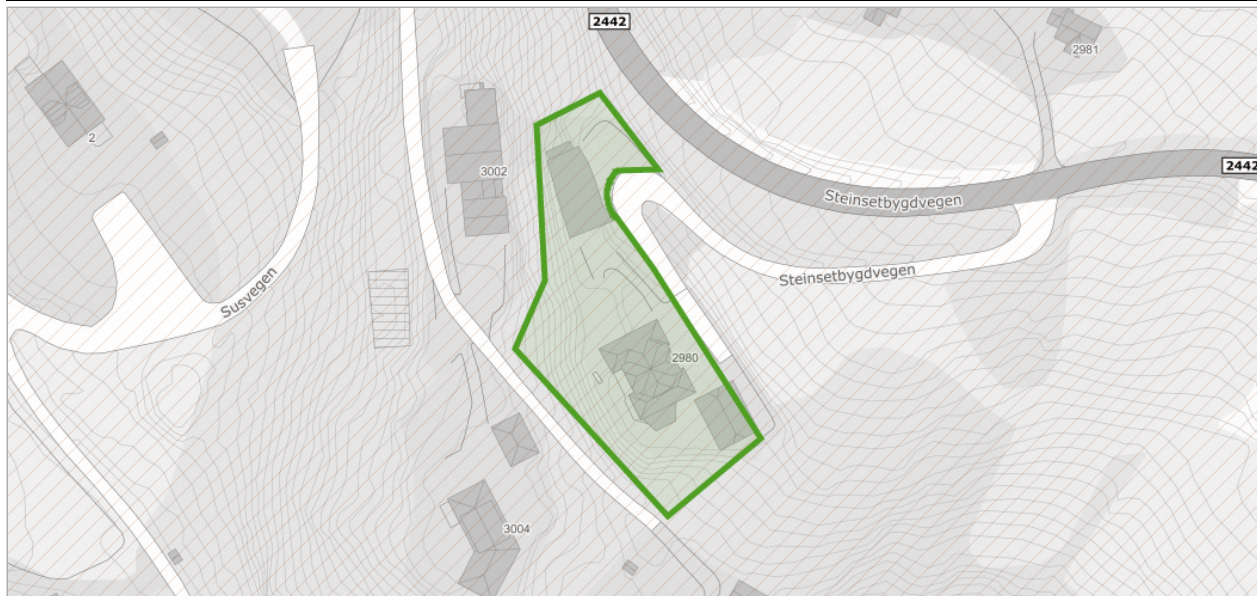
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.08.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

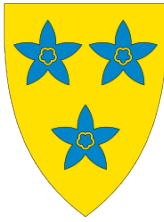
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Tegnforklaring

☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
STRONDAFJORD	Faslefoss



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

E-post: nak@nord-aurdal.kommune.no

Utskriftsdato:
13.08.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	135	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Steinsetbygdvegen 2980, 2900 FAGERNES								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

Kommune

Nord-Aurdal

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Torleif Stengårdsbakken
Kirkeneset
4525 KOSMO

Byggherre (navn, adresse)

Oskar Norodd Nythun
Ranheimsbygda
2900 FAGERNES

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested

Ranheimsbygda

Gnr.

"21

Bnr.

135

Festenr.

Seksjonsnr.

1

Spesifikasjon

Søknadsdato

15.02.89

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Boligbygg

Behandling/vedtak

Bygningssjefen

Vedtak dato

10.04.90

Saksnr.

106/90

Merknader

Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

- stigeletrinn på tak må monteres
- noe innredningsarbeider i loft gjenstår

Forøvrig må følgende ordnes omgående:

- kopi av analyseattest for drikkevannet må sendes hit, - kfr. vilkår 6 i vedtak sak 106/90.
- kopi av erklæring i tinglyst stand vedr. tomt 21/85 må sendes hit, . se vilkår 8 i vedtaket samt brev herfra 18.04.90.

Underskrift

Sted

Teknisk etat, Fagernes

Stempel/underskrift

for

Nord-Aurdal Kommune

Teknisk sjef

Dato

1. mars 1994

Gullik Skattebo

Kopi sendt til
☒ ansvars-
havende

Navn

Nils Hovrud

Adresse

2920 Leira

☐ andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 12.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	135	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steinsetbygdvegen 2980, 2900 FAGERNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	3 796,40 kr
Feiing	2 017,00 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Sum	9 667,16 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fast eiendom	0%	949200 Prom	4.00	1/1	0 %	3 797,00 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stativ	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
					Sum	8 415,25 kr

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

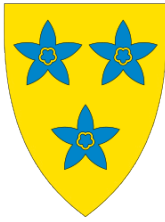
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

E-post: nak@nord-aurdal.kommune.no

Utskriftsdato:
15.08.2025

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	21	Bruksnr:	135	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Steinsetbygdvegen 2980 H0101, 2900 FAGERNES						

Skorstein og ildsted

Det er registrert, anmerkninger etter tilsyn på denne adressen.
Vedlagt ligger tilsynsrapport.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



KARIANNE GARLI VESTHEIM
Steinsetbygdvegen 2980
2900 FAGERNES

Saksnummer 24/2479
Dokumentdato 15.08.2024
Kontrolldato 15.08.2024
Saksbehandler Tim-Egil Dammerud
Gnr/bnr. 21/135
Adresse Steinsetbygdvegen 2980
Leilighet H0101

Feierrapport

Vi gjennomførte feiing hos deg den 15.08.2024. Under feiingen fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Anmerkninger etter tilsynet:

Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

Skorsteinsløp 419, Nordre skorstein

1. Utettheter I bunnen skorsteinen

Skorsteinsløp 2531, Søndre skorstein

2. Utettheter I bunnen av skorsteinen

Nytt Røykløp 1

3. Utettheter i bunnen av skorsteinen

4. Mangler stengehake

5. Jøtul 118 i kjeller mangler røykrør innføring

Nytt Røykløp 2

6. Utettheter I bunnen skorsteinen

Generelle kommentarer etter tilsynet:

Eier opplyser at takstiger blir montert

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 91824925 eller e-post feier@nord-aurdal.kommune.no.

Anvendt regelverk

Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om

- brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Tim-Egil Dammerud

Postadresse

Bygdinvegen 49, 2900 FAGERNES
Tlf: 91 82 49 25
E-post: brann@nord-aurdal.kommune.no
Org.nr: 961 381 908

Fakturaadresse

Nord-Aurdal Brannvesen
c/o Bygdinvegen 49, 2900 FAGERNES
<https://www.nord-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/tekniske-tjenester/brann-redning>

Side 1 av 2

Feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Bygdinvegen 49, 2900 FAGERNES
Tlf: 91 82 49 25
E-post: brann@nord-aurdal.kommune.no
Org.nr: 961 381 908

Fakturaadresse

Nord-Aurdal Brannvesen
c/o Bygdinvegen 49, 2900 FAGERNES
<https://www.nord-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/tekniske-tjenester/brann-redning>

Side 2 av 2



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 12.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	135	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steinsetbygdvegen 2980, 2900 FAGERNES								

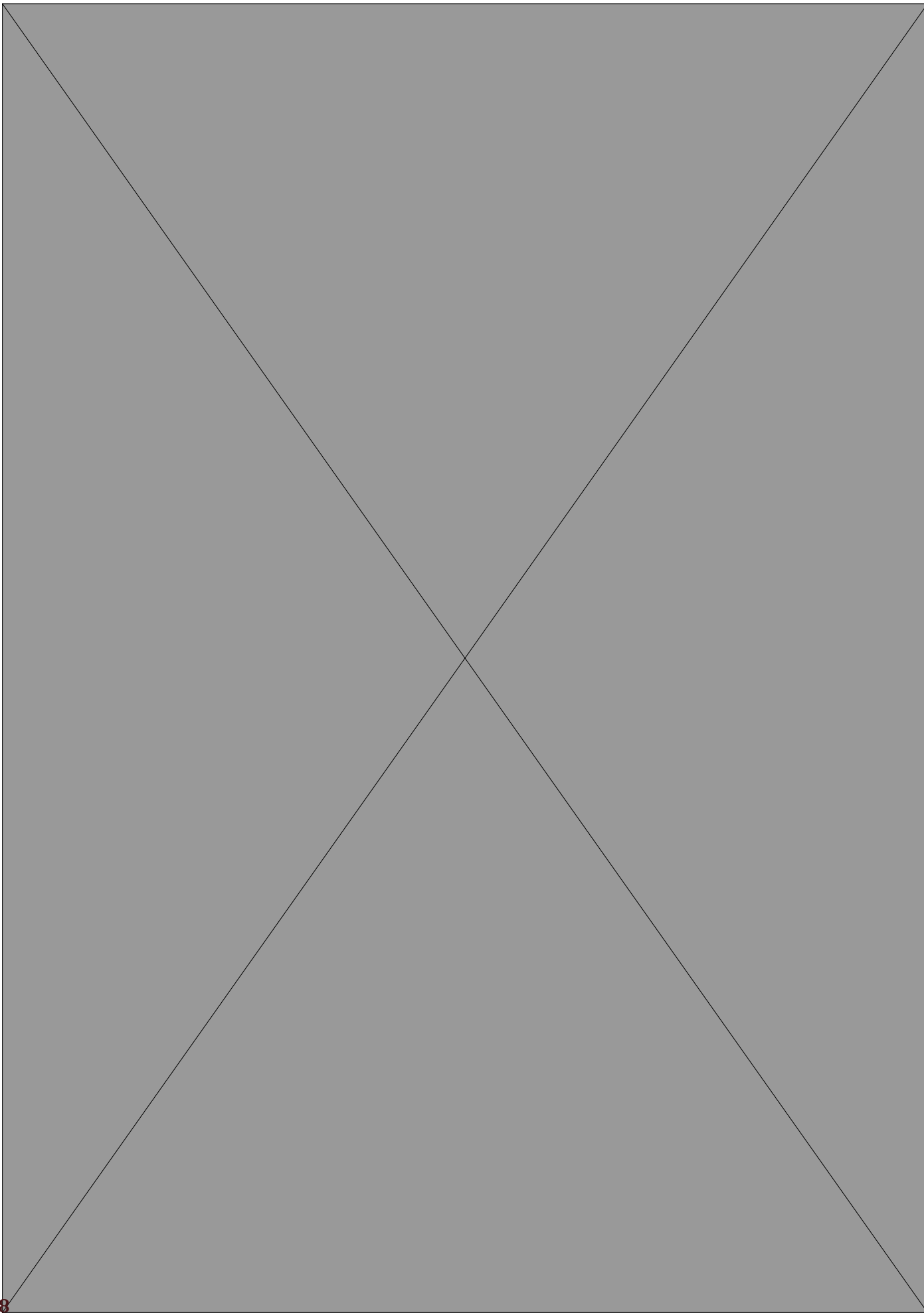
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

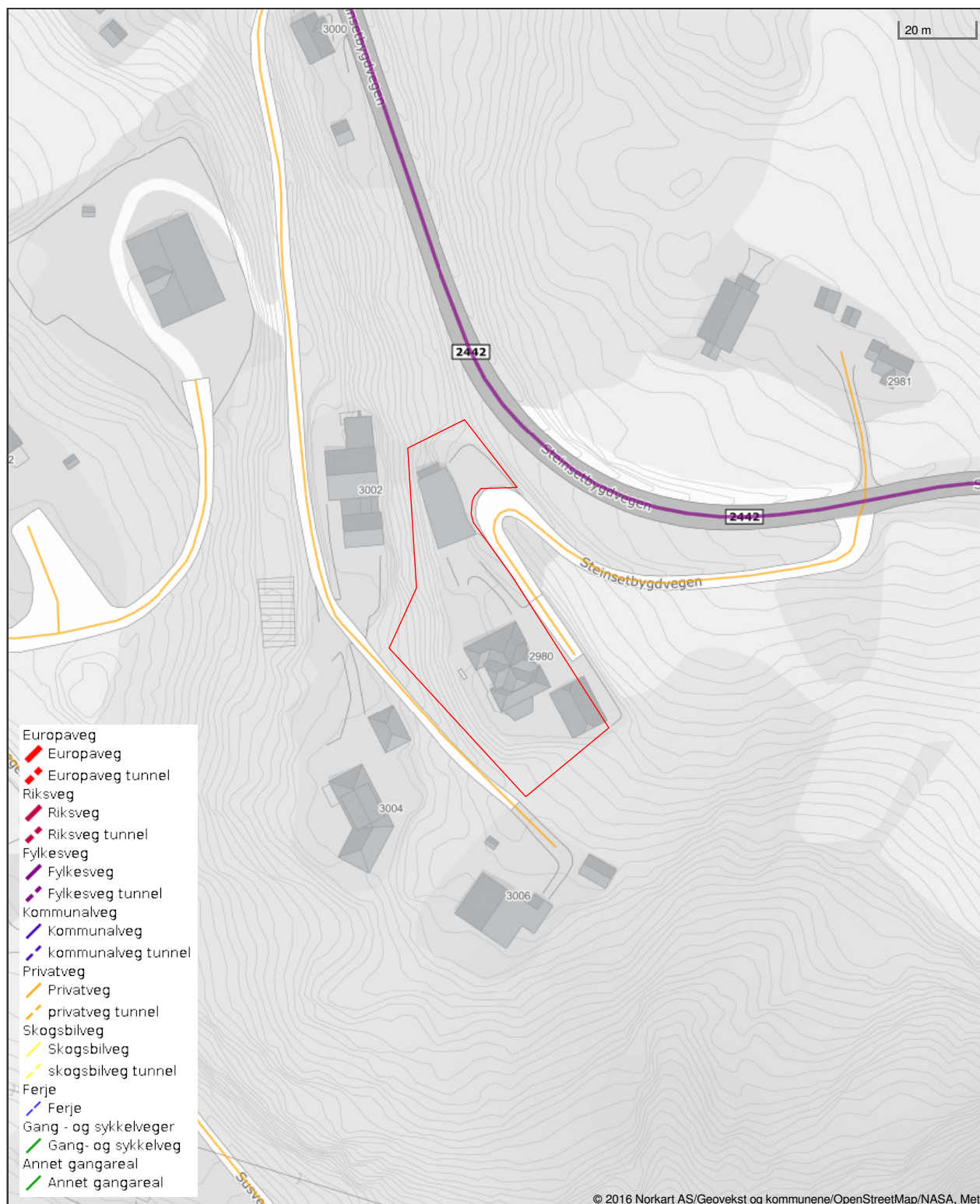
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Vegstatuskart for eiendom 3451 - 21/135//



Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: onsdag 13. august 2025 08:25
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info privat slamanlegg, Steinsetbygdvegen 2980

Hei

Her er det registrert en slamavskiller på 4 m3, som tømmes annet hvert år med avvanningsbil.
Sist tømt 01.08.2023.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455
E-post: helene@vkr.no
www.vkr.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 12. august 2025 16:11
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Rekvisisjon info privat slamanlegg, Steinsetbygdvegen 2980

Hei.

Vårt firma har for salg Steinsetbygdvegen 2980 – gnr 21 bnr 135 i Nord-Aurdal kommune, tilhørende Karianne Granli Vestheim og Knut Arne Follinglo.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: onsdag 13. august 2025 11:57
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Steinsetbygdvegen 2980

Hei,

Siste tilsyn 20.5.2014 avsluttet uten avvik.
Forbruk 24: 32813 kWh

Mvh

John Henry Nilssen
Tilsynsingeniør/måleransvarlig
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet Valdres Energi Nett AS navn til Griug AS.
Les mer om nettselskapet og navneskiftet på våre hjemmesider: www.griug.no.

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 12. august 2025 15:57
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Steinsetbygdvegen 2980

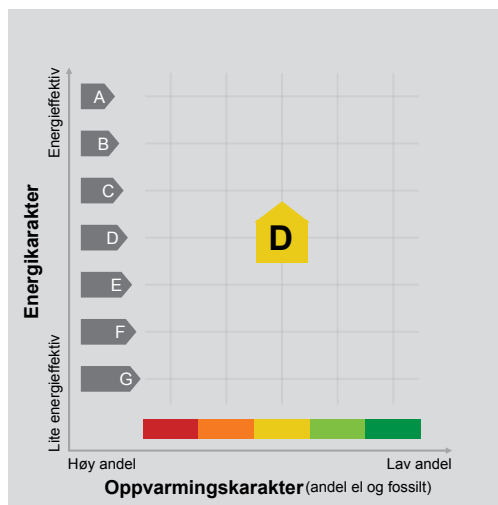
Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1201250109	Tove Berg	906 05 487	12.08.2025

ENERGIATTEST



Adresse	Steinsetbygdsvegen 2980
Postnummer	2900
Sted	FAGERNES
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	135
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7763581
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154305
Dato	12.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
12.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 21 Bnr 135 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Steinsetbygdvegen 2980, 2900 FAGERNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 908 404
Som sekundærbolig:	kr 3 633 616

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 21, Bruksnummer 135 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

12.09.2025 kl. 09.36

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

12.09.2025 kl. 09.36

Adresse(r) :

Gateadresse: **Steinsetbygdvegen 2980**

Gatenr: **1165**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2900 FAGERNES**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1337378-1/200 26.10.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 5 100 000

Omsetningstype: Fritt salg

FOLLINGLO KNUT ARNE

FØDT: 15.12.1989 IDEELL: 1/2

VESTHEIM KARIANNE GARLI

FØDT: 11.11.1990 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1080166-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2021/1337397-1/200 26.10.2021 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 5 100 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES

ORG.NR: 937 889 631

2025/1080166-1/200 11.09.2025 **PANTEDOKUMENT**
15:07

Beløp: NOK 7 908 000

Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.09.2025 09:36 - Sist oppdatert 12.09.2025 09:36
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1080166-2/200 11.09.2025 15:07 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1990/5302-1/21 04.12.1990 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 21
BNR: 5

2020/259442-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 21 BNR: 135

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

Steinsetbygdvegen 2980

Offentlig transport

 Karihus 6 min 
Linje 309 0.4 km

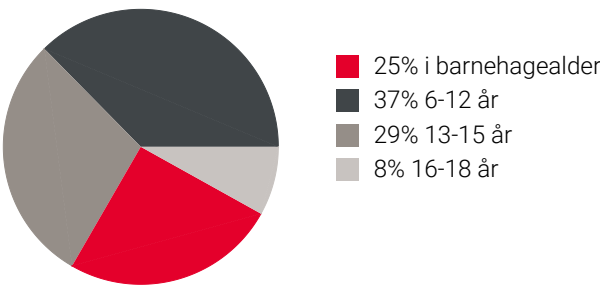
Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 6 min 
410 elever, 38 klasser 5.1 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min 
180 elever, 9 klasser 5.6 km

Valdres vidaregåande skule 6 min 
547 elever 5.7 km

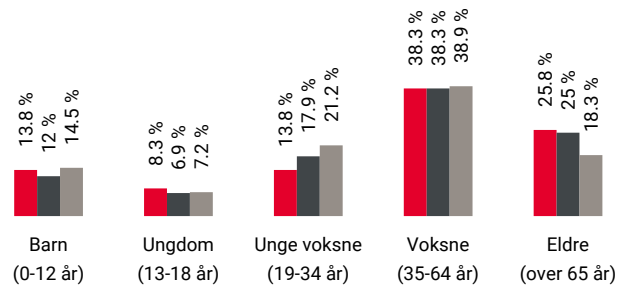
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ranheim	223	115
Kommune: Nord-Aurdal	6 354	3 655
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 21 min 
27 barn 2 km

Fagernes barnehage (1-5 år) 6 min 
57 barn 4.9 km

Leira barnehage (1-5 år) 6 min 
30 barn 5 km

Dagligvare

Rema 1000 Leira 6 min 
PostNord 4.5 km

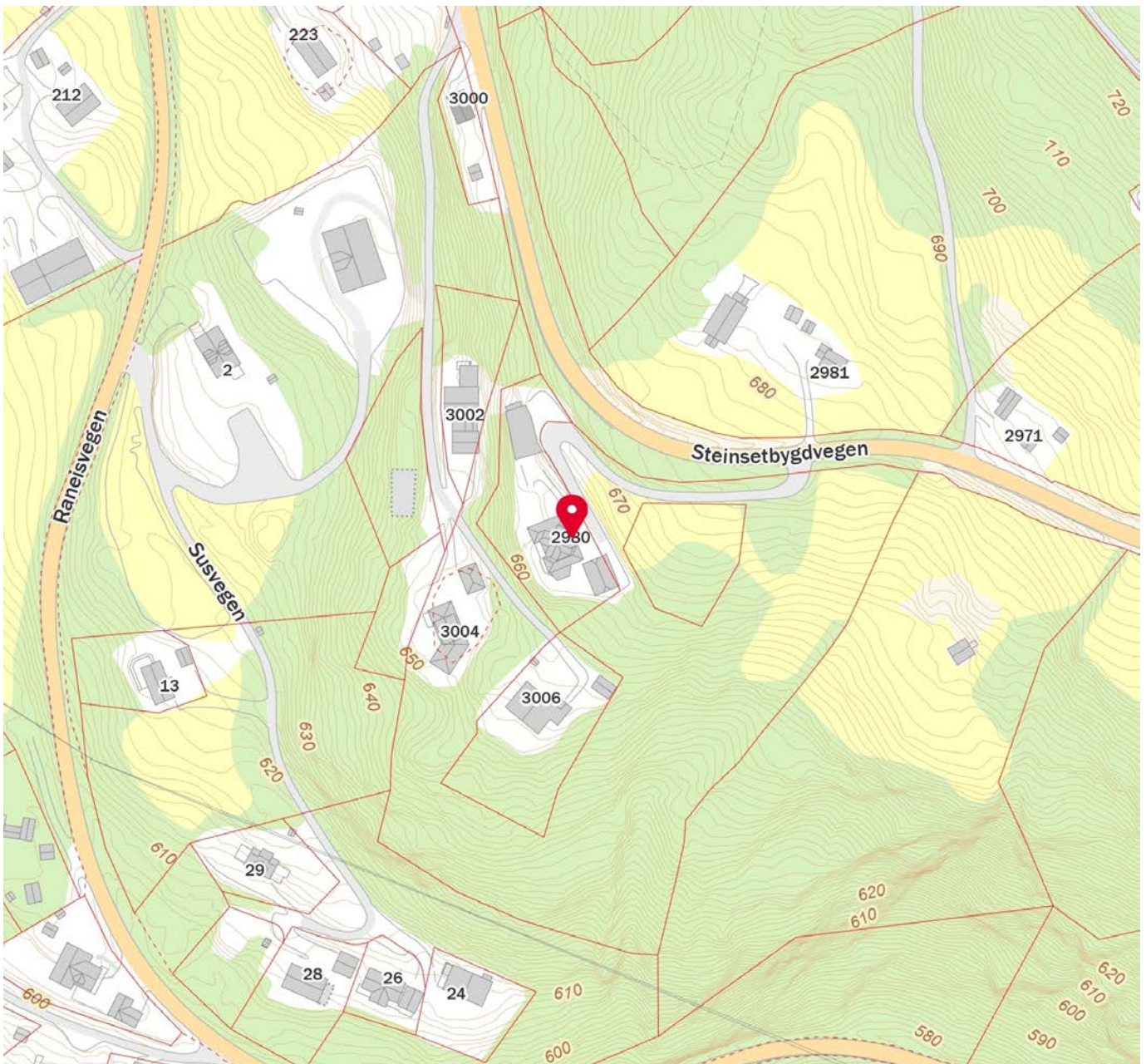
Coop Extra Leira 6 min 
Post i butikk 4.6 km

Sport

 Nord-Aurdal barneskole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 5.1 km

 Leirali gymsal 7 min 
Aktivitetshall 4.8 km

 Valdres Treningssenter 7 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Steinsetbygdvegen 2980
2900 FAGERNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre-Hagen

Telefon: 997 34 264
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre