

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre

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 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 350,-
Total ink omk.: Kr 2 666 350,-
Selger: Jeanette Nilsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 99/270 kvm
Tomtstr.: 12 000 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 41
Oppdragsnr.: 1201250072

Attraktiv eiendom med stall. Ca. 12 daa tomt, hvorav 3,8 daa dyrket mark. Usjenert og fritt!

Åpent og fritt med nydelig, tilbaketrukket beliggenhet finner du Skrautvålsvegen 506. Her er det god plass til store og små, både på to og fire bein. For i tillegg til en hyggelig enebolig er det her dobbel garasje med vannbåren varme, et lite stabbur og ikke minst et kjekt låvebygg med stall, hunderom og god bodplass. Uteplassene er fine, tunet er romslig og tomten stor. Et mindre jorde med dyrket mark gir ekstra muligheter til den som er glad i dyr.

Eiendommen ligger i Skrautvål, som er ei trivelig og aktiv bygd, ca. 5 km fra sentrum av Fagernes. Den har gode solforhold og fin utsikt utover dalen.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	90
Gårdskart	95
Informasjon fra kommunen	96
Informasjon om slamanlegg	129
Informasjon om el-anlegg	130
Bekreftelse på formuesverdi	131
Grunnbok og tinglyst dagbok	132
Nabolagsprofil	136
Budskjema	145

Om Skrautvålsvegen 506

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA - e: 171 m²

BRA totalt: 270 m²

TBA: 87 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entré, garderobe, kjøkken, stue, soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 18 m² Loft med gang, soverom, disponibelt rom og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

84 m² Terrasser, overbygd ved inngangsparti.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m² To biloppstillingsplasser.

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m² Terrasse.

Låvebygg med stall og lagerrom

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 120 m² Bod, hunderom, lagerrom, bod og stall.

Ikke målbare arealer

Loft: 19 m²- Deler av 2. etasje har ikke måleverdig høyde: >1,9meter. og er definert med areal ved lav himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Terrasser og overbygget inngangsparti er definert som åpent areal.
- Eksterne bygg er definert som eksternt bruksareal.
- Deler av 2. etasje har ikke måleverdig høyde: >1,9meter. og er definert med areal ved lav himlingshøyde.

Krypkjeller inne via luke i kjøkkengulv har gulv av fjell og noe grus/jord. Rommet er ikke målt opp av meg.

Krypkjeller under stue med tilkomst under terrasse har ikke fast tilkomst i form av trapp/stige og rommet er ikke målt opp av meg

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

12000 m²

Tomtebeskrivelse

Stor eiertomt, pent opparbeidet med plen og noe beplantning rundt boligen, eller naturtomt i hellende terreng. Tomta har også et lite jorde med gress/beite i vestlig retning. Gruset innkjøring/parkering.

Oppgitt areal, ca. 12 dekar, er hentet fra registreringsbrev for grunn, dagbok nr. 1241, tinglyst 09.03.2004.

Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser er upresise og at man dermed vil få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Det anbefales å få tomten oppmålt for å få nøyaktige grenser og areal.

Oppgitt areal iht. kommunens eiendomskart er: 12 898,90 m².

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 lilla og oransje, og dermed unøyaktige.

Beliggenhet

Skrautvålsvegen 506 er en trivelig boligeiendom med lun og solrik beliggenhet i Skrautvål. Eiendommen ligger på en romslig tomt med god plass til lek og moro, og med mulighet for flere fine uteplasser. Her er det vid og vakker utsikt utover dalføret og til Sebufjorden, og om sommeren skinner sola til ca. kl. 22.30.

Skrautvål er et familievennlig område med spredt gårds- og boligbebyggelse, og med kort avstand til Fagernes sentrum. Ca. 1,5 km fra eiendommen ligger grendehuset med barnehage og fine lekeområder. Til Ranheim naturbarnehage er det en kjøretur på ca. 4

minutter. Midt i bygda ligger Skrautvål kirke oppført i 1785. Kirka har gjennom alle år vært et samlingspunkt i både glede og sorg.

Bygda er kjent som ei aktiv og levende bygd med mange aktivitetstilbud, og Skrautvål idrettslag engasjerer unge og eldre til allsidige aktiviteter. Sommartrimmen er et godt eksempel på dette, med flere tilrettelagte fjellturer til feks. Meisdalsstølen, Skardåsen eller Fullsennknatten, alle med registrering i turbøker og spennende trekninger.

Valdres Skisenter med skiskytterstadion tilknyttet Leirin skiløyper ligger ca. 4 minutters kjøring fra eiendommen. Dette er et flott skianlegg med lysløype hvor små og store samles mange ganger i uka. Løypene her er en del av det omfattende løypenettet som strekker seg helt fra Beitostølen til Aurdalsåsen. Videre innover åsen er det vakkert og variert turterreng som kan anbefales sommer som vinter. Til Valdres største alpinanlegg i Aurdal er det ca. 22 minutters kjøring, mens det er ca. 32 minutters kjøring til Beitostølen.

Fra boligen er det ca. 5,1 km til Fagernes, som er regionsenteret i Valdres. Her finner en barneskole og ungdomsskole, et rikt utvalg av butikker og serveringssteder, kino, rådhus m.m. VLMS, Valdres lokalmedisinske senter, med legesenter og et bredt utvalg helsetjenester ligger også her. Valdres videregående skule og Valdres folkehøgskole ligger på Leira, det samme gjør Valdres Storhall med muligheter for mange aktiviteter og arrangement gjennom hele året.

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

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Enebolig, dobbel garasje, stabbur og låvebygg med stall og lagerrom.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Eiendommens bebyggelse består av enebolig med opprinnelig byggeår i 1920 og som senere er tilbygget og modernisert. Dobbeltgarasje fra 2019, stabbur fra 1960 og låvebygg fra 1920 som senere er tilbygget med stall i 2018.

Boligen er oppført med 2 etasjer, og med bærekonstruksjoner fra byggeår. Det er foretatt omfattende påkostninger/oppgradering med b.la. våtrom, nytt kjøkken, drenering, ny kledning, teknisk anlegg.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør og må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Enebolig

Byggeår: 1920. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Tilbygg / modernisering: 2004

Modernisering: Tiltak med nytt badetrom, drenering rundt bygget, innredet soverom i 2. etasje og nytt kjøkken.

Tilbygg: Det er gjort tiltak med tilbygg av badetrom og utvidet stue, samt soverom, inngangsparti og garaderoberom, men det er ikke kjent når dette ble gjort.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Saltak av sperrekonstruksjon i tre fra byggeår. Taktekkingen er av stål/ aluminiumsplater og med takrenner/nedløp av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Eier opplyser at boligen ble etterisolert utvendig og ny kledning montert i 2004.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass datert 2004 og et vindu datert

2010. Ellers eldre trevinduer med koblet glass i ramme 1+1.

Bygningen har fabrikkmalt hovedytterdør og malt to fløyete terrassedører i tre ut fra stue. Det er gammel heltre kjellerdør til krypkjeller under terrasse.

Terrasser i trekonstruksjoner oppbygd med bjelkelag og terrassebord med `scenetrapp` rundt hele terrassen. Det er takoverbygget terrasse ved hovedinngang med bjelkelag belagt med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon.

INNVENDIG

Innvendig er det nyere gulv av laminat i 2. etasje og på kjøkken, ellers heltre furugulv og fliser på gulv i entré med elektrisk gulvvarme.

Veggene har trepanel fra byggeår og trepanel fra nyere tid. Innvendige tak har trepanel fra byggeår og nyere tid, samt himlingsplater av nyere dato i enkelte rom.

Etasjeskille er av trebjelkelag mellom etasjer og over kryperom/kjeller.

Boligen har mursteinspipe med peis med innsats fra byggeår på kjøkken og nyere vedovn tilkoblet i stue. Sotluke på kjøkken.

Kryperom under stuedel av bygget. Gulvet er av betong og veggene har betong/natursteinsmur. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilbygg har krypkjeller under trebjelkelag og antatt stubbegulv.

Boligen har heltre tretrapp i furu med spilerekkverk i trekonstruksjon og håndløper på vegg.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører fra byggeår og noen nyere dører i heltre furu fyllingsdører.

-

Garasje

Byggeår: 2019. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Garasje oppbygd på støpt plate av betong. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende behandlet ytterkledning. Saltak med takstolkonstruksjon i tre. Tak er dekket med stålplater og med takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Innvendig gulv av betong.

Det er innlagt strøm med kontakter og fast belysning via lampepunkter.

Eier opplyser at det er innlagt vann i garasje. Det er montert utslagsvask med vegghengt blandebatteri, vannbåren gulvvarme og varmtvannsbereder for oppvarming av gulvvarme og tappevann.

Det er montert trevindu med 2 lags isolerglass og leddheisport i aluminum med elektrisk portåpner.

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

-

Stabbur

Byggeår: 1960. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Stabbur oppført i laftet tømmer og fundamentert med pilarer av tre. Bjelkelag belagt med tregulv.

Bygget har saltakkonstruksjon med sperrer av tre og taket er tekket med shingel. Ytterdør av tre og liten terrasse ved inngang.

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

-

Låvebygg med stall og lagerrom

Byggeår: 1920. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Tilbygg: 2018. Tiltak med tilbygg av stall og bod

Uthus (tidligere driftsbygning/låve), nå benyttet som lager. Oppført i bindingsverkskonstruksjon og noe laftet tømmer. Bygget er kledd med stående kledning. Det er saltak med sperrekonstruksjon av tre og taket er tekket med skiferstein og stålplater. Grunnmur i steinmur og pilarer av tre. Plassbygde labankdører.

Bygget er tilbygget i 2018 med hestestall med gang og to stallbokser. Bygget er oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel, fundamentert med støpt plate av betong. Pultakkonstruksjon i tre tekket med stålplater. Ytterdør/port i plassbygget labankdør i tre.

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

Verditakst

Kr 2 600 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker,

lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Kun silikonene i dusjen. Den er misfarget.

- Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd nytt bad i 2004. Arbeid utført av Fagernes rør.
- Pkt. 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Alt nytt.
- 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. Nytt kloakkanlegg, nytt bad
- Pkt. 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Det ble drenert rundt huset når vi tok over i 2004. Etter det ,har det ikke vært noe problemer.
- Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Det var en vannskade på kjøkkenet når vi tok over. Det ble laget ny vegg der skaden var. Nytt tak ble også lagt.
- Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. 2023, branntilsyn. De fant 2 hull og røykinnføringsrør manglet. Dette er rettet opp i.
- Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Mus i vegg om høsten.
- 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. Engedal elektro. Alt nytt i huset i 2004/05. Arbeid utført av Engedal elektro. Finner ikke hvem som la opp i garasjen i 2019.
- Pkt. 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei
- Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei
- Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ny, stor terrasse. Husker ikke år, men etter 2010.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

1. etasje: Entré, garderobe, kjøkken, stue, soverom og bad.

Loft: Gang, soverom, disponibelt rom og toalettrom.

Terrasser, overbygd inngangsparti.

Garasje:

To biloppstillingsplasser.

Stabbur:

Terrasse og bod.

Låvebygg med stall og lagerrom:

Bod, hunderom, lagerrom, bod og stall.

Standard

Åpent og fritt med nydelig, tilbaketrukket beliggenhet finner du Skrautvålsvegen 506. Her er det god plass til store og små, både på to og fire bein. For i tillegg til en hyggelig enebolig er det her dobbel garasje med vannbåren varme, et lite stabbur og ikke minst et kjekt låvebygg med stall, hunderom og god bodplass. Uteplassene er fine, tunet er romslig og tomten stor. Et mindre jorde med dyrket mark gir ekstra muligheter til den som er glad i dyr. Fra eiendommen er det heller ikke mer enn 5 km til Fagernes.

Eneboligen ligger åpent og solrikt til med nydelig utsikt, en utsikt som gjerne kan nytes fra den store terrassen. Terrassen strekker seg på tre av boligens sider og har "scenetrapp" ned til terreng og en stor plen med god plass til lek og moro. Boligen har også en mindre, overbygd terrasse i forbindelse med inngangspartiet.

Inne i boligen er det et åpent og sjarmerende kjøkken med peis. Her er det innholdsrik kjøkkeninnredningen i heltre med profilerte og slette fronter, samt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Innredningen har godt med over-og underskap, flere høyskap og en praktisk kjøkkenøy med mulighet for mange spiseplasser. Det er montert integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. I innredningen, over vinduene, er det montert downlightsbelysning.

I stua er det lyst og luftig med to-fløyet terrassedør av glass. Det er fin plass til både sofa- og spisegruppe, og en nyere peisovn med innsyn gir lun og god varme til rommet. Det er også montert varmepumpe for jevn temperatur.

På badet er det flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Stor baderomsinnredning med laminerte trefiberplater i skrog og profilert fronter i heltre. Servant med heldekkende plate. Overskap med praktiske speildører. På badet er det også et frittstående garderobeskap. Dusjvegger i hjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har naturlig ventilering via friskluftsventiler i yttervegg.

I hovedetasjen er det ett blåmalt soverom. Det er også en større garderobe med flere skap og god oppbevaringsplass i tilknytning til entréen.

Fra den romslige entreen, som har flislagt gulv med varme, er det heltre trapp opp til loftsetasjen. Her er det trappegang, toalettrom, ett soverom og ett disponibelt rom. Selger har benyttet det disponible rommet som soverom, men grunnet skråtak og lavere takhøyde, er rommet ikke godkjent som soverom. Alternativt er rommet godt egnet som kontor, hobbyrom, Tv-stue ol.

Varmtvannstank på ca. 300 liter, trykktank og vannpumpe er plassert i boligens krypkjeller, som har adkomst via en gammel heltre kjellerdør under terrasse.

På tunet er det et lite, laftet stabbur med innlagt strøm. Stabburet har vært brukt som et koselig bakstehus, for hva er vel bedre enn hjemmebakket lefse og flatbrød?

I den doble garasjen er det et godt plass til to biler. Garasjen har vannbåren varme og innlagt strøm med kontakter og fast belysning, samt innlagt vann. Det er montert leddheisport i aluminium med elektrisk portåpner.

For alle som drømmer om å ha hest, høner eller kanskje kaniner, er det her gode muligheter for det. Det gamle uthuset ble i 2018 tilbygd med hestestall. I denne er det gang og to stallbokser, men det i det gamle uthuset er lagerrom. Bygningen har også eget hunderom. Det gjenstår noe jobb på hestestallen.

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

Nedløp og beslag, TG3

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert frostsprengte nedløp. Det mangler kontrollert bortledning av takvann på hushjørne mot nordvest (under terrasse)

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Snøfangere må monteres i gangsoner. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig på frostsprengte nedløp, men de må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Eier opplyser at boligen ble etterisolert utvendig og ny kledning montert i 2004.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis åpninger hvor mus kan komme inn i bygget. Det er stedvis registrert områder hvor gammel kledning er synlig. Her bærer overganger/avslutninger stedvis preg av ufaglig avslutninger og hvor etterisolering har liten effekt.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og ytterligere tiltak med etterisolering i overgang mot ringmur kan ikke utelukkes.

Takkonstruksjon/Loft, TG3

Saltak av sperrekonstruksjon i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Bærende knevegger på soverom med rausta himling er fjernet.

Tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser av bærekonstruksjonen. Det kan ikke utelukkes tiltak med reetablering av knevegger på soverom.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer, TG3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass datert 2004 og ett vindu datert 2010. Ellers eldre trevinduer med koblet glass i ramme 1+1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.
- Det er registrert ufaglig løsning rundt vinduer: Vinduskarmer står likt med ytterkledning og ved slagregn på fasader kan regn regne ned bak topp-list.

Tiltak:

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Løsning rundt vinduer må undersøkes nærmere og tiltak med vannbrett/tetting må utføres. Grunnet benyttet løsning kan det ikke utelukkes skjulte skader i bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører, TG2

Bygningen har fabrikk malt hovedytterdør og malt to fløyet terrassedør i tre ut fra stue.

Det er gammel heltre kjellerdør til krypkjeller under terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

- Det er påvist andre avvik:

- Noen bruksmerker/sår i overflater innvendig utover normal slitasje. Utett dør registrert inn til krypkjeller under terrasse.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

- Det må påregnes noe vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasser i trekonstruksjoner oppbygd med bjelkelag og terrassebord med `scenetrapp` rundt hele terrassen. Det er takoverbygget terrasse ved hovedinngang med bjelkelag belagt med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Del av terrasse mot sørøst har mindre skjevheter.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Innvendig

Overflater, TG2

Innvendig er det nyere gulv av laminat i 2. etasje og på kjøkken, Ellers heltre furugulv og fliser på gulv i entré med elektrisk gulvvarme. Veggene har trepanel fra byggeår og trepanel fra nyere tid. Innvendige tak har trepanel fra byggeår og nyere tid, samt himlingsplater av nyere dato i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Generell slitasje på overflater og noe spikerhull i enkelte vegger. Gulver i stue har riper/skader utover normal slitasje. Det er registrert ufaglig avslutning mot dørterskler i rom med nyere gulv.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Enkelte overflater har behov for lokale utbedringer. Det bør gjøres tiltak mot dørterskler.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskille er av trebjelkelag mellom etasjer og over kryperom/kjeller. Gulver er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken, stue og soverom. Samt ett soverom i 2. etasje. . Det er målt ca. 43 mm høydeforskjell på gulv i soverom innenfor stue over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 43 mm som høyeste avvik gjennom rommet. I stue er det målt 15 mm som høyeste avvik gjennom rommet. I soverom 2. etasje (med rausta himling) er det målt 25 mm som høyeste avvik.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

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

- Andre tiltak:

- Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og lokale utbedringer i soveromsdel i 1. etasje. undersøkelser av grunn og grunnforhold. Tiltak med selve opprettingen må også sees i sammenheng med kontrollpunkt kryperom og grunnmur/fundamenter. I øvrige rom/etasjeskille vil det imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen har mursteinspipe med peis med innsats fra byggeår på kjøkken og nyere vedovn tilkoblet i stue. Sotluke på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng, TG3

Rommet ligger under stuedel av bygget. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gulvet er av betong og veggene har betong/natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er registrert muggsopp på løsøre som indikerer fuktig miljø.

Tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Det må gjøres tiltak med ventilering/lufting.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Krypkjeller, TG3

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er luke i gulv på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Registrert muggsopp på løsøre og noen råteskader i nedre del av treverk ved bereder.

Tiltak:

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alt av organiske materialer må fjernes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper, TG2

Boligen har heltre tretrapp i furu med spilerekkverk i trekonstruksjon og håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører fra byggeår og noen nyere dører i heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser og himlinger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Tiltak:

- Fuger bør skiftes ut.

Overflater Gulv, TG2

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist på gulv. Det måles fall til hjelpesluk og lokalt fall til sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert

Tiltak:

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må rengjøres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak:

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning av laminerte trefiberplater i skrog og heltre fronter med profil.

Det er benkeservant, gulvstående toalett, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist andre avvik:
- Avvik registrert i servant. veggfeste til vannledning wc har løsnet.

Tiltak:

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring.

Ventilasjon, TG2

Det er naturlig ventilerings via friskluftsventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking er foretatt og det er påvist andre avvik i form av ekskrementer fra mus i vegg. Det ble ikke målt fukt i hulltagning. Hulltaking er foretatt mot våtsone til dusj fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tiltak:

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med skrog og fronter i heltre med over-og underskap, høyskap og kjøkkenøy. Fronter har profilerte og slette fronter. Det er heltre benkeplata og nedfelt oppvaskkum av stål. Det er montert følgende integrerte hvitevarer; Stekeovn, mikro, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert stedvis sår og hakk på benkeplater og fronter utover normal slitasje. Det er skadet glass bak koketopp og i skade i plastskuff i kjøleskap.

Tiltak:

- Andre tiltak:

Spesialrom

Loft > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG3

Toalettrom. Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger av trepanel og malt mur. Himling har trepanel. Det er montert gulvstående toalett, vegghengt porselenservant og speilskap på vegg. Innredning og toalett opplyst å være montert i 2004.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noen kobberør. Det er besiktiget i

rørskap på bad og i krypkjeller. Det er stoppekran i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Andre tiltak:
- Irr på rør bør holdes under oppsikt.

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker

Elektrisk anlegg, TG3

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang i 2 etasje. Det er også et sikringsskap under benkeskap med vaskekum på kjøkken. El-anlegg er i følge eier betydelig oppgradert f.o.m. 2004.

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. - 2004

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring? - Ukjent

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

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Nei

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

Generelt om anlegget

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank - Nei

9.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? - Nei

Inntak og sikringsskap

10.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? - Ja

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

12.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? - Ja. Det mangler kursoversikt for sikringer i skap på kjøkken. Det mangler samsvarserklæringer på el-anlegg. Grunnet alder og registrert forhold anbefales det lokal utbedring og utvidet el-tilsyn av el-anlegg.

Generell kommentar:

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. Elanlegget 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.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Eier opplyser at dreneringen ble skiftet og lagt ny i 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Det er registrert stedvis løs grunnmursplast og det mangler avslutningslist på

grunnmur.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Grunnmur og fundamenter, TG3

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur under hoveddel. Tilbygg mot sørvest har grunnmur av støpt betong. Tilbygg mot nordøst har ventilert ringmur av murkonstruksjon med antatt kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Boligen er tilkoblet slamavskiller med overløp til grøft (avløpsrør fra 2004 i følge eier). Utvendige vannledninger er av eldre plast(PEL) og eier opplyser at brønn ligger på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak:

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

Septiktank, TG2

Septiktanken er av glassfiber. Slamavskiller med spredegrøft.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert. Eiendommens uthus og stall er ferdig ryddet til visning, og vil ikke ryddes ytterligere før overtakelse med unntak av at personlige eiendeler vil tas med.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenner, parabolantenner, tuner, dekoder osv,) følger

kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

I dobbel garasje eller på gårdsplass.

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Polisenummer

3757845

Diverse

Nord-Aurdal kommune har følgende opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen:

Skorstein og ildsted:

Det er registrert, avvik og anmerkninger etter tilsyn på denne adressen.

Svar fra eier er at dette er utbedret og avvikene lukket hos oss.

Selger opplyser følgende:

Anbefalt å sikre takhatt med en kjetting.

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.skispoet.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.

Energi

Oppvarming

Strøm og vedfyring.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent: 03.12.2015

Forbruk 2024: 15774 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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 2 600 000

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. 1.081,-

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.461,- + Slamavskiller kr. 577,- pr. m3 med tømmefrekvens annet hvert år.

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

varierte fra år til år.

Formuesverdi primær

Kr 473 164

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 892 655

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til brøyting og vedlikehold av vei.

Tilbud lånefinansiering

ktiv 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 11, bruksnummer 41 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:

3451/11/41:

09.03.2004 - Dokumentnr: 1241 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:11 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 797860 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:11 Bnr:41

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest på garasjen datert 24.11.2022

-

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder. Eier opplyser at det ikke finnes tegninger. Det er utført arbeider på boligen med b.la. tilbygg, fasadeendringer og utbedring av bærekonstruksjoner. Disse tiltakene er ikke funnet byggemeldt/varslet til kommunen. 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.

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 tak høyde? Ja

Innvendig tak høyde avviker stedvis mot dagens minimumskrav av Tek 17 på 2. 40 meter, men hvor tak høyde på 2,20 meter i deler av bolig er tillatt.

-

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

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

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

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

-

Stabbur

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger

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

-

Låvebygg med stall og lagerrom

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger

Det er utført arbeider med tilbygg, fasadeendringer og bærekonstruksjoner. Disse tiltakene er ikke funnet byggemeldt/varslet til kommunen.

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

Det er kun mottatt byggetegninger på garasjen. Øvrige byggninger er det ikke mottatt byggetegninger på. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Felles privat gruset veg.

Vann fra privat brønn.

Privat slamanlegg med en 4 m³ slamavskiller, med tømme frekvens annet hvert år. Sist tømt 21.08.2023, og tømmes med avvanningsbil.

Det foreligger ikke informasjon på at det er gitt utslippstillatelse for innlagt vanninstallasjon i garasjen, men kommunen opplyset at utifra beskrivelse er det i

orden etter deres syn.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 11.09.2014

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/>

Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

Delarealer:

Delareal: 12 776 m

Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Delareal: 39 m

Arealbruk: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende

Delareal: 84 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Aktsomhetskart for snøskred
- Dyrkbar jord
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Moderat til lav forekomst av radon på eiendommen, men høy forekomst i nærheten.

Se vedlegg i salgsoppgave.

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

66 350 (Omkostninger totalt)

82 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 666 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 682 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 685 050 (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 66 350

Betalingsbetingelser

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

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

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglers 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 2,30 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14
2900 Fagernes
Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

17.06.2025

























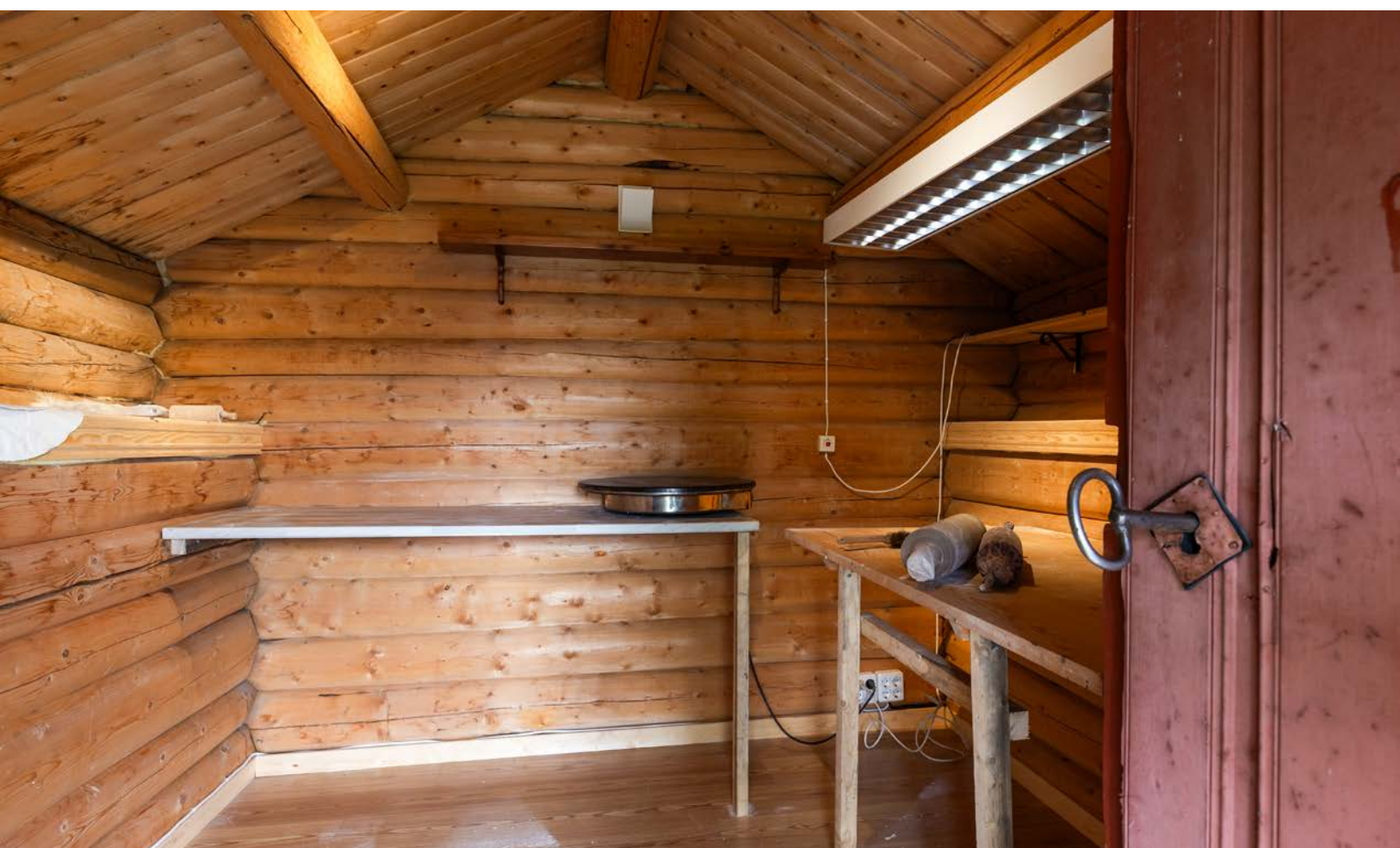
I loftsetasjen er det to store, disponible rom,
samt et toalettrom.



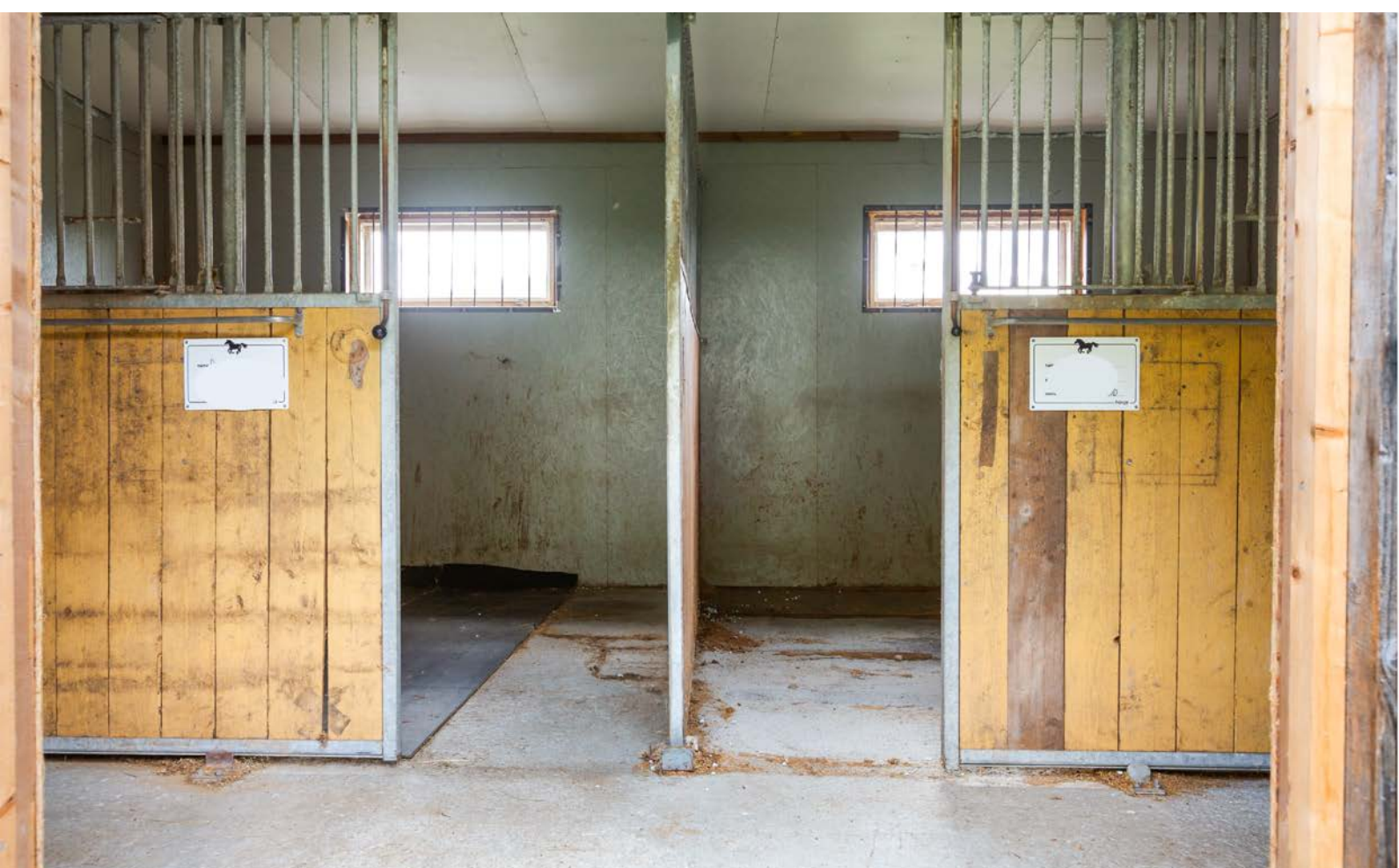


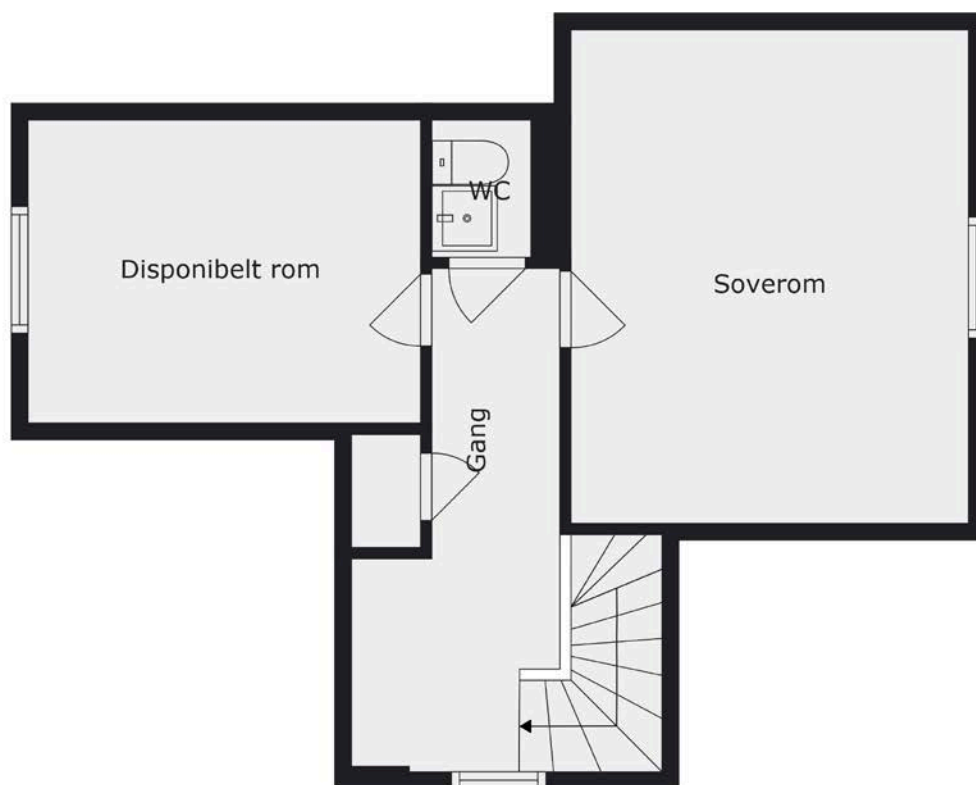
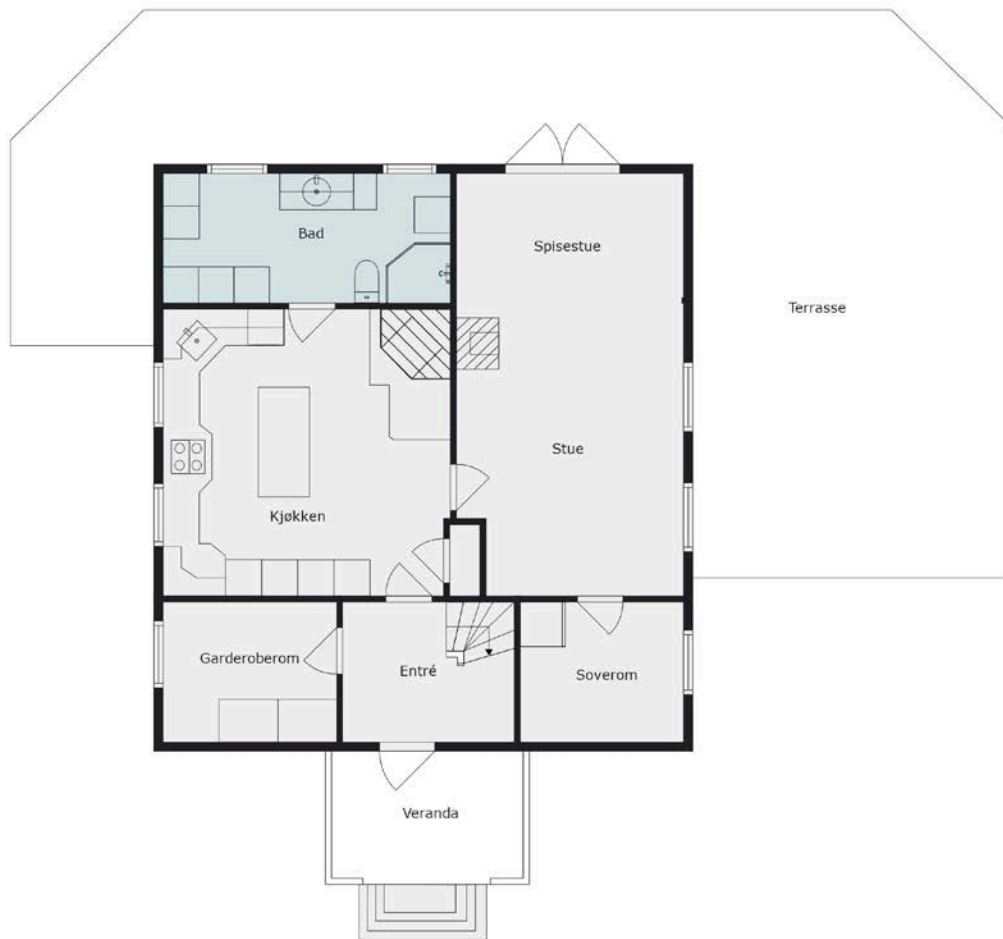














Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skrautvålsvegen 506, 2917 SKRAUTVÅL



NORD-AURDAL kommune



gnr. 11, bnr. 41

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 21462-1310

Referansenummer: AH1089

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025172



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



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

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger Nord Aurdal kommune, i Skrautvål. Eiendommens bebyggelse består av enebolig med opprinnelig byggeår i 1920 og som senere er tilbygget og modernisert. Dobbeltgarasje fra 2019, stabbur fra 1960 og låvebygg fra 1920 som senere er tilbygget med stall i 2018.

Boligen er oppført med 2 etasjer, og med bærekonstruksjoner fra byggeår. Det er foretatt omfattende påkostninger/oppgradering med bl.a. våtrom, nytt kjøkken, drenering, ny kledning, teknisk anlegg.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør og må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bl.a. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkel på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperrekonstruksjon i tre fra byggeår. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater og med takrenner/nedløp av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Eier opplyser at boligen ble etterisolert utvendig og ny kledning montert i 2004.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass datert 2004 og et vindu datert 2010. Ellers eldre trevinduer med koblet glass i ramme 1+1.

Bygningen har fabrikk malt hovedytterdør og malt to fløyet terrassedør i tre ut fra stue. Det er gammel heltre kjellerdør til krypkjeller under terrasse.

Terrasser i trekonstruksjoner oppbygd med bjelkelag og terrassebord med 'scenetrapp' rundt hele terrassen. Det er takoverbygget terrasse ved hovedinngang med bjelkelag belagt med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det nyere gulv av laminat i 2. etasje og på kjøkken, Ellers heltre furugulv og fliser på gulv i entré med elektrisk gulvvarme. Veggene har trepanel fra byggeår og trepanel fra nyere tid. Innvendige tak har trepanel fra byggeår og nyere tid, samt himlingsplater av nyere dato i enkelte rom.

Etasjeskille er av trebjelkelag mellom etasjer og over kryperom/kjeller.

Boligen har mursteinspipe med peis med innsats fra byggeår på kjøkken og nyere vedovn tilkoblet i stue. Sotluke på kjøkken.

Kryperom under stuedel av bygget. Gulvet er av betong og veggene har betong/natursteinsmur. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilbygg har krypkjeller under trebjelkelag og antatt stubbegulv.

Boligen har heltre tretrapp i furu med spilerekker i trekonstruksjon og håndløper på vegg. Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører fra byggeår og noen nyere dører i heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser og himlinger er kledd med trepanel. Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler.

Rommet har innredning av laminerte trefiberplater i skrog og heltre fronter med profil. Det er benkeservant, gulvstående toalett, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering via friskluftsentil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med skrog og fronter i heltre med over- og underskap, høyskap og kjøkkenøy. Fronter har profilerte og slette fronter. Det er heltre benkeplata og nedfelt oppvaskum av stål. Det er montert følgende integrerte hvitevarer; Stekeovn, mikro, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.
Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger av trepanel og malt mur. Himling har trepanel. Det er montert gulvstående toalett, vegghengt porselenservant og speilskap på vegg. Innredning og toalett opplyst å være montert i 2004.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noen kobberør. Det er stoppekran i krypkjeller.

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg i enkelte rom. Trykktank og vannpumpe i krypkjeller.

Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i krypkjeller.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang i 2. etasje. Det er også et sikringsskap under benkeskap med vaskeum på kjøkken. Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Eier opplyser at dreneringen ble skiftet og lagt ny i 2004. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur under hoveddel. Tilbygg mot sørvest har grunnmur av støpt betong. Tilbygg mot nordøst har ventiltet ringmur av murkonstruksjon med

Beskrivelse av eiendommen

antatt kryperom.

Eiendommen er planert rundt boligen med plen og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt. Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Boligen er tilkoblet slamavskiller med overløp til grøft (avløpsrør fra 2004 i følge eier). Utvendige vannledninger er av eldre plast(PEL) og eier opplyser at brønn ligger på eiendommen. Septiktanken er av glassfiber. Slamavskiller med spredegrøft.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	270 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder. Eier opplyser at det ikke finnes tegninger.

Det er utført arbeider på boligen med b.la. tilbygg, fasadeendringer og utbedring av bærekonstruksjoner. Disse tiltakene er ikke funnet byggemeldt/varslet til kommunen.

Garasje

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

Vanninstallasjon i garasje er vurdert av meg til å være søknadspliktig. Det foreligger ikke informasjon på at det er gitt godkjent utslippstillatelse for innlagt vanninstallasjon i garasje.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

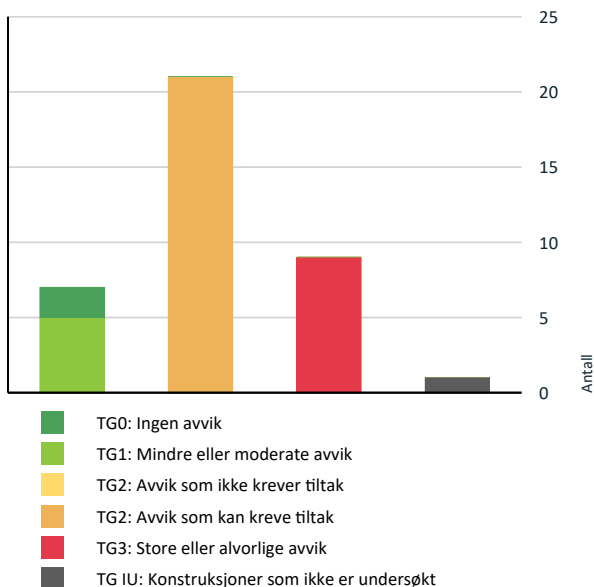
Låvebygg med stall og lagerrom

- Det foreligger ikke tegninger

Det er utført arbeider med tilbygg, fasadeendringer og bærekonstruksjoner. Disse tiltakene er ikke funnet byggemeldt/varslet til kommunen.

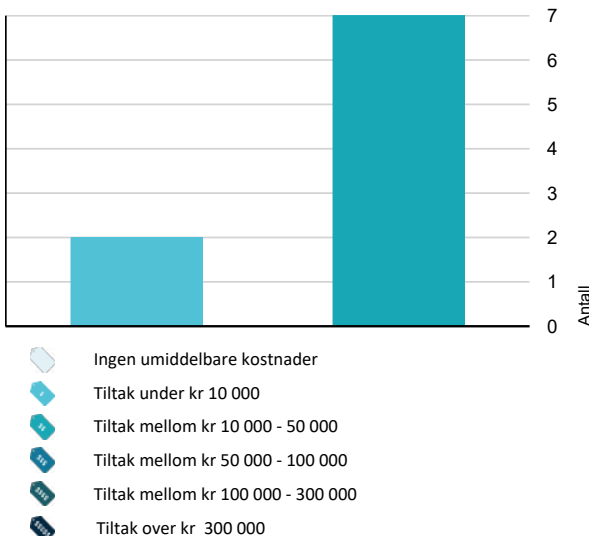
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 14/41 i Nord Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekurrent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller - tilbygget soverom, gang og garderobe mot nordøst. [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Tiltak med nytt baderom, drenering rundt bygget, innredet soverom i 2. etasje og nytt kjøkken.
	Tilbygg	Det er gjort tiltak med tilbygg av baderom og utvidet stue, samt soverom, inngangsparti og garaderoborom, men det er ikke kjent når dette ble gjort.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostsprengte nedløp.

Det mangler kontrollert bortledning av takvann på hushjørne mot nordvest (under terrasse)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere må monteres i gangsoner.

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig på frostsprengte nedløp, men de må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende taksikring



Manglende bortledning av takvann

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Eier opplyser at boligen ble etterisolert utvendig og ny kledning montert i 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis åpninger hvor mus kan komme inn i bygget.

Det er stedvis registrert områder hvor gammel kledning er synlig. Her bærer overganger/avslutninger stedvis preg av ufaglig avslutninger og hvor etterisolering har liten effekt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

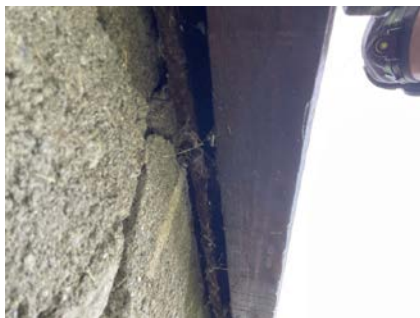
Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser og ytterligere tiltak med etterisolering i overgang mot ringmur kan ikke utelukkes.



Gammel vegg synlig ved murkone og hvor det er liten effekt av utført etterisolering.



Mangelfull musetetting



Eksempel på område uten lufting

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av sperrekonstruksjon i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Bærende knevegger på soverom med rausta himling er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser.

Det må foretas ytterligere undersøkelser av bærekonstruksjonen. Det kan ikke utelukkes tiltak med reetablering av knevegger på soverom.

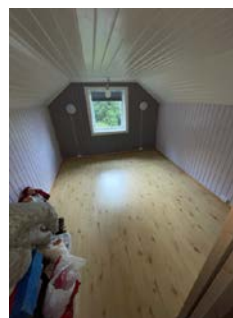
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig ekskrementer fra mus i kneloft.



Synlig ekskrementer fra mus i kneloft



Soverom med knevegger

Tilstandsrapport



Soverom hvor knevegger er fjernet

TO 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass datert 2004 og ett vindu datert 2010. Ellers eldre trevinduer med koblet glass i ramme 1+1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Det er registrert ufaglig løsning rundt vinduer: Vinduskarmer står likt med ytterkleddning og ved slagregn på fasader kan regn regne ned bak topp-list.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Løsning rundt vinduer må undersøkes nærmere og tiltak med vannbrett/tetting må utføres. Grunnet benyttet løsning kan det ikke utelukkes skjulte skader i bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer mangler vannbrett og har ufaglig løsning.



Gammel skade utbedret med elastisk fugemasse. Mangler vannbrett i overgang.



Vindu med høy fuktighet i karm.

TO 2 Dører

Bygningen har fabrikk malt hovedytterdør og malt to fløyet terrassedør i tre ut fra stue. Det er gammel heltre kjellerdør til krypkjeller under terrasse.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Noen bruksmerker/sår i overflater innvendig utover normal slitasje. Utett dør registrert inn til krypkjeller under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold.

Tilstandsrapport



Utett overgang kjellerdør



Noe bruksmerker/sår i overflatebehandling.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjoner oppbygd med bjelkelag og terrassebord med 'scenetrapp' rundt hele terrassen. Det er takoverbygget terrasse ved hovedinngang med bjelkelag belagt med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Del av terrasse mot sørøst har mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det nyere gulv av laminat i 2. etasje og på kjøkken, Ellers heltre furugulv og fliser på gulv i entré med elektrisk gulvvarme. Veggene har trepanel fra byggeår og trepanel fra nyere tid. Innvendige tak har trepanel fra byggeår og nyere tid, samt himlingsplater av nyere dato i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generell slitasje på overflater og noe spikerhull i enkelte vegger. Gulver i stue har riper/skader utover normal slitasje.

Det er registrert ufaglig avslutning mot dørterskler i rom med nyere gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte overflater har behov for lokale utbedringer. Det bør gjøres tiltak mot dørterskler.



Ufaglig avslutning



Gulv med mye riper utover normal slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag mellom etasjer og over kryperom/kjeller. Gulver er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken, stue og soverom. Samt ett soverom i 2. etasje.

Det er målt ca. 43 mm høydeforskjell på gulv i soverom innenfor stue over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 43 mm som høyeste avvik gjennom rommet.

I stue er det målt 15 mm som høyeste avvik gjennom rommet. I soverom 2. etasje (med rausta himling) er det målt 25 mm som høyeste avvik.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og lokale utbedringer i soverom i 1. etasje. undersøkelser av grunn og grunnforhold. Tiltak med selve opprettingen må også sees i sammenheng med kontrollpunkt kryperom og grunnmur/fundamenter.

I øvrige rom/etasjeskille vil det imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig overgang mellom stue/soverom viser sprekker i mur som må sees i sammenheng med registrerte skeivheter i denne delen.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med peis med innsats fra byggeår på kjøkken og nyere vedovn tilkoblet i stue. Sotluke på kjøkken.

Vurdering av avvik:

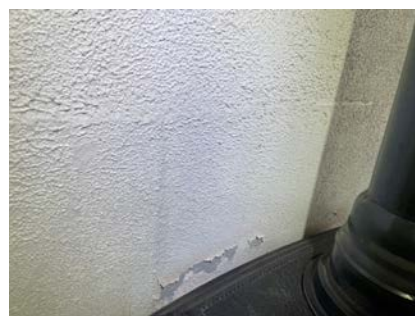
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Sprekker/riss ved røykrør



Maling som flaser av bak ovn.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommet ligger under stuedel av bygget. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gulvet er av betong og veggene har betong/natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er registrert muggsopp på løsøre som indikerer fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Alt av organiske materialer må fjernes.

Det må gjøres tiltak med ventilering/lufting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Synlig fuktighet i nedkant av gammel mur.



Synlig muggsopp på løsøre.

TG 10 Krypjkjeller - tilbygget soverom, gang og garderobe mot nordøst.

Tilbygg har krypkjeller under trebjelkelag og antatt stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 3 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er luke i gulv på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Registrert muggsopp på løsøre og noen råteskader i nedre del av treverk ved bereder.

Konsekvens/tiltak

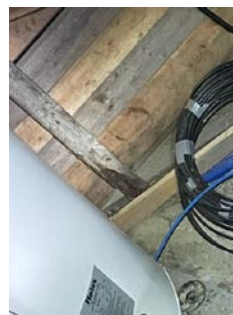
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alt av organiske materialer må fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig fuktinnsig og muggsopp på løsøre.



Synlige råteskader i nedre del av treverk mot gulv.



Synlig ekskrementer fra mus

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har heltre tretrapp i furu med spilerekkverk i trekonstruksjon og håndløper på vegg.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører fra byggeår og noen nyere dører i heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderom er ifølge eier totalrenovert i 2004, og teknisk forskrift fra 1997, revisjon 03 er lagt til grunn ved vurderingen. Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



Bad

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himlinger er kledd med trepanel.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist på gulv. Det måles fall til hjelpesluk og lokalt fall til sluk i dusjsone.

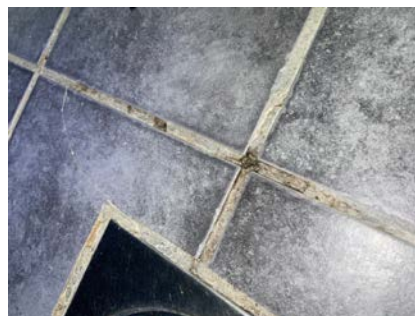
Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert

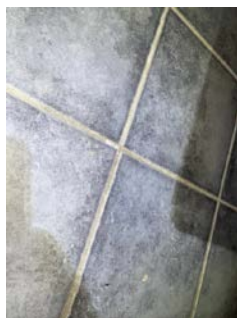
Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må rengjøres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Sprekk i flis og fuger, samt grunne/utvaskede fuger

Tilstandsrapport



Mindre skader i flis

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

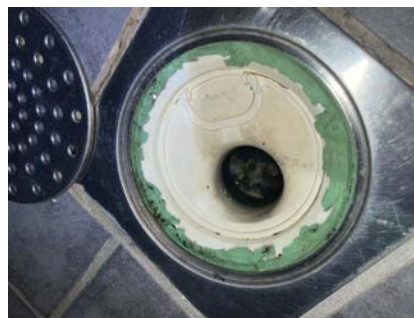
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk i dusj. Ufaglig løsning på membran.



Sluk i gulv. Ufaglig løsning på membran.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning av laminerte trefiberplater i skrog og heltre fronter med profil. Det er benkeservant, gulvstående toalett, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist andre avvik:

Avvik registrert i servant.

veggfeste til vannledning wc har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Andre tiltak:

Lokal utbedring.



Riss i servant

Tilstandsrapport



Veggfeste har løsnet

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via friskluftsventiler i yttervegg.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist andre avvik i form av ekskrementer fra mus i vegg. Det ble ikke målt fukt i hulltagning. Hulltaking er foretatt mot våtsone til dusj fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



Synlig ekskrementer fra mus ved hulltagning.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med skrog og fronter i heltre med over-og underskap, høyskap og kjøkkenøy. Fronter har profilerte og slette fronter. Det er heltre benkeplata og nedfelt oppvaskum av stål. Det er montert følgende integrerte hvitevarer: Stekeovn, mikro, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis sår og hakk på benkeplater og fronter utover normal slitasje. Det er skadet glass bak koketopp og i plastskuff i kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Skade i plastskuff



Skade i glass bak koketopp



sår/riper i benkeplate

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger av trepanel og malt mur. Himling har trepanel. Det er montert gulvstående toalett, vegghengt porselenservant og speilskap på vegg. Innredning og toalett opplyst å være montert i 2004.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom 2. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noen kobberør. Det er besiktiget i rørskap på bad og i krypkjeller. Det er stoppekran i krypkjeller.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Andre tiltak:

Irr på rør bør holdes under oppsikt.



Rør merking begynner å bli borte/vanskelig å tyde



Irr på kobber i krypkjeller

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank og vannpumpe i krypkjeller.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmpumpe. Produksjonsår er ikke kjent. Eier opplyser at sist service ble utført i 2020.

! TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i krypkjeller.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker



TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang i 2 etasje. Det er også et sikringsskap under benkeskap med vaskekum på kjøkken. El-anlegg er i følge eier betydelig oppgradert f.o.m. 2004.

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.
2004

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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? Sjekkt samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?
Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det mangler kursoversikt for sikringer i skap på kjøkken. Det mangler samsvarserklæringer på el-anlegg. Grunnet alder og registrert forhold anbefales det lokal utbedring og utvidet el-tilsyn av el-anlegg.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kursoversikt for sikringer er ikke montert og det mangler ett blendelukk mot strømførende ledninger

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat i bygget. Alder på pulverapparat er ikke kjent og det fremstår å være i orden. Påse jevnlig kontroll av brannslukningsutstyr og utskiftning om slukkeapparat er eldre enn 10 år.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser at dreneringen ble skiftet og lagt ny i 2004.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er registrert stedvis løs grunnmursplast og det mangler avslutningslist på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas terrengjusteringer.



Løs plast, noe under terreng og manglende avslutningslist på mur



Løs plast mot mur.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur under hoveddel. Tilbygg mot sørvest har grunnmur av støpt betong. Tilbygg mot nordøst har ventileret ringmur av murkonstruksjon med antatt kryperom.

Vurdering av avvik:

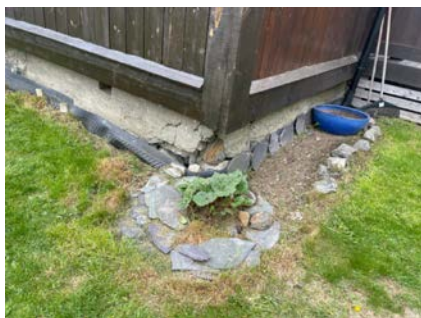
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Skade i ringmur på hjørne



sprekker i ringmur



Horizontal sprekk i ringmur.

TG 0 Terrenghold

Eiendommen er planert rundt boligen med plen og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Boligen er tilkoblet slamavskiller med overløp til grøft (avløpsrør fra 2004 i følge eier). Utvendige vannledninger er av eldre plast(PEL) og eier opplyser at brønn ligger på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Slamavskiller med spredegrøft.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2019

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Garasje oppbygd på støpt plate av betong. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende behandlet ytterkledning. Saltak med takstolkonstruksjon i tre. Tak er teknet med stålplater og med takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Innvendig gulv av betong.

Det er innlagt strøm med kontakter og fast belysning via lampepunkter.

Eier opplyser at det er innlagt vann i garasje. Det er montert utslagsvask med vegghengt blandebatteri, vannbåren gulvvarme og varmtvannsbereider for oppvarming av gulvvarme og tappevann.

Det er montert trevindu med 2 lags isolerglass og leddheisport i aluminium med elektrisk portåpner.

Loftsrom er ikke besiktiget, da det ikke er laget tilkomst til dette rommet.

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

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1960

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Stabbur oppført i laftet tømmer og fundamentert med pilarer av tre. Bjelkelag belagt med tregulv. Bygget har saltakkonstruksjon med sperrer av tre og taket er tekket med shingel. Ytterdør av tre og liten terrasse ved inngang.

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

Låvebygg med stall og lagerrom



Anvendelse

Byggeår

1920

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Uthus (tidligere driftsbygning/låve), nå benyttet som lager. Oppført i bindingsverkskonstruksjon og noe laftet tømmer. Bygget er kledd med stående kledning. Det er saltak med sperrekonstruksjon av tre og taket er tekket med skiferstein og stålplater. Grunnmur i steinmur og pilarer av tre. Plassbygde labankdører.

Bygget er tilbygget i 2018 med hestestall med gang og to stallbokser. Bygget er oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel, fundamentert med støpt plate av betong. Pultakkonstruksjon i tre tekket med stålplater. Ytterdør/port i plassbygget labankdør i tre.

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

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Tiltak med tilbygg av stall og bod
------	---------	------------------------------------

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/99 m²

Enebolig: Entré, Garderobe, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad, Gang, Toalettrom

Andre bygg: Garasje, Stabbur, Låvebygg med stall og lagerrom

Bruksareal andre bygg: 171 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Raneisvegen 533 ,2900 FAGERNES 89 m ² 1970 3 sov	07-06-2022	1 990 000	2 350 000		2 350 000	26 404
2 Skrautvålsvegen 341 ,2900 FAGERNES 126 m ² 1965 3 sov	06-12-2022	2 990 000	2 800 000		2 800 000	22 222
3 Kjørlibrøtin 25 ,2900 FAGERNES 188 m ² 1994 4 sov	10-10-2023	3 150 000	2 675 000		2 675 000	14 229

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	5 500
Forsikring og stipulert gjennomsnittlig årlig vedlikehold for alle bygg på eiendommen.	Kr.	35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	1 740 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	80 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	20 000

Låvebygg med stall og lagerrom

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	650 000
Sum teknisk verdi - Låvebygg med stall og lagerrom	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 820 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

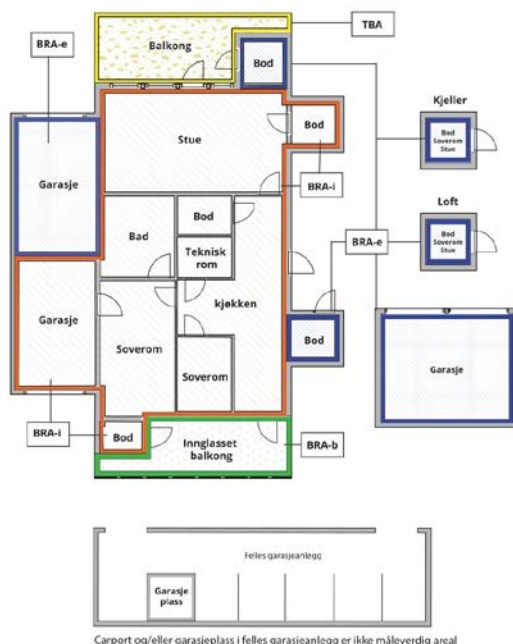
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)				
Etasje	81			81	84		81
Loft	18			18		19	37
SUM	99				84	19	118
SUM BRA	99						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Garderobe, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Toalettrom		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Terrasser og overbygget inngangsparti er definert som åpent areal.
- Eksterne bygg er definert som eksternt bruksareal.
- Deler av 2. etasje har ikke måleverdig høyde: >1,9meter. og er definert med areal ved lav himlingshøyde.

Krypkjeller inne via luke i kjøkkengulv har gulv av fjell og noe grus/jord. Rommet er ikke målt opp av meg.

Krypkjeller under stue med tilkomst under terrasse har ikke fast tilkomst i form av trapp/stige og rommet er ikke målt opp av meg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder. Eier opplyser at det ikke finnes tegninger.
Det er utført arbeider på boligen med b.la. tilbygg, fasadeendringer og utbedring av bærekonstruksjoner. Disse tiltakene er ikke funnet byggemeldt/varslet til kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innvendig takhøyde avviker stedvis mot dagens minimumskrav av Tek 17 på 2. 40 meter, men hvor takhøyde på 2,20 meter i deler av bolig er tillatt.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vanninstallasjon i garasje er vurdert av meg til å være søknadspliktig. Det foreligger ikke informasjon på at det er gitt godkjent utslippstillatelse for innlagt vanninstallasjon i garasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	3
SUM		8			3
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Låvebygg med stall og lagerrom

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		120		120	
SUM		120			
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod og hunderom, Lagerrom, Bod, Stall	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er utført arbeider med tilbygg, fasadeendringer og bærekonstruksjoner. Disse tiltakene er ikke funnet byggemeldt/varslet til kommunen.

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	99	0
Garasje	0	43
Stabbur	0	8
Låvebygg med stall og lagerrom	0	120

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	11	41		0	12898.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skrautvålsvegen 506

Hjemmelshaver

Nilsen Jeanette 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger Nord Aurdal kommune, i Skrautvål, som er et område med spredt gårds og bolig bebyggelse og tomten er pent opparbeidet rundt boligen med plen, terrasser og noe beplantning. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehage og skole. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er ca. 7 km. I området er det lokale fritidstilbud og andre turmuligheter.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig veg og med avkjøring ned felles privat gruset veg og parkering på eiendom eller i garasje.

Tilknytning vann

Vann fra privat brønn.

Tilknytning avløp

Privat avløp til nytt avløp/kloakkanlegg med spredgrøft.

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplanen er området avsatt som LNFR-område med spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Stor tomt med opparbeidet uteareal med plen og noe beplantning rundt bolig. Ellers naturtomt i skrående terreng, samt et lite jorde med gress/beite i vestlig retning.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en tidligere et småbruk som nå er en boligeiendom med stor tomt. Bebyggelsen er består av bolig, stabbur, garasje, uthus og stall. (garasje, stall og uthus er ikke ferdigstilt, men forutsettes ferdig i rapport med verdisettelse)
Opprinnelig bygget i 1920, tilbygd i 1966 og påkostet/renovert i 2004 - 2018.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
460 000	2021	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2025		Gjennomgått	12	Ja
Egenerklæring via megler	21.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Offentlige planer	11.09.2014	Arealdelen til kommuneplanen 2014-2024, Planføresegner vedtekne i kommunestyret 11.09.14	Ikke gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	14.05.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	5	Nei
Tidligere takst	16.08.2010	fremvist	Ikke gjennomgått	7	Nei
Kommunale opplysninger v/Megler	22.05.2025	14. Vedlegg Fremvist	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	27.09.2018	fremvist	Ikke gjennomgått	9	Nei
Tidligere takst	21.12.2004	fremvist	Ikke gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	
2	12.06.2025	
3	17.06.2025	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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/AH1089>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250072	

Selger 1 navn
Jeanette Nilsen

Gateadresse	
Skrautvålsvegen 506	

Poststed	Postnr
SKRAUTVÅL	2917

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201250072

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

Beskrivelse

Kun silikonen i dusjen. Den er misfarget.

Initialer selger: JN

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd nytt bad i 2004

Arbeid utført av

Fagermes rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt nytt.

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

Nytt kloakkanlegg, nytt bad

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble drenert rundt huset når vi tok over i 2004. Etter det ,har det ikke vært noe problemer.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var en vannskade på kjøkkenet når vi tok over. Det ble laget ny vegg der skaden var. Nytt tak ble også lagt.

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

Beskrivelse

2023, branntilsyn. De fant 2 hull og røykinnføringsrør manglet. Dette er rettet opp i.

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

Beskrivelse

Mus i vegg om høsten.

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

Engedal elektro. Alt nytt i huset i 2004/5 Finner ikke hvem som la opp i garasjen i 2019

Arbeid utført av

Engedal elektro

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

Ny, stor terrasse. Husker ikke år, men etter 2010

- 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: 1201250072

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250072

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanette Nilsen	beea61990914d8ec942eb 998881f9d5bcf32f0ba	21.05.2025 10:45:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250072

- 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>



0 10 20 30m
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 13.06.2025 08:44
 Eiendomsdata verifisert: 13.06.2025 08:42

GÅRDSKART 3451-11/41/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 11/41/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	3.8	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	3.8
	Produktiv skog *	6.4	6.4
	Annet markslag	0.9	
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.9	2.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	13.0	13.0

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 11, Bruksnr 41	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	104 Døvre
Veiadresse:	Skrautvålsvegen 506, gatenr 1005	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
	2917 Skrautvål	Kirkesogn:	3100102 Skrautvål
Oppdatert:	22.11.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.02.2004	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	12 898,9 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:	29.11.2024	Berørt	3451/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	29.11.2024	Berørt	3451/10/1	0,0
			Berørt	3451/11/1	0,0
			Berørt	3451/11/3	0,0
			Berørt	3451/11/4	0,0
			Berørt	3451/11/6	0,0
			Berørt	3451/11/7	0,0
			Berørt	3451/11/13	0,0
			Berørt	3451/11/19	0,0
			Berørt	3451/11/38	0,0
			Berørt	3451/11/41	0,0
			Berørt	3451/13/2	0,0
			Berørt	3451/13/19	0,0
			Berørt	3451/13/24	0,0
			Berørt	3451/13/25	0,0
			Berørt	3451/13/31	0,0
			Berørt	3451/15/6	0,0
			Berørt	3451/16/20	0,0
			Berørt	3451/16/57	0,0
			Berørt	3451/221/130	0,0
			Mottaker	3451/221/131	17 107,3
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/11/41	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.02.2004	Avgiver	3451/11/11	-12 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/11/41	12 000,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skrautvålsvegen 506	H0101	Bolig	103,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	103,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	103,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	158104733			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		73,0		73,0				
H02			30,0		30,0				

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
Skrautvålsvegen 506	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.08.2018
Energikilde:		BRA annet:	46,8	Ferdigattest:	24.11.2022
Oppvarming:		BRA totalt:	46,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300729972			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,8	46,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	158104741			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

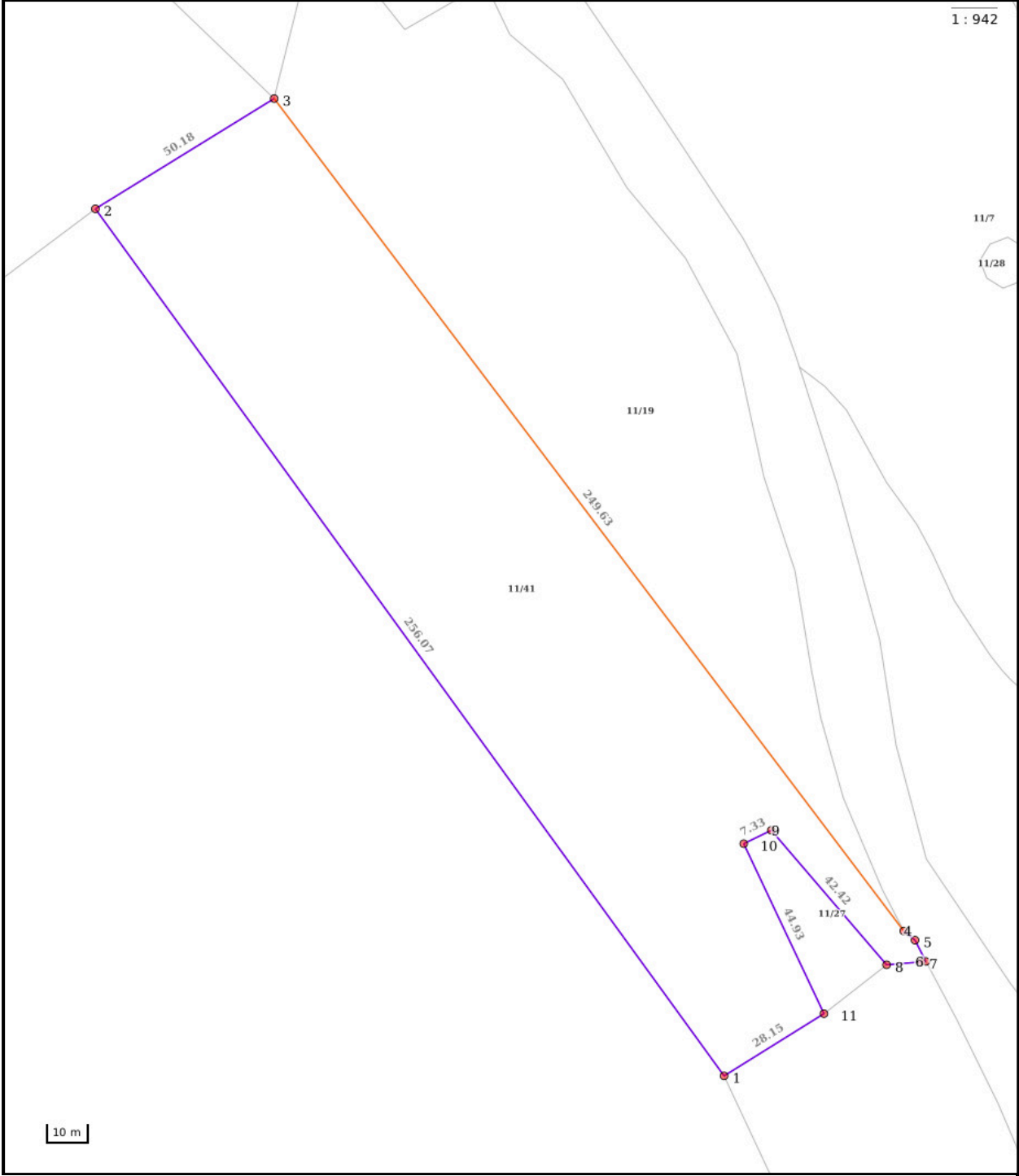
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater**Areal:** 12 898,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 765 441,41	511 724,40	256,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
2	6 765 634,11	511 555,77	50,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 765 664,29	511 595,86	249,63m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 765 479,82	511 764,04	3,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 765 477,90	511 766,93	5,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 765 473,07	511 769,98	1,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 765 472,88	511 768,78	8,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
8	6 765 471,36	511 760,67	42,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
9	6 765 500,93	511 730,26	7,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
10	6 765 497,09	511 724,02	44,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
11	6 765 458,39	511 746,85	28,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

(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: 19.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skrautvålsvegen 506, 2917 SKRAUTVÅL								

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

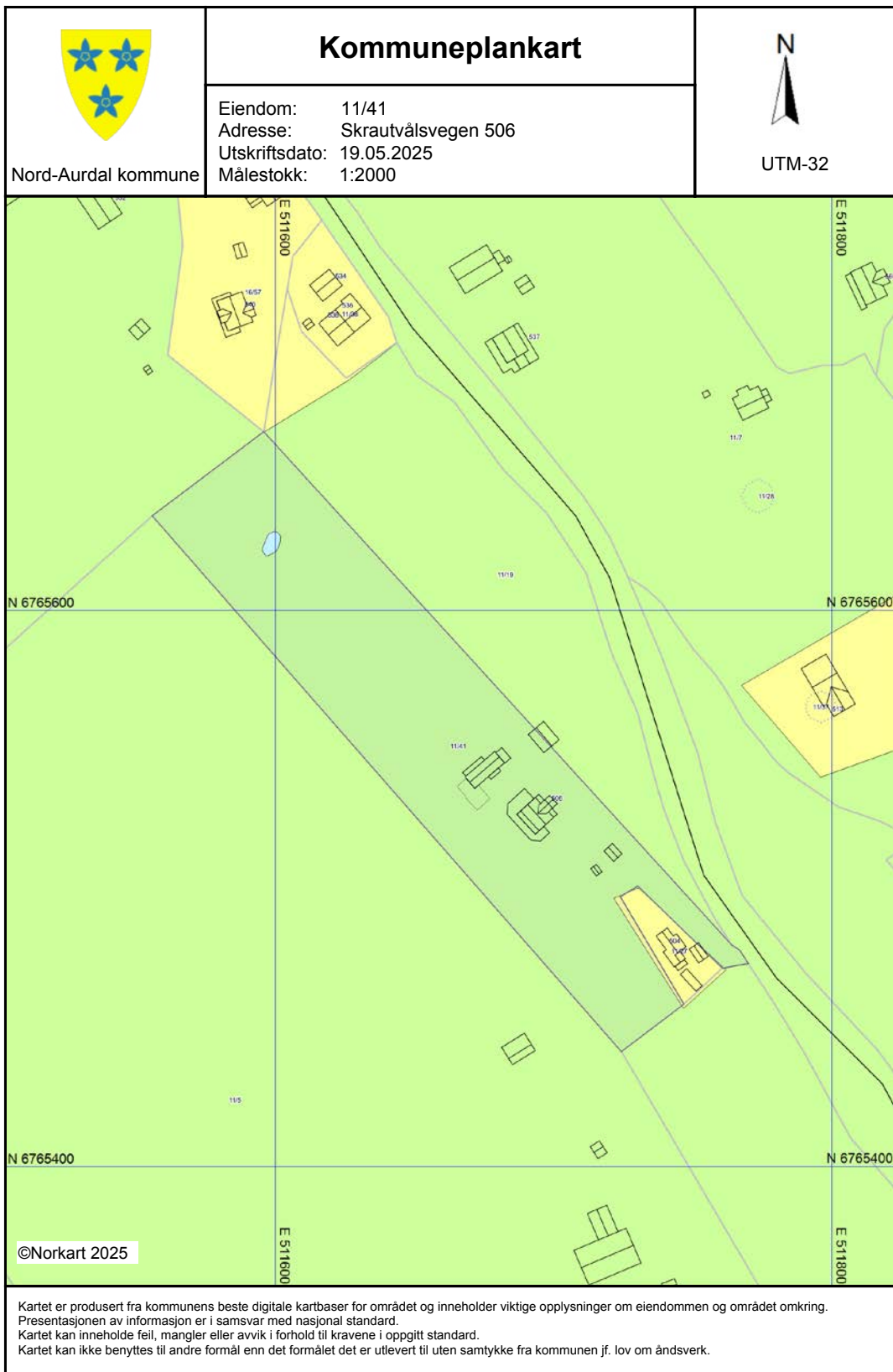
Plantyper uten treff

- ❗ 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 12 776 m ² Arealbruk LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 39 m ² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 84 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

Eiendom	3451 11/41		
Utskriftsdato	19.05.2025	Antall datasett	95

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

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.

12 Berørte datasett

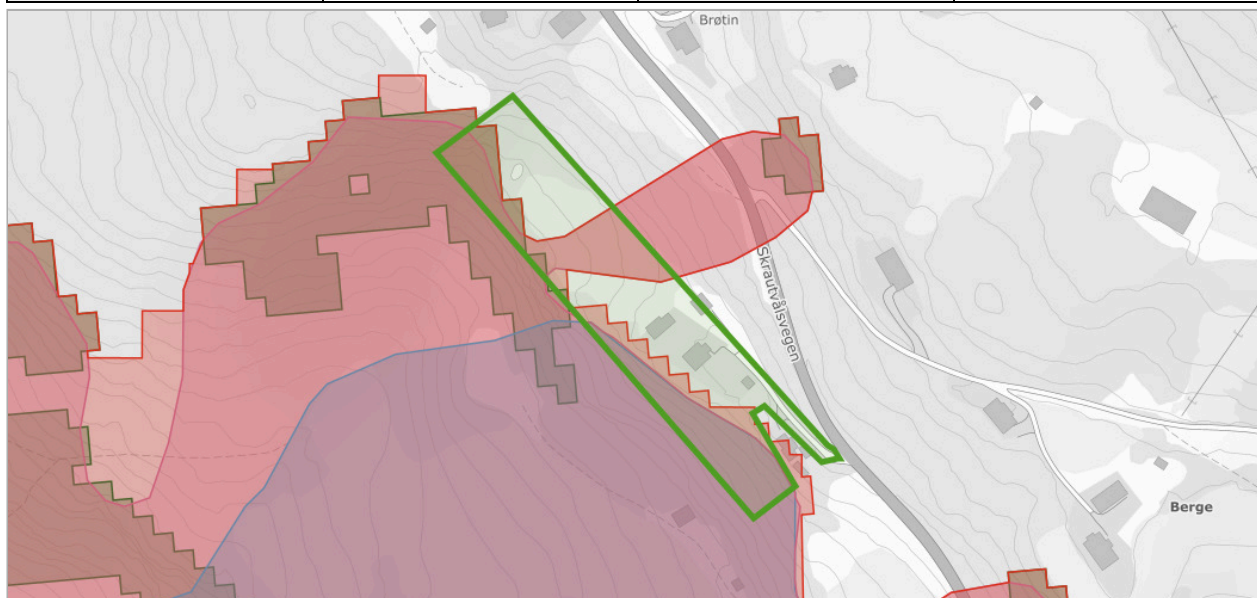
- ❶ Aktsomhetskart for snøskred
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Radon
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Dyrkbar jord
- ❶ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ 100-meter belte kyst
- ❷ Ankringsområder
- ❷ Bergrettigheter
- ❷ Dybde data
- ❷ Fiskeplasser redskap
- ❷ FKB-arealbruk
- ❷ Flom - aktsomhetsområder
- ❷ Forurenset grunn
- ❷ Grus og puk
- ❷ Hoved- og biled
- ❷ Inngrepsfrie naturområder
- ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❷ Kulturlandskap - utvalgte
- ❷ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ❷ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❷ Kvikkleire
- ❷ Marin grense
- ❷ Markagrensa
- ❷ Mulighet for marin leire
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Reindrift beitehage
- ❷ Reindrift flyttle
- ❷ Reindrift høst/vinterbeite 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 Vannforekomster
- ❷ Vernskog
- ❷ Vindkraft
- ❷ Akvakulturlokaliteter
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❷ Faresonekart for flom
- ❷ FKB Tiltak
- ❷ FKB-bane
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Grunnvannsborehull
- ❷ Gyteområder
- ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning
- 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 - verdsatte
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrift ekspropriasjon reinkonspropriasjonsområde
- ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift konsvensjonsområde reinkonsvensjonsomrade
- ❷ Reindrift Reinavtaleområde
- ❷ Reindrift reinbeiteområde
- ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❷ Reindrift siidaområde
- ❷ Reindrift trekkle
- 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 Utvalgte naturtyper
- ❷ Verneplan for vassdrag
- ❷ Villreinområder

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	18.05.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løseområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreducerende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løseområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Tegnforklaring

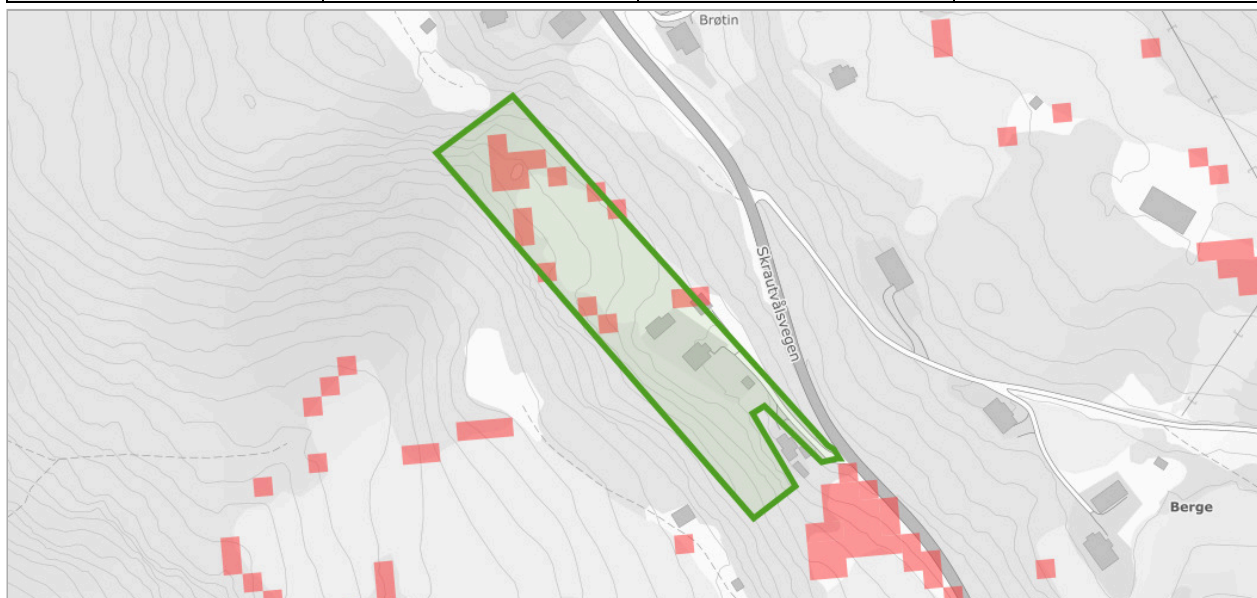
Skog med skredfarebetydning
Skog med skredfarebetydning
S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

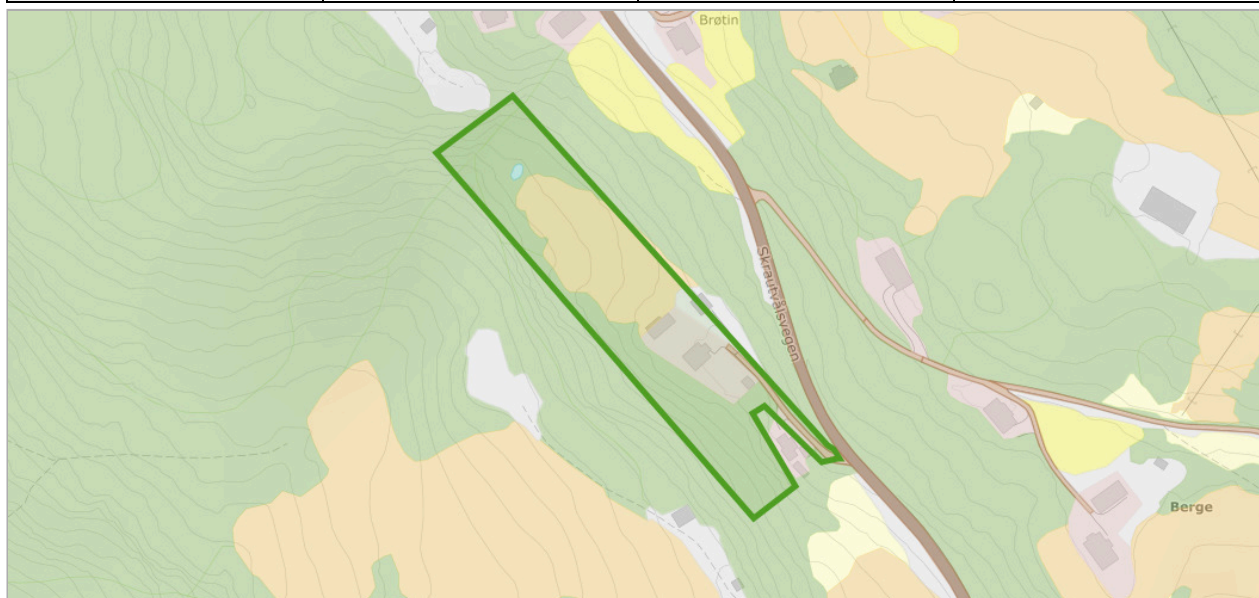
Arealressursflate
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	9

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	13.05.2025
-------	----------	---------	------------



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

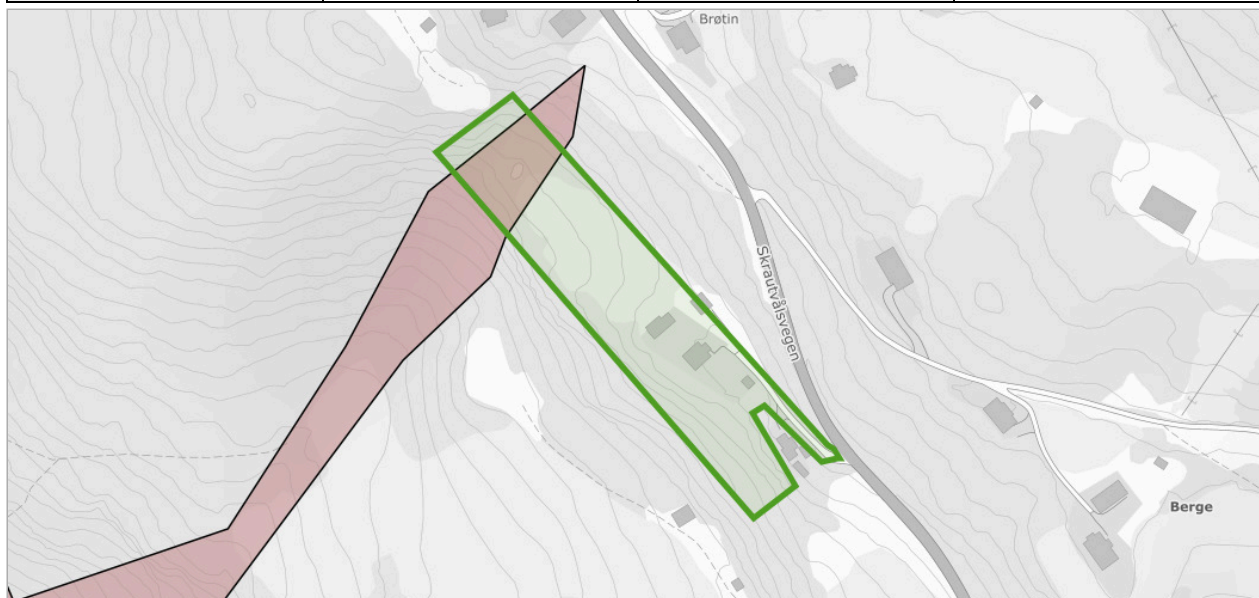
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
Skog
Åpen fastmark
Ferskvann
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog	1
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Lav	Blandingsskog	1
Skog	Grunnlendt	Lav	Blandingsskog	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Grunnlendt	Impediment	Blandingsskog	1

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

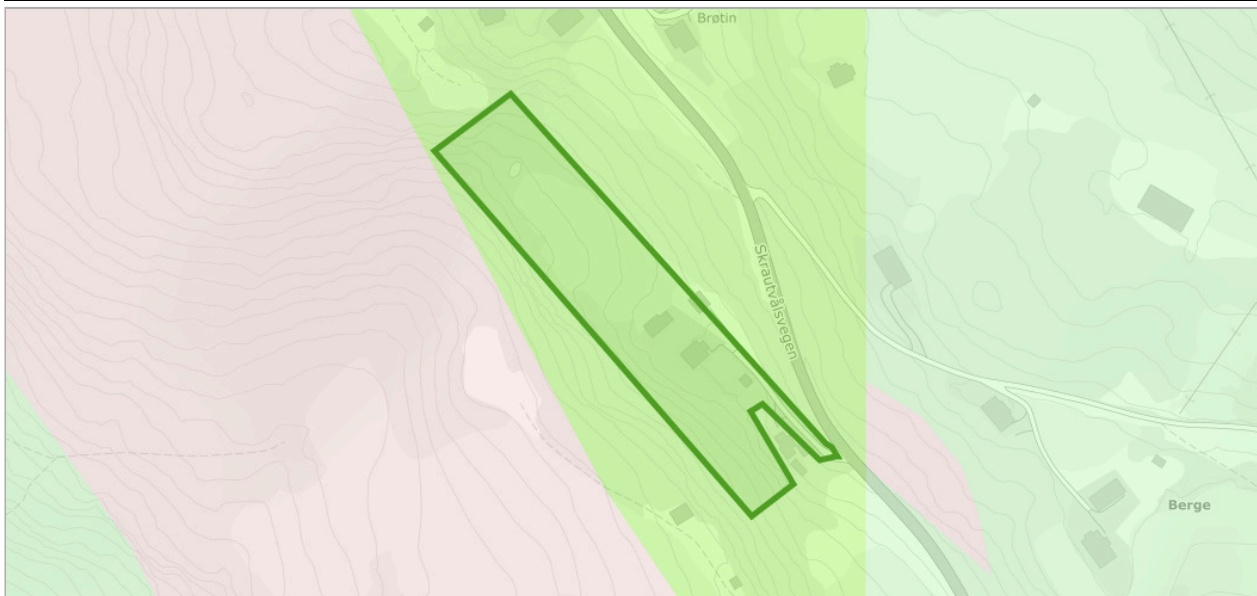
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv. rive_6 potensielt skredfareområde
jord og flomskred aktsomhetsområder

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være 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
■	Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

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



Tegnforklaring

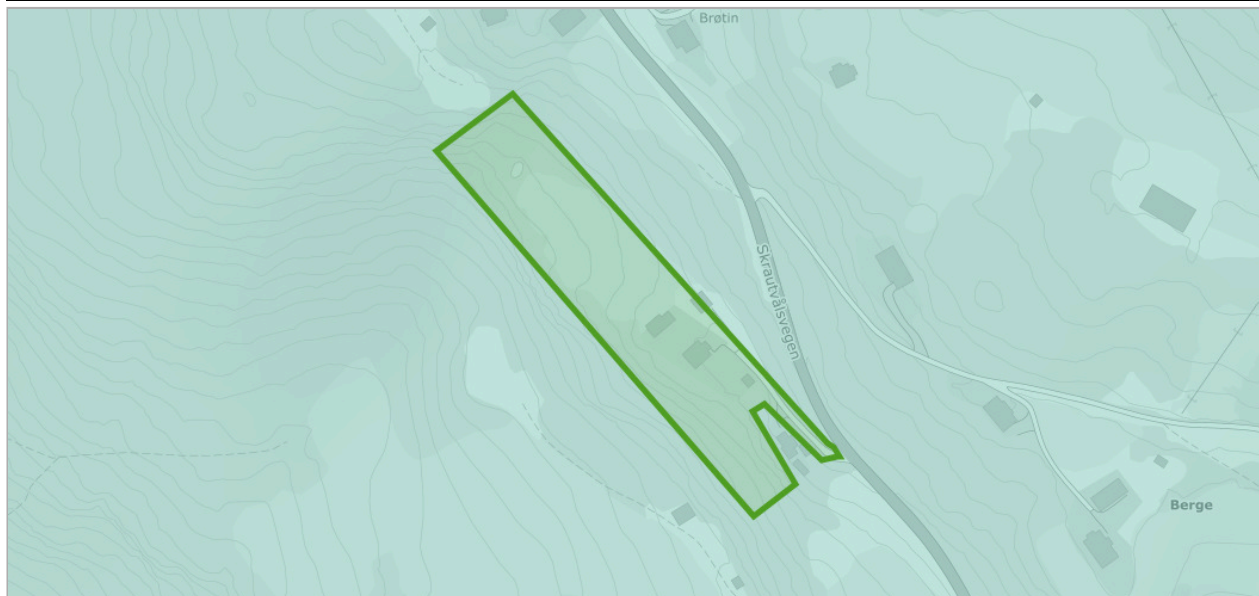
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	18.05.2025
-------	----------------	---------	------------



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

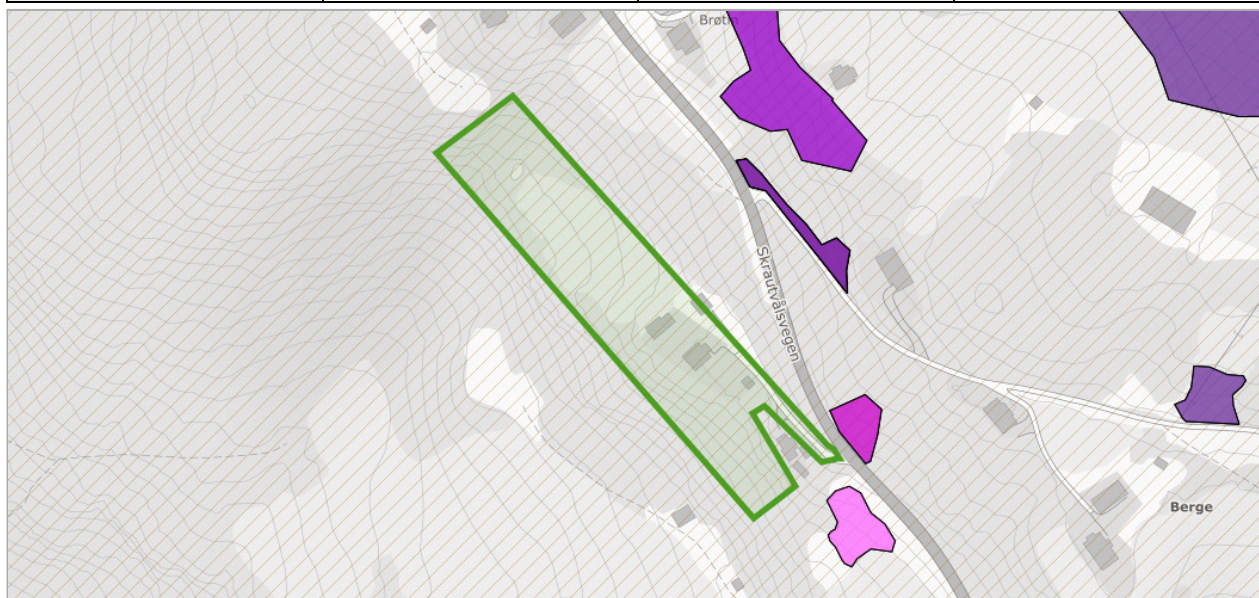
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	16.05.2025
-------	-------------------	---------	------------

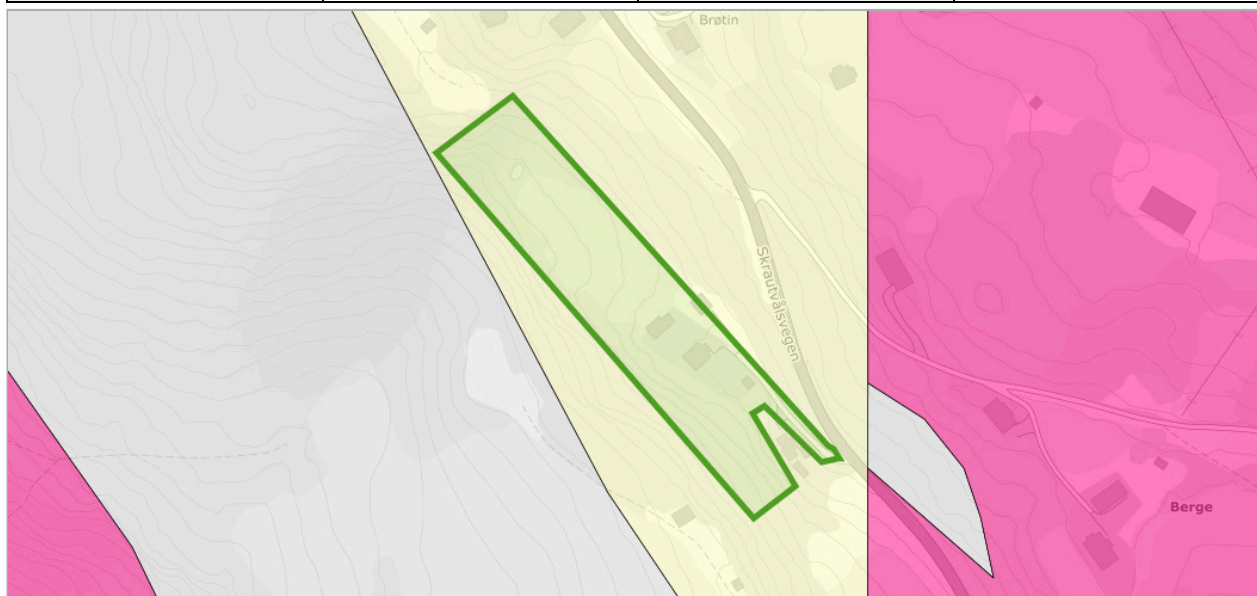


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År	Antall
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019	2

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	18.05.2025
-------	------------------	---------	------------



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 døgnet er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

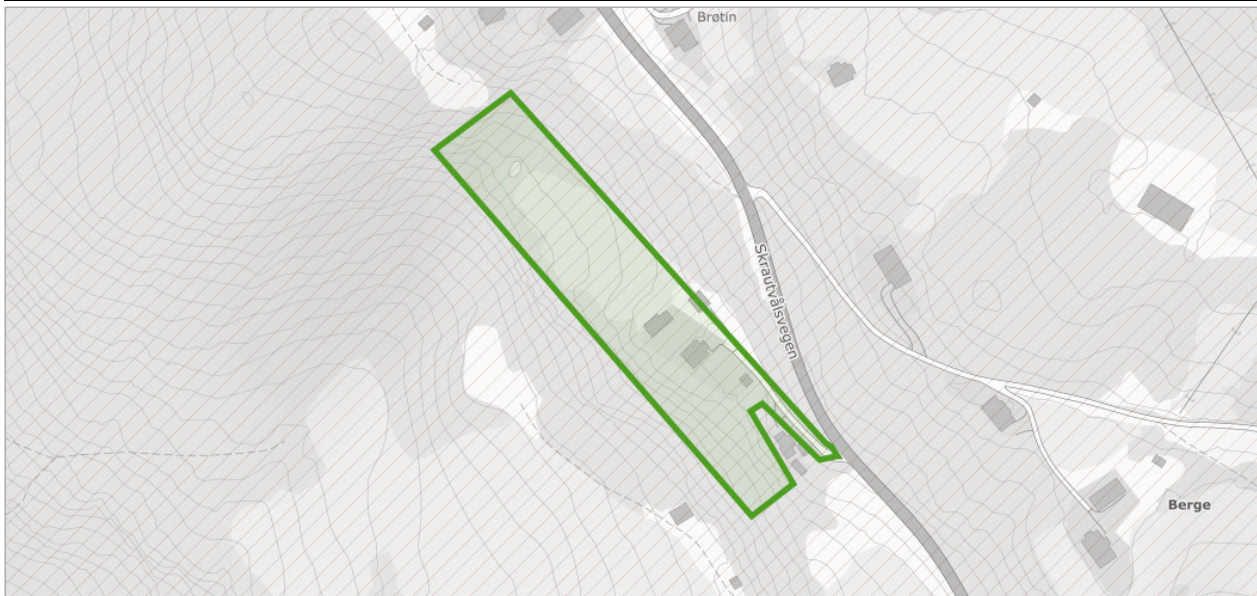
■	Lavt støynivå
■	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	18.05.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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
NESELVI	Kvitvella

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.05.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

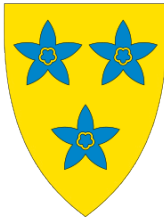
Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Fylkesveg
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	97917



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:
19.05.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Skrautvålsvegen 506, 2917 SKRAUTVÅL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:	Ferdigattest gjelder garasje.	

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.



Nord-Aurdal kommune

Jeanette Nilsen
Skrautvålsvegen 506
2917 Skrautvål

Att:

Deres ref.:

Vår ref.:

LAUARN - 22/19232

Vår dato:

24.11.2022

Anmodning om ferdigattest for garasje gbnr 11/41

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Arne Lauvhaug
ingeniør

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

Vedlegg: Ferdigattest

Kopi til:

Vidar Skrindsrud

Skrautvålsvegen 506 2917 SKRAUTVÅL

Besøksadresse:
Rådhuset
Jernbanevegen 22

Postadresse:
Postboks 143
2901 Fagernes

Telefon:

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

Kommune NORD-AURDAL KOMMUNE	Ferdigattest JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 21-10
---------------------------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) Vidar Skrindsrud Skrautvålsvegen 506 2917 Skrautvål	Tiltakshaver (navn, adresse) Jeanette Nilsen Skrautvålsvegen 506 2917 Skrautvål
--	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse Skrautvålsvegen 506	Gnr. 11	Bnr. 41	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets navn Garasje			
Vedtak fattet av Rådmann		Vedtak dato 20.08.18	Saksnr. 253/18
Dato sluttkontroll 15.11.22	Kontrollansvarlig Jeanette Nilsen		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 20).		

UNDERSKRIFT		
Sted Fagernes	Dato 24.11.22	Stempel/underskrift Arne Lauvhaug

KOPI SENDT TIL		
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 19.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skrautvålsvegen 506, 2917 SKRAUTVÅL								

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	1 080,40 kr
Feiing	540,00 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Sum	5 474,16 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - landbruk	270200 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 081,00 kr	270,00 kr
Standard boligrenovasjon	1 Stativ	4 046,25 kr	1/1	0 %	4 046,25 kr	1 011,56 kr
Årlig feiegebyr bolig	1 Pipe	286,00 kr	1/1	0 %	286,00 kr	71,50 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	1 Pipe	286,00 kr	1/1	0 %	286,00 kr	71,50 kr
				Sum	5 699,25 kr	1 424,56 kr

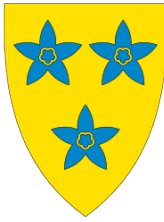
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

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-auerdal.kommune.no

Utskriftsdato:
22.05.2025

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	11	Bruksnr:	41	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Skrautvålsvegen 506, 2917 Skrautvål						

Skorstein og ildsted

Det er registrert, avvik og anmerkninger etter tilsyn på denne adressen.
Svar fra eier er at dette er utbedret og avvikene lukket hos oss.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 19.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skrautvålsvegen 506, 2917 SKRAUTVÅL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

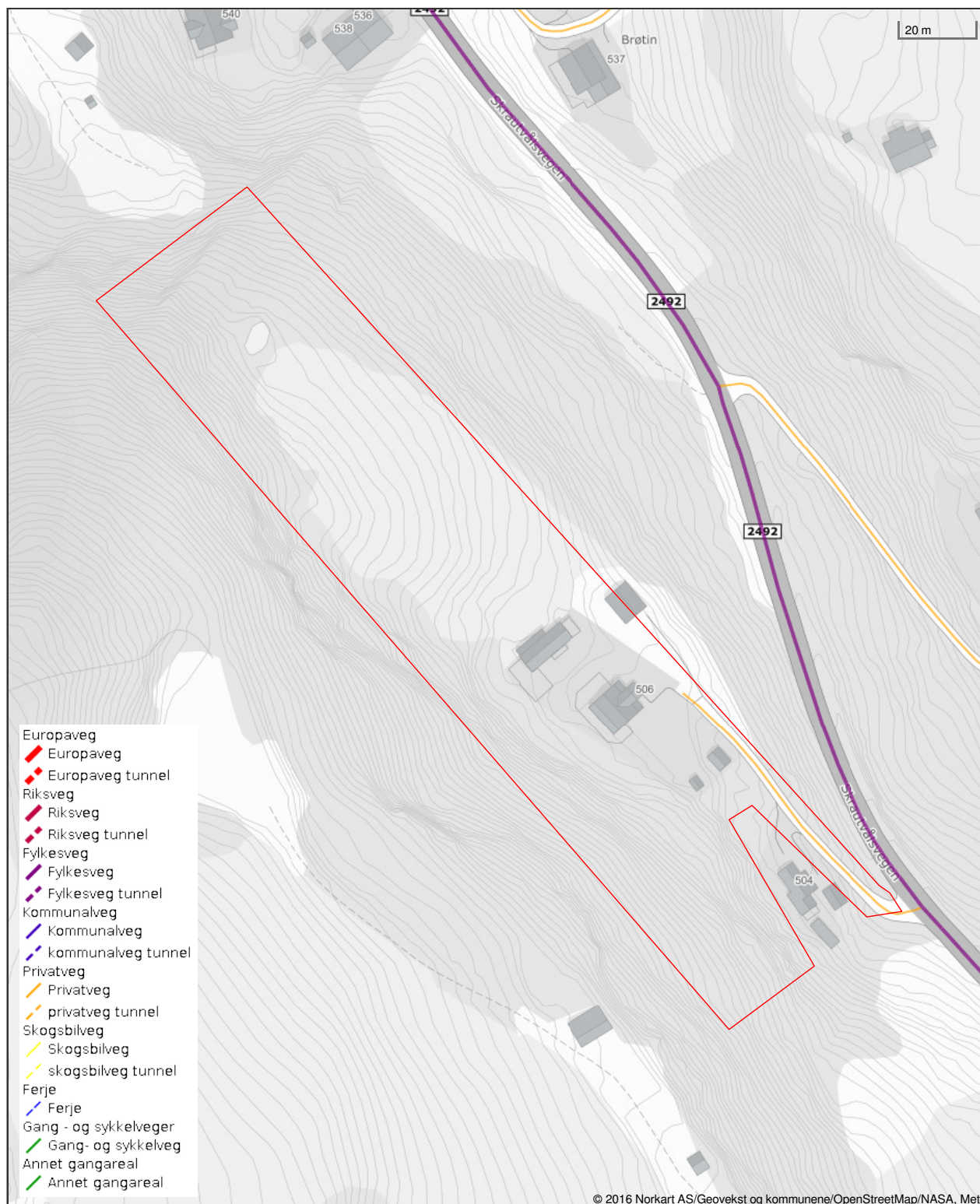
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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 - 11/41//



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.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BQL0560
Matrikkel: 3451-11/41/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Jeanette Skrindsrud



Adresse:
Skrautvålsvegen
506, 2917
SKRAUTVÅL

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Igland_brosjyre_210x210_VEDLIKEHOLD_feb 2018.pdf	IGLAND GARASJEN AS	Ikke spesifisert	2019-02-27
jeanet_bfl - _ordre- so-134784_Ordre- SO-134784.pdf	IGLAND GARASJEN AS	Ikke spesifisert	2019-02-27
134784 prodtegninger.pdf	IGLAND GARASJEN AS	Ikke spesifisert	2019-02-27

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: tirsdag 20. mai 2025 09:33
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info privat slamanlegg - Skrautvålsvegen 506

Hei!

Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller, med tømmefrekvens annet hvert år.
Sist tømt 21.08.2023, og tømmes med avvanningsbil.

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: mandag 19. mai 2025 13:16
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Rekvisisjon info privat slamanlegg - Skrautvålsvegen 506

Hei.

Vårt firma har for salg Skrautvålsvegen 506 – gnr 11 bnr 41 i Nord-Aurdal kommune, tilhørende Jeanette Nilsen.

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 Berg

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: tirsdag 20. mai 2025 13:06
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Skrautvålsvegen 506

Hei,

Siste tilsyn 3.12.2015, avsluttet uten avvik.
Forbruk 24: 15774 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: mandag 19. mai 2025 13.05
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Skrautvålsvegen 506

Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1201250072	Tove Berg	906 05 487	19.05.2025



Skatteetaten

Dato
19.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 11 Bnr 41 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Skrautvålsvegen 506, 2917 SKRAUTVÅL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 473 164
Som sekundærbolig:	kr 1 892 655

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 11, Bruksnummer 41 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

19.05.2025 kl. 12.58

19.05.2025 kl. 12.56

Adresse(r) :

Gateadresse: **Skrautvålsvegen 506**

Gatenr: **1005**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2917 SKRAUTVÅL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1284978-1/200 14.10.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 460 000

Omsetningstype: Skifteoppgjør

NILSEN JEANETTE

FØDT: 08.02.1979

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2021/1301152-1/200 18.10.2021 **PANTEDOKUMENT**
15:31

Beløp: NOK 2 200 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES

ORG.NR: 937 889 631

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2004/1241-1/21 09.03.2004 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 11

BNR: 11

2020/797860-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 19.05.2025 12:58 - Sist oppdatert 19.05.2025 12:56

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Gårdsnummer 11, Bruksnummer 41 i 3451 NORD-AURDAL kommune

00:00

Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 11 BNR: 41

EIENDOMMENS RETTIGHETER

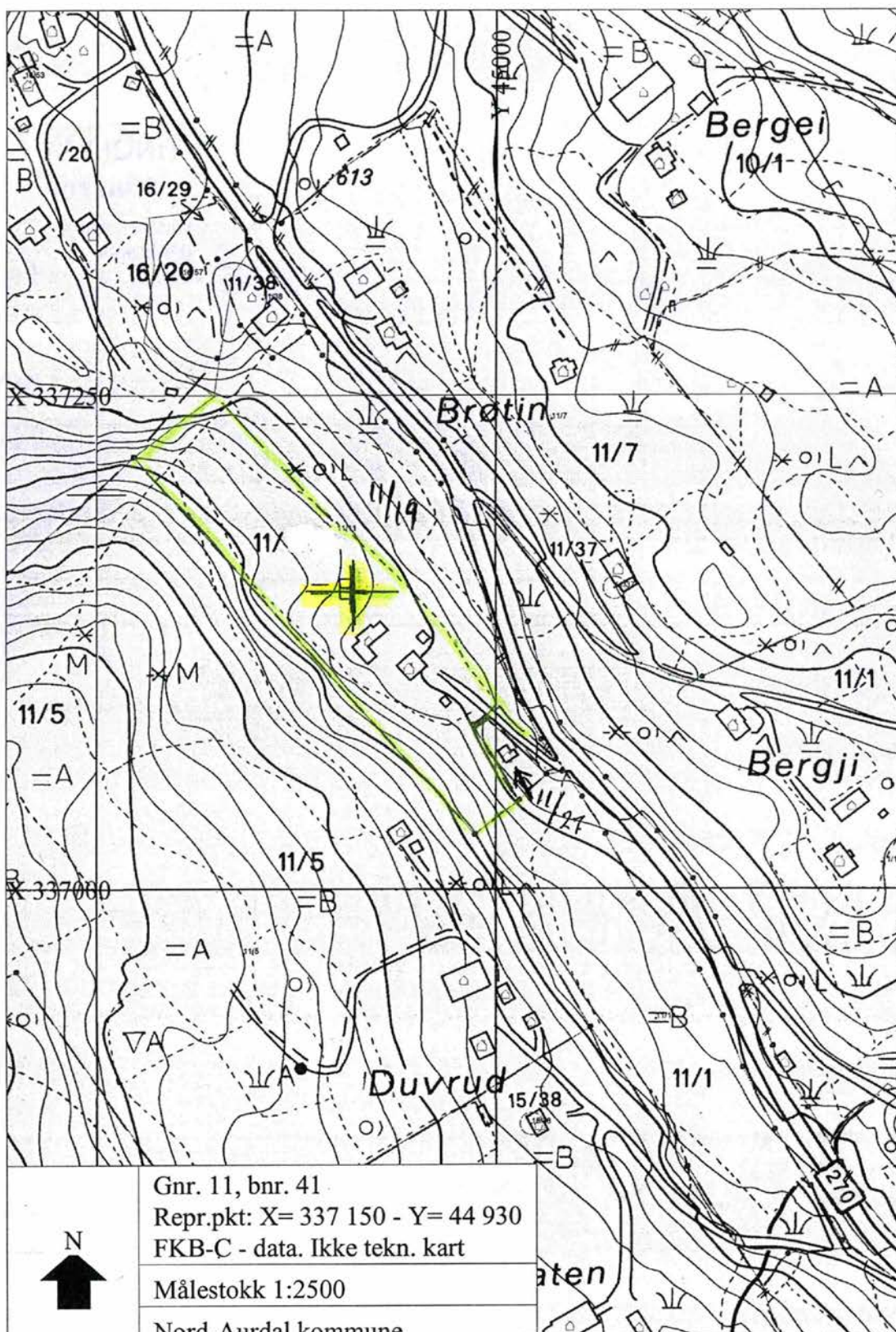
Ingen rettigheter registrert.

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.

Kommunalforvaltningen. Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuner Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)		 Nord-Aurdal kommune		Registrerings- brev for grunn (Delingsloven av 23. juni 1978 § 4-1, forskriftenes del 27)		J nr. <u>122.02</u> Registreringsbrev nr.
Registreringsbrev over—						
Gnr. <u>11</u>	Bnr. <u>41</u>	Festnr. —				
Kartblad nr. <u>BV 071-5-3</u>		Kartfigur nr. —	Vei nr. —			
Bruksnavn og/eller adresse						
Beskrivelse av eiendommen (se også kartutsnitt)— (Areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)						
PARSELLEN ER INNHARKA TIL GOTTENBORG I SKRAUTVÅL, OG ER CA. 12 DEKAR. GRENSEFORLØPET HENVISER TIL TIDL. BESKRIVELSER. TILSTØTENDE NABOER FREMGÅR AV KARTET.						
Rekvirent						TINGLYST - 9 MARS 2004 <i>Kr.</i> VALDRES TINGRETT DAGBOKNR.: <u>1241</u>
MAGNA STENDE						
Registreringsbrevet er utstedt i forbindelse med—						
☐ Registrering av eksisterende uregistrert grunn (delingslovens § 4-1, forskriftenes del 27)						
Antatt eier (innføres i GAB)						
Registreringen er kunngjort etter forskriftenes 13.6. Registreringen er ikke påklaget/klagen er ikke tatt til følge. Ved registreringen er det ikke tatt stilling til hvem som er eier og nøyaktig grense er ikke fastsatt. Registreringsbrevet gir ikke selvstendig grunnlag for grunnbokshjemmel, se tinglysingsloven §§ 38a og 38b.						
☒ Delingsforretning vedr. fradeling av teig (delingslovens § 3-1, forskriftenes 1.7)						
Eiendommen er utskilt fra:		Gnr. <u>11</u>	Bnr. <u>11</u>	Bestyrer ved forretningen <u>K.A. HOMMEDAL</u>		
☐ Tildeling av registernr. til festerett som det ikke holdes kartforretning over						
Grunneiers navn				Festers navn		
<u>FAGERNES</u> <u>12.02.2004</u> Sted Dato  						
Dagbokstempel ved tinglysing				Tinglysingsstempel		
REGISTRERT I GAB 12 FEB. 2004 Nord-Aurdal Kommune Uppmålingsavd Arkivnr. <u>11/41</u> Sign. <u>Lsh</u>				 Doknr. 1241 Tinglyst: 09.03.2004 Emb. 021 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

K-58/5819 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-83



Nabolagsprofil

Skrautvålsvegen 506

Offentlig transport

Berge 3 min
Linje 302, 313 0.2 km

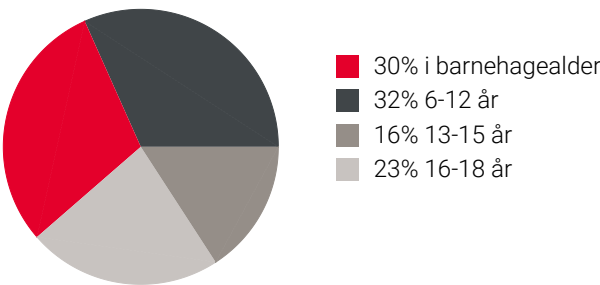
Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 8 min
410 elever, 38 klasser 5.7 km

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

Valdres vidaregåande skule 11 min
547 elever 10.3 km

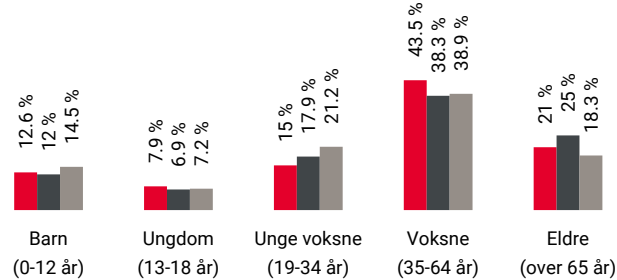
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Døvre	216	134
Kommune: Nord-Aurdal	6 354	3 655
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skrautvål barnehage (1-5 år) 17 min
53 barn 1.4 km

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 4 min
27 barn 3.8 km

Fagernes barnehage (1-5 år) 9 min
57 barn 6.1 km

Dagligvare

Coop Extra Fagernes 6 min
PostNord 5.2 km

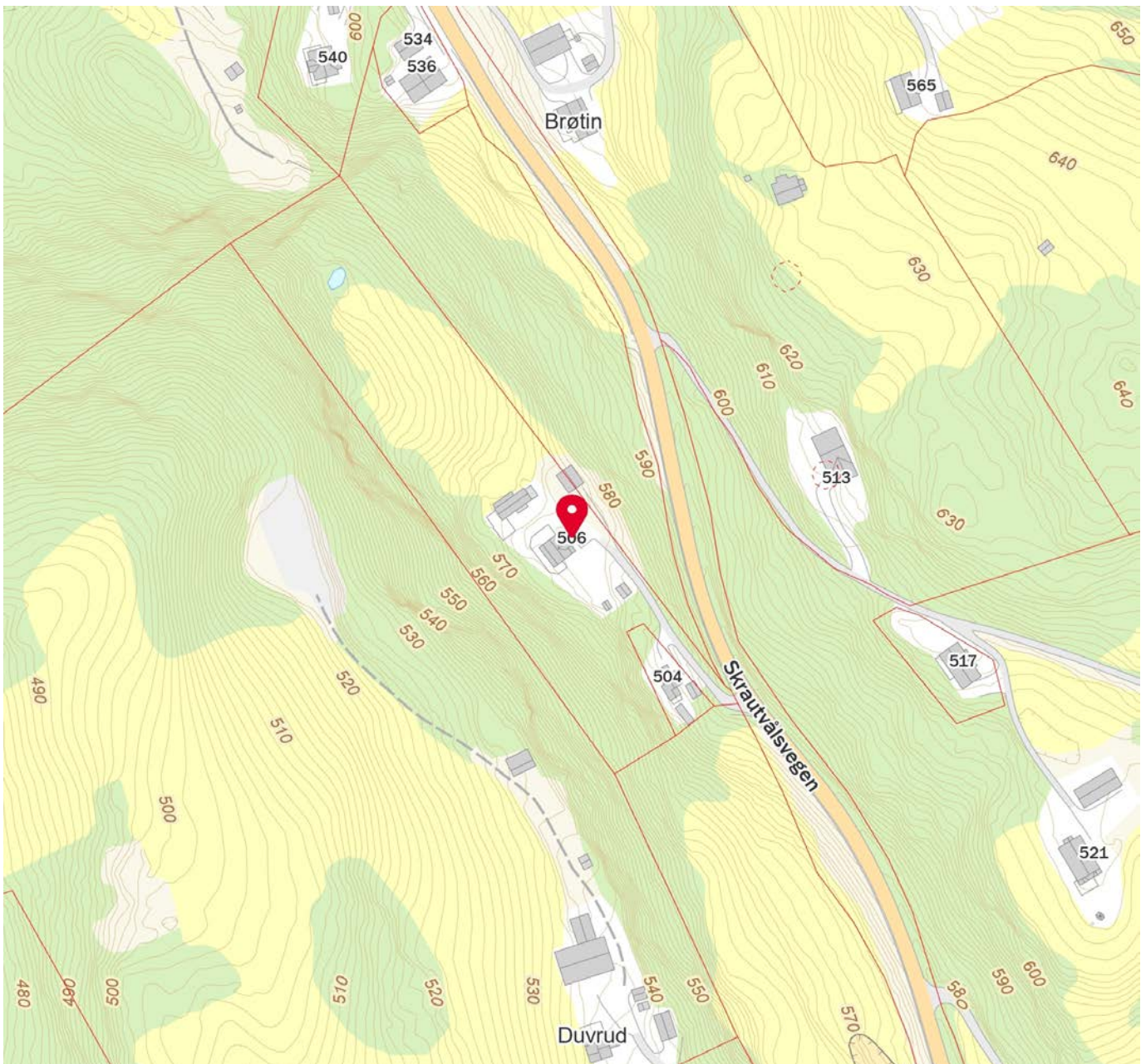
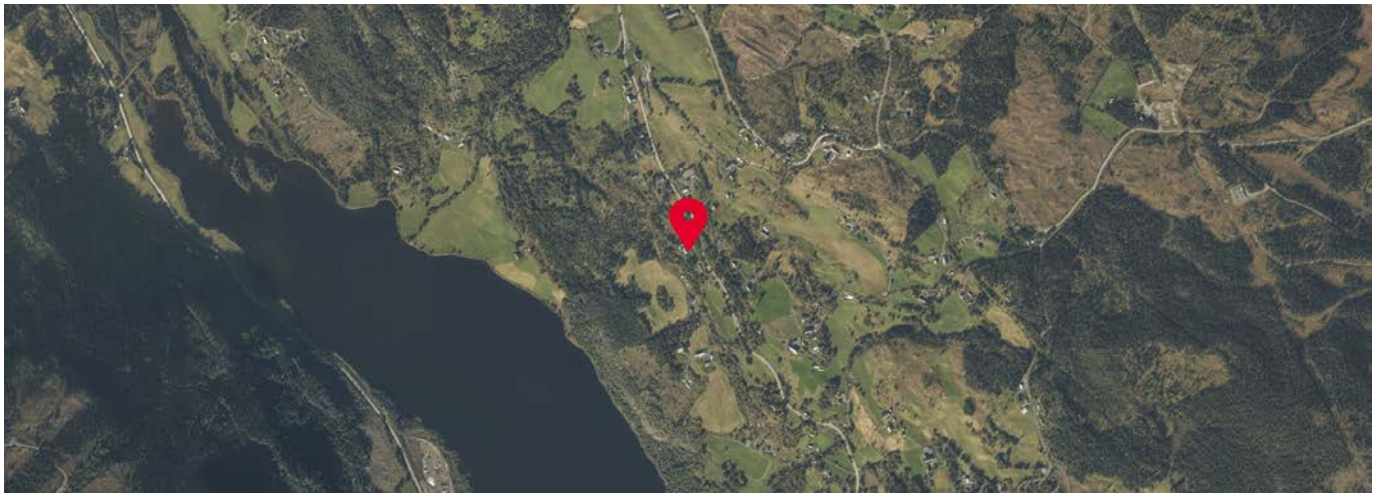
Eurospar Fagernes 6 min
Post i butikk 5.2 km

Sport

Skrautvål skole 17 min
Aktivitetshall, ballspill 1.3 km

Skørvaåsen Ballslette 20 min
Ballspill 1.7 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skrautvålsvegen 506
2917 SKRAUTVÅL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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