

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre-Hagen

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 106 100,-
Total ink omk.: Kr 4 296 100,-
Selger: Ingrid Fuglesteg Syversen
Kim Bøland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 262/324 kvm
Tomtstr.: 1 061 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 94
Oppdragsnr.: 1201250145

Familievennlig, moderne og tidsriktig bolig med 5 sov. og u.etg. Dobbel garasje. Nydelig utsikt!

Med innholdsrik bolig, solrike terrasser og flott utsikt mot Sebufjorden er Skrautvålsvegen 408 et godt sted å bo – for både store og små. Eiendommen ligger i Skrautvål, ei aktiv bygd med godt fritidstilbud og barnehage. Det er heller ikke mer enn fem minutters kjøring til Fagernes, med skoler, butikker, serveringssteder og ulike servicetilbud.

Bolig og garasje ligger på en trivelig eiendom i et område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse. Her finnes flere solrike terrasser, fin beplantning, vakre trær og romslige plener som innbyr til lek og moro.

Boligen, som ble pusset opp i perioden 2015–2018, er moderne og tidsriktig innredet, har stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning, lekkert bad og fem soverom. I underetasjen er det en romslig hybel (ikke omsøkt innredet).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	64
Tilstandsrapport	66
Egenerklæring	107
Matrikkelbrev	113
Informasjon mottatt fra kommunen	122
Midlertidig brukstillatelse	145
Ferdigattest	146
Informasjon om avløpsanlegg	147
Informasjon om el-anlegg	148
Energiattest	149
Bekreftelse på formuesverdi	150
Grunnbok	151
Leieavtale	153
Nabolagsprofil	158
Andre vedlegg	160
Budskjema	166

Om Skrautvålsvegen 408

Om boligen

Areal

BRA - i: 262 m²

BRA - e: 62 m²

BRA totalt: 324 m²

TBA: 67 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 36 m² Underetasje hoveddel: Trapperom, gang, lekerom/treningsrom og lagerrom/teknisk rom.

BRA-i: 73 m² Leilighet/hybel: Gang, kjøkken, spisestue, stue, disponibel rom, bad og toalettrom.

1. etasje

BRA-i: 153 m² Hall, gang m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, 5 soverom, hovedbad, dusjbad, vaskerom og kott.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

12 m² Leilighet/hybel: Overbygd terrasse.

1. etasje

55 m² Delvis overbygd terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 62 m² Garasjerom/rom for biloppstilling + lager.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning

til siste gjeldende målestandard.

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 67 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 55 kvm åpent og overbygd areal tilhørende 1.etg.

- 12 kvm overbygd terrasse ut for stue til utleieleilighet.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 67 kvm.

-

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

1061 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiertomt solrikt beliggende i hellende terreng. På tomte er det mur, bed og beplantning, samt fine plener med god plass til lek og moro. Gruset innkjøring

og parkering.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Skrautvålsvegen 408 er en innholdsrik boligeiendom med åpen og solrik beliggenhet i Skrautvål. Her har man vid og vakker utsikt mot Sebufjorden og utover dalføret. Den åpne beliggenheten gir gode solforhold med sommarsol helt til kl. 21–22, og lune, varme kroker allerede tidlig på våren. Om vinteren skinner sola til utpå ettermiddagen.

I disse fine omgivelsene er det trygt og godt for barn å vokse opp. Her er det god plass til lek og moro, kort vei til barnehage, og omtrent fem minutters kjøring til Fagernes sentrum med barne- og ungdomsskole. Det finnes mange aktivitets- og turmuligheter i området, blant annet med kort vei til flott skianlegg. Ønsker man å ta beina fatt, anbefaler selger Gamlevegen (traktorveg) bort til Nyvegtoppen, og videre langs stier til Marsteinstoppen, Glennatind og Koltjedn.

Skrautvål er en familievennlig bygd med spredt gårds- og boligbebyggelse, og kort avstand til Fagernes sentrum. Omtrent 2,5 km fra eiendommen ligger grendehuset med barnehage og fine lekeområder. Til Ranheim naturbarnehage er det snaue 3 km. Midt i bygda ligger Skrautvål kirke, oppført i 1785, som har vært et samlingspunkt gjennom generasjoner – i både glede og sorg.

Bygda er kjent som aktiv og levende, med et bredt aktivitetstilbud. Skrautvål idrettslag engasjerer både unge og eldre i allsidige aktiviteter. Sommartrimmen er et godt eksempel, med tilrettelagte fjellturer til blant annet Meisdalsstølen, Skardåsen og Fullsennknatten – alle med turbøker og spennende trekninger.

Valdres Skisenter med skiskytterstadion, tilknyttet Leirin skiløyper, ligger ca. fem minutters kjøring fra eiendommen. Dette er et flott skianlegg med lysløype, hvor både små og store samles flere ganger i uka. Løypene er del av et omfattende nettverk som strekker seg fra Beitostølen til Aurdalsåsen. Videre innover åsen finner man vakkert og variert turterreng, som egner seg både sommer og vinter. Til Valdres' største

alpinanlegg i Aurdal er det ca. 22 minutters kjøring, og ca. 32 minutter til Beitostølen.

Fra boligen er det ca. 4 km til Fagernes, regionsenteret i Valdres. Her finner man barneskole og ungdomsskole, et rikt utvalg butikker og serveringssteder, kino, rådhus m.m. Valdres lokalmedisinske senter (VLMS) med legesenter og bredt helsetilbud ligger også her. Valdres vidaregåande skule og Valdres folkehøgskole ligger på Leira, sammen med Valdres Storhall – et flerbruksanlegg med aktiviteter og arrangementer gjennom hele året.

I sentrum av Fagernes ligger Valdres Folkemuseum, vakre Strandefjorden med fine bademuligheter, sandvolleyballbane og en hyggelig park med varierte lekeapparater, pumtrackbane, padeltennis og skøytebane om vinteren. Det er også kort vei til Blåbærmyra idrettspark og flotte turområder året rundt. Gjennom året arrangeres flere festivaler i Fagernes, blant annet Valdres Sommersymfoni, Jørn Hilme-stemnet og den stadig mer populære 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!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Enebolig og dobbel garasje.

Bygningssakkyndig

Takstkontoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Eiendommen består av selveiet tomt på 1061 kvm. Tomten fremstår som veletablert og opparbeidet med bla gruset adkomstvei, snu- og parkeringsarealer, plener og bed samt grøntarealer med bla terrengtrapper, noe terrassert.

Som bebyggelse er det oppført frittliggende enebolig over to plan samt frittliggende dobbelgarasje/verksted som sidebygning.

Enebolig

Byggeår: 1978. Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering:

Modernisering - 1.etg: Renoverert i perioden 2015 til 2017 til den stand den fremstår i pr. dd med nye innvendige overflater, nytt elektrisk anlegg samt nye vann og avløpsopplegg.

Bla. ble tidligere garasjerom tilbygd boligen bygd om til entré, 2 stk soverom samt etablert ett dusjbad.

Eier opplyser at samtlige vinduer i hele huset, inkludert kjellerdelen, er skiftet ut i 2015, med unntak av vinduet på vaskerommet. I forbindelse med oppgraderinger i 1. etasje er all gammel isolasjon fjernet og erstattet, og det er i tillegg foretatt etterisolering. Tilsvarende tiltak er også utført på kaldloftet.

Modernisering - Kjeller: Kjellerrom tilhørende hovedleiligheten oppusset samtidig med tiltak i byggets 1.etg.

Modernisering - Utleieleilighet: Kjellerleiligheten er ihht eier renoverert i 2005-2011 til den stand den fremstår i pr. dd. NB: Merk at leiligheten ikke er omsøkt og godkjent i kommunen.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Bolig oppført som en tradisjonell enebolig/villa i to plan, u.etg og 1. etg.

Boligen er opprinnelig bygd i 1978, overtatt av dagens eier i 2015, og er siden tilbygd i 1.etg med hall og to soverom samt dusjbad samt at øvrig bygningsmasse er stort sett gjennomgående renoverert til dagens standard jfr. dels imøtekommelse av siste tekniske forskriftskrav på endel punkter.

Ihht opplysninger måler boligen 262 kvm innvendig bruksareal begge plan samlet. Utover dette kommer det dels noe overbygde, dels noe åpne solterrasser - solvendt.

Forøvrig er boligen oppført som et stedlig bygd tradisjonelt isolert bindingsverksbygg med saltakskonstruksjoner og støpte fundamenter.

Boligen er bygd og tilrettelagt/innredet med separat utleieenhet/leilighet i u.etg.

-

Garasje

Byggeår: 2018. Opplyst byggeår.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Frittstående garasje på 67 kvm bruttoareal/62 kvm innvendig bruksareal - Bygd 2018.

Bygget er utført med støpte platefundamenter til etablert terreng samt murte/støpt halvvegger mot terreng etter bakre gavlside samt langvegg og sokkelhøyde forøvrig.

Hovedkonstruksjoner som helisolerte bindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel i samme fasademessige stand og stil som huset.

Saltakskonstruksjon bygd opp som sperrekonstruksjon med bærende mønedrager og innv. skråhinmlinger med god innv. takhøyde på deler av bygget.

Ytre tekking med betongtakstein.

Garasjen er etablert som en dobbelgarasje med to stk biloppstillingsplasser med en kjøreport til hver - begge portene som isolerte med motordrift og styringsautomatikk.

Egen adkomstdør fra terreng.

Innvendige overflater med støpte gulv/råbetong samt pussede halvvegger i isolert kassetforskaling.

OSB-plater på øvrige innvendige veggoverflater og himlinger.

Innlagt strøm for belysning og tekniske uttak.

Luft til luft varmepumpe for oppvarming.

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

Verditakst

Kr 4 350 000

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. Økte fuktnivåer i baderomsplater i dusjen ved inspeksjon av takstmann høst 2025 før salg, grunnet små sår i platene. Ingen skade i kledning bak platene. Platene ble skiftet ut i sin helhet av snekker som laget badet i 2016, utført oktober 2025.

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Svar Ja, kun av faglært. Nytt hovedbad ferdig desember 2016. Bad i påbygg nytt vår 2018. Arbeid utført av Jevne Bygg AS (2016-hovedbad 1. etasje) og Øystre Slidre Tømrarlag/Aurdal rør AS/Steinspesialisten (2018)

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? - Ja. Begge bad er totalrenovert i hhv 2016 og 2018.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? - Ja. Ligger i byggemappa. Ferdigstillingsattest godkjent oktober 2025.

Pkt. 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? - Ja. Det ble opplyst da vi kjøpte boligen i 2015 at synkegrøften på sikt burde taes igjen og massen burde skiftes ut for bedre drenering. Vannet rant sakte i sluk nede i bod høst 2020. Det ble gjort små forbedringer grunnet tett sprederør, og etter dette har vi ikke hatt problemer. Det understrekes at vi ikke har skiftet ut massen i synkegrøften.

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Sprederøret var tett i 2020. Det ble lagt ned kassetter, som har virket siden.

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Ja. Økte fuktnivåer i kjeller som angitt i takstrappport fra høst 2025.

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja. Det er ikke tett terrasse på husets fremside. Forøvrig ingen annen kjennskap til dette utover som beskrevet i takstrappport fra Oktober 2025.

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. Avvik på pipe påpekt i takstrappport fra Oktober 2025. Dette er ikke anmerket under brannvesenets tilsyn, som er utført 2 ganger imens vi har eid boligen.

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? - Ja. I slutten av gang inn til påbygg fra 2018 er ikke gulvet helt rett. Det samme gjelder taket over inngang til nordre soverom i utleiedel.

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? - Ja. På høsten når kulden kommer høres mus i taket. Vi har fanget de med feller ute rundt huset, og har i tillegg katt. Vi har tettet med musebørster og vannbrett under kledningen rundt huset. Vi har fanget noen mus i søppelskuffen på kjøkkenet, hvor de kommer opp med rørene til vasken. Her er det tettet så de ikke kommer seg videre under sokkelen eller kjøkkenet/huset forøvrig, kun søppelskuffen. Vi har fanget 1-2 mus i denne kjøkkenskuffen årlig.

Pkt. 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. Elanlegg er skiftet ut i sin helhet i hovedetasje, med nytt sikringsskap. Arbeid utført av Elektromontasje AS

Pkt. 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? - Ja

Pkt. 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja. El-anlegget ble kontrollert og godkjent i 2016.

Pkt. 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, tømmerarbeid etc)? - Ja. En del tømmerarbeid er gjort på dugnad av faglærte familiemedlemmer under oppussing, samt egeninnsats.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vi har bygget terrassen i front ut selv, byttet bord og gelender. Platting i front er bygget ved egeninnsats. Garasjen og påbygg er reist av Øystre Slidre Tømmerlag, men kledd inn- og utvendig ved egeninnsats. Arbeid utført av Øystre Slidre Tømmerlag

Pkt. 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? - Ja. Hybel i kjelleren.

Pkt. 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? - Ja. Leilighet i kjeller er oppført av forrige eier før vi kjøpte huset. Påbygg og garasje i 2017/2018.

Pkt. 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? - Ja. Ferdigstillingsattest på påbygg og garasje høst 2025. Kjellerleilighet ble utarbeidet av forrige eier, her har vi ikke gjort noe arbeid, eller søkt om bruksendring.

Pkt. 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? - Ja. Før vi fikk nytt bad i 2016 hadde vi en lekkasje ut i gangen, og ned på treningsrom. Dette ble luftet og utbedret da. Det har også vært en liten lekkasje på kjøkkengulv nede grunnet ei lekk kran.

Pkt. 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)? - Ja. På de kaldeste dagene når det går under 20 minusgrader er det viktig at det holdes god varme i nordre soverom i

hybel, samt god temperatur og lufting i kjøkkenskuff for å hindre at vannet opp til kjøkkenet fryser. Noen bord på utvendig kledning har bobler, grunnet linoljemaling i underlag. Dette gjelder ved inngang til utleiedel, og noen bord på baksiden av bygget

ved inngang til vaskerom. Vi understreker at vi ikke har gjort arbeider i kjellerleiligheten etter vi overtok huset. I "vår" del av kjelleren, dvs bod og treningsrom er det kun utført overflatebehandling (malt overflater, listet om og lagt belegg/ laminat).

Tilleggs kommentar:

Vi har ikke direkte årstall på når kjellerleiligheten er pusset opp, da dette er gjort av forrige eier.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

Hall, gang m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, 5 soverom, hovedbad, dusjbad, vaskerom og kott.

Underetasje hoveddel: Trapperom, gang, lekerom/treningsrom og lagerrom/teknisk rom.

Underetasje leilighet/hybel: Gang, kjøkken, spisestue, stue, disponibelt rom, bad, toalettrom og oppbevaringsrom/kott.

Delvis overbygd terrasse hovedetasje.

Overbygd terrasse underetasje leilighet/hybel.

Garasje:

2 biloppstillingsplasser + lager.

Standard

Med innholdsrik bolig, solrike terrasser og flott utsikt til Sebufjorden er Skrautvålsvegen 408 et godt sted å bo for både store og små. Eiendommen ligger i Skrautvål, som er ei aktiv bygd med godt fritidstilbud og barnehage. Det er heller ikke mer enn 5 minutters kjøring til Fagernes med skoler, butikker, servering og ulike servicetilbud.

Bolig og garasje ligger på ei trivelig eiendom i et område med spredt bolig- og gardsbebyggelse. Her er det flere solrike terrasser med pene innramminger og god plass til større sittegrupper. På tomte er det fin beplantning, vakre trær og romslige plener for lek og moro. Det er også god plass til parkering.

Boligen, som ble pusset opp i perioden 2015-2018, har et pent inngangsparti med store vinduer og nyere, to-fløyet dør. Vindfanget er romslig med god plass til yttertøy, noe som er praktisk da boligen har hele fem soverom, og dermed god plass til en større familie. Vindfanget har flislagt gulv med varmekabler, noe som gir lun varme og god tørk av fuktige sko.

Videre innover i boligen er det lyst og luftig med stue, spisestue og kjøkken i åpen

løsning. Her er det mange store vinduer som slipper lyset inn, og en kan enkelt nyte utsikten utover dalen og til fjorden. Det er også terrassedør med glassfelt ut til den overbygde delen av terrassen. Rekkverket på terrassen er i glass og tre, og slipper med det lyset og utsikten inn i boligen.

For å beholde den luftige og sosiale atmosfæren i rommet har kjøkkeninnredningen overskap kun på yttervegg. Den har også to praktiske kjøkkenøyer som lager naturlige avgrensninger ut i rommet. Innredningen er fra 2015 og har pene, lysmalte fronter og mørke benkeplater av laminat, samt vaskebeslag med to større kummer og avrenningsplate. Innredningen har godt med oppbevaringsplass, og innbyggingsprodukter som koketopp og stekeovn med fritthengende ventilator over. Oppvaskmaskin med dørfront i stål.

I dette hyggelige allrommet er det god plass til flere sittegrupper, og gjerne et større spisebord hvor familie og venner kan samles til gode måltider. I rommet er det stemningsfull downlightsbelysning og en flott klebersteinsovn gir lun og god varme på friske vinterdager. Det er også montert varmepumpe.

Boligens bad er delikat med flislagt gulv med varmekabler og pene baderomsplater på vegg. Større baderomsinnredning med heldekkende porselensservant og speiloverskap. På badet er det også et lekkert, frittstående badekar, dusjnische med innfellbare glassdører og vegghengt toalett med innebygd susterne. Bryterstyrt/fuktstyrt mekanisk vifte i yttervegg.

I hovedetasjen er det også et mindre bad med pene fliser og varme i gulv. Moderne servantskap med speil overskap. På badet er det dusjnische med nedsenket gulv og vegger i glass og det er vegghengt toalett med innebygd susterne. Brukerstyrt/fuktstyrt mekanisk vifte i himling.

Nær kjøkkenet er det et praktisk vaskerom med egen utgang til terreng. I rommet er det innredning med mye skap- og benkeplass og det er opplegg for vaskemaskin.

I boligen er det som nevnt hele fem soverom, alle malt i delikate farger. Soverommene er i god størrelse, hvor hovedsoverommet har lekker spilevegg og stor skyvedørsgarderobe. To av soverommene ligger i boligens tilbygde del og har varmekabler i gulv.

Fra gangen er det trapp ned til underetasje hvor det er et hyggelig leke-/treningsrom med stemningsfull sofanische/daybed i vegg. I underetasjen er det også trapperom og gang med oppbevaringsplass, samt bod/teknisk rom med vanninntak, stoppekran og 200 liters varmtvannsbereder.

-

I underetasjen er det også en egen del med adkomst fra flislagt svalgang/terrasse. Her

er underetasjen innredet og den ligger i grenselandet for hva som kan kalles en hybel. Underetasjen er innredet med egen inngang, stue/kjøkken, bad og ett disponibelt rom. Det er intern dørforbindelse til hoveddelen, og arealet benyttes i dag som utleiedel. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger bruksendringstillatelse for del av underetasjen som egen selvstendig boenhet, men arealet kan benyttes som en integrert del av boligen eller som hybelløsning med intern forbindelse. Da underetasjen er innredet med fullt kjøkken og egen inngang, ligger løsningen i en gråsone mellom hybelløsning og selvstendig boenhet. En utleie som egen boenhet kan kreve bruksendringstillatelse fra kommunen.

På kjøkkenet er det lys innredning med malte, profilerte fronter og benkeplate av laminat. Her er det godt med skaplass, hvor to av overskapene har glassdører. Innredningen har opplegg for oppvaskmaskin og det er montert kullfilterventilator.

Kjøkkenet er i delvis åpen løsning inn til stue og spisestue. Her er det fin plass til sittegrupper og en peisovn gir god varme til rommet, hvor det også er montert varmepumpe. I denne delen av underetasje er det ett disponibelt rom med romslig garderobe og plass til dobbeltseng. Rommet benyttes i dag som soverom, men vinduet har en størrelse på ca. 1000 x 370 mm, og oppfyller dermed ikke kravene til godkjent rømningsvindu etter dagens forskrifter. Det er også et lyst bad med flislagt gulv og varmekabler. Her er de baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin, samt dusj på vegg og mekanisk vifte i yttervegg. Ihht til standsrapport har badet behov for totalrenovering. Eget toalettrom med flislagt gulv og spennende bruk av panel, fliser og speil på vegg.

I den romslige gangen er flislagt gulv med varmekabler, og godt med garderobeplass.

Hybelen/boenheten har undermåler for intern avlesing av strømforbruket.

-

På tunet er det en større, frittstående garasje, oppført i 2018. Garasjen har støpt gulv og isolert treoverbygning. I garasjen er det to biloppstillingsplasser med en kjøreport til hver - begge portene som isolerte med motordrift og styringsautomatikk. Det er også lagerplass og en egen adkomstdør fra terreng.

Garasjen har innlagt strøm for belysning og tekniske uttak, samt luft til luft varmepumpe for oppvarming.

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

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Saltak tekket med betongtakstein, lettak som undertak på opprinnelig del. Antatt kombinert vindsperreduk/undertak på tilbygd del/ tidligere garasje. - Kommentar: Taktekket er besiktiget fra taket og fra kaldloft over opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Bade taktekket og undertaktekkingen er forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Besiktigelse inne på kaldloftet viste avvik/skade i ett mindre parti av undertakstekkingen, hvor det er påvist fuktskjolder (muligens fra byggeår før ytre tekking ble lagt på). Det er også påvist at det er foretatt isolering av ett mindre parti av ytre takkonstruksjon ved at isolasjon er lagt i øvre del og i kontakt med sutaket. Mose i tekkingen.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Isoleringen som er utført må legges om og det må etableres luftesjikt mellom isolasjonen og sutaket, da sutaket ikke er å definere som diffusjonsåpent materiale (Det blir kondensering mellom isolasjonen og sutaksplaten). Taktekket bør settes inn med mosefjerner og rengjøres.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i hvitlakkert stål. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning ned i stedlige masser. Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. . Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. - Kommentar: Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg. Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med

utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater. Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/reduert lufting. Merk oppbyggingsmetode og at event. luftesjikt er stengt ved montering av dekkbord i underkant.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltakskonstruksjon bygd opp med selvbærende takstoler med kaldloft gjennomgående på opprinnelig del. Tilbygd del/garasje med sperrekonstruksjon og innv. skråhimlinger (lukket konstruksjon - ikke mulig med besiktigelse). Undertak som enklere lettak på opprinnelig del. Antatt vindsperre/kombinert undertak på tilbygd del. Spaltegesimser for lufting av takkonstruksjonen. Vindskier bygd opp med 3 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord som avdekning på topp.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

- Påvist vannmerker i undertakstekkingen.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Eiers ettersynsansvar.

Vinduer,TG2

2-lags energivinduer med heltre karmen med industrielt behandlet overflate. Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer. Vannbrett med beslag. Spalteventil i overkarm på vinduer i 1.etg. - Kommentar: De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen. Ingen påviste avvik. Samtlige vinduer i 1.etg fra 2015. Vinduer i sokkelplanet fra renoveringsår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Påvist manglende spalte/dryppkant mellom sideomramminger og vannbrettbeslag.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/reduert spalte. Avviket blir å se på som eiers ettersyn- og utbedringsansvar for å unngå event. fuktskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Det er samlet 67 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 55 kvm åpent og overbygd areal tilhørende 1.etg. - 12 kvm overbygd terrasse ut for

stue til utleieleilighet. Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 67 kvm. Noe varierende fundamenteringsteknikker, dels punktfundamenter, dels støpte. Det forutsettes benyttet impregnerte materialer i samtlige terrassekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Påvist noe mindre skjevheter i konstruksjonene. Påvist fliser med bom/løse fliser på svalgangskonstruksjon til leiligheten.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Eiers ettersyn og utbedringsansvar. Merk terrengtrappen - slitt og med fuktskader. Merk løse fliser på svalgang.

Utvendige trapper,TG2

Terrengtrapp fra nedre nivå opp til terrasse ut for stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ikke montert rekkverk - aldersslitasje.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Eiers ettersyn- og utbedringsansvar.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

U.etg/kjeller: Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner. Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - gulv på grunn. 1.etg: Etasjeskillet mellom kjeller og 1.etg er bygd opp som et bærende trebjelkelag, hvilende til innvendige delevegger. - Kommentar: Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Tiltak:

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

Radon,TG2

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

oppføring av nye bygninger. Denne boligen er bygd i 1978 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG2

Murt elementpipe med pussede og malte overflater innvendig og over tak. Upusset inne på kaldloft. Peisovn/klebersteinsovn i stue i 1.etg samt veggmontert peisovn i kjellerleiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Inspeksjon inne i pipen viste at det mangler innerforing de siste 20 cm på pipe over tak.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Foring må monteres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng,TG2

Sokkelplanet er ført opp i murte/støpte konstruksjoner med innforede og tilleggisolerte vegger med overflater av trepanel og plater. Boligen ligger i lengderetning med terrenget, noe som tilsier at hele øvre langside og deler av begge kortsider er nedfylte med masser. Rom under terreng er da som følger:- Stue og lager samt bad i leiligheten. Lager og treningsrom i kjellerdel til hovedleiligheten. Øvrige rom vender ut mot tunet. - Kommentar: Ved gjennomgang av disse rom ble det observert fuktgjennomslag i innforet yttervegg/kjellervegg. se videre tilstandsbeskrivelse også under rubrikk 'Grunnmur og Fundamenter' og 'Fuktsikring og Drenering'.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

- Fuktsøk er utført ved boring og bruk av søkepinner i innforet betong/murvegg inne i boden, treningsrommet og stue i utleieenhet i u.etg. Det ble her påvist forhøyede noe fuktverdier pga at innforet konstruksjon er lukket ved bruk av dampsperre bak trepanelen, noe som tilsier at event. kondenseringer eller kapillærtrukket fukt ikke har mulighet for å kunne luftes ut, men blir akkumulert opp inne bak dampspærren.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Det må beregnes tiltak med event. drenering rundt bygget samt at det må beregnes

lagt på utv. fuktsikringspapp. Alternativt kan innv. veggkonstruksjoner åpnes innenfra i en avstand på ca 30 fra gulv, hvor vegger her blir etablert som åpen del for naturlig utlufting. Det legges inn ett stipulert kostnadsbilde for å kunne åpne vegger ihht beskrevet alternativ.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1. Etasje > Dusjbad

Overflater Gulv,TG2

Det er målt fall på gulv med ca 20 mm fra underkant dørterskel til overkant slukrist.

Dørterskel ses som forhøyet med 20 mm og fungerer som flomsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.

Tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og en event. utilsiktet vannutstrømming vil uansett renne til sluk jfr. fall og forhøyet dørterskel som vil fungere som flomsikring.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. Etasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Naturlig ventilering. Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak.

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Sokkel/utleieleilighet > Bad

Generell, TG3

- Aktuell byggeforskrift: Bad/våtrommet er fra byggeår og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm. - Dokumentasjon: Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt. Bad/kombinert vaskerom med støpte gulv med varmekabler og fliser samt fliser opp etter vegg som sokkelløsning - baderomspålater på vegger forøvrig. Servantskap med helstøpt servantplate og underskap. Vann og avløpsuttak til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

- Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men pga påviste forhold med manglende mansjett til sluk samt påviste forhøyede fuktverdier i veggplater/baderomspålater inne i dusjen, anses og defineres rommet med tilstandsgrad 3, og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Tiltak:

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med ny kjøkkeninnredning fra 2015. Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter, laminat benkeplate. Vaskebeslag med to større kummer og avrenningsplate og ett-greps blandebatteri med høy tappetut. Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate. Avtrekksventilator med utkast gjennom himling. Kjøle- og fryseskap som innbygningsprodukt. Oppvaskmaskin med dørfrent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Manglende endetegninger vil ved en event. lekkasje på ett av rørene medføre følgeskader på underliggende gulv ved uønsket vannutstrømming. Det anbefales å montere endetetninger. (Det ligger føler på gulv under kjøkkenbenk, hvor føler er tilknyttet magnetventil/elektrisk stoppekran på hovedinntaksledningen/vanninntaksledningen - en event. lekkasje vil føre til at stoppekran stenges)

Sokkel/utleieleilighet > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue. Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter, laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer. Oppvaskmaskin. - Kommentar: Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Manglende endetegninger vil ved en event. lekkasje på ett av rørene medføre følgeskader på underliggende gulv ved uønsket vannutstrømming. Det anbefales å montere endetetninger.

Avtrekk,TG2

Kullfilterløsning på avtrekket.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak:

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Spesialrom

Sokkel/utleieleilighet > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG3

Toalettrom med støpte gulv og fliser, malt trepanel til vegger og i himlinger.

Gulvmontert klosett samt vegghengt porselensservant.

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:

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Det er lagt opp rør i rør systemer til kjøkken, samt begge våtrom i 1.etg. Besiktigelse viser noe enklere opplegg - åpent etablert i himlinger i lagerrom i kjeller. Noe synlige rør i rør systemer for vannforsyning til kjøkken i utleieleiligheten. Øvrige antas som noe eldre kobberstrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Opplegget anses som noe enklere, Det er bla også påpekt at det mangler endetegninger mm på rør i rør, noe som tilsier at en event. lakkesje vil kunne medføre føkgeskader på boligen.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det anbefales at anlegget inspiseres av fagkyndig rørlegger og at løsningene kvalitetssikres opp mot minste forskriftskrav (rørhåndboka).

Avløpsrør, TG2

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg. - Kommentar: Endel åpent etablerte avløpsrør i kjeller samt endel som skjult/nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Avløpsrør bør besiktiges og tilstandsvurderes samtidig med rør i rør systemet.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Ovenstående anbefales utført.

Varmtvannstank,TG2

Vanninntak ført inn til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran inne i eget teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg,TG2

230 Volts elektrisk anlegg fra bygge/renoveringsår. - Hovedleilighet: Hovedleiligheten ble totalrenovert i 2015 med nytt elektrisk anlegg. 3-faset inntak/230 volt. Sikringsskap i gang med jordfeilautomater. - Utleieleilighet: Sikringsskap inne i gang. Sikringsautomater/(jordfeilautomater. Undermåler for intern avlesing av strømforbruket.

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. - 2015

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? - Ukjent

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand

og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? - Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Alle tiltak/arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999 skal være kvalitetssikret ved at det utarbeides samsvarserklæring av utførende foretak.

Dersom dette mangler/ikke er utført, tilsier dette en mangel/avvik.

Alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av godkjent virksomhet, hvor virksomheten skal være registrert i myndighetenes sentrale register:

<https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.

Jeg anbefaler utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG3

Ukjent om det er etablerte dreneringsrør rundt muren. Ukjent type utv. fuktsikring av muren. - Kommentar: Hvis dreneringen er utført i samsvar med preakseptert løsning og at det i tillegg er fylt inntil muren med drenerende masser vil valgt dreneringsmetode med valgte materialer ha en forholdsvis lang levetid, da spesielt hvis det er muligheter for etterspyling av rør for å holde disse åpne og lett gjennomstrømbare. Tilstandsgrad: Det velges TG IU som generell tilstandsgrad pga av at drensrør ikke kan besiktiges eller på annen måte kontrolleres for feil eller avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.
- Pga målte fuktverdier i innforet konstruksjon, legges det til grunn at dreneringen er forbi lengst levetid og at det må beregnes tiltak.

Tiltak:

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter, TG2

Utgravd byggegrube ned til fast grunn. Støpte sålefundamenter og støpte gulv samt vegger i murte/støpte konstruksjoner. Fundamentene er da ført ned og inn i terrenget. Pussede overflater utvendig. Dels noe pussede overflater innvendig. Innforet og tilleggsisolert i borom. Tilbygd del med støpte gulv til grunn/støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for inspeksjon pga nedfyllinger samt innforede overflater innv. Det er påvist fuktinntrekk (Se fuktsikring og drenering).

Tiltak:

- Tilstandsgrad settes til TG2 pga alder.

Terrengforhold,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for jord og steinskred.

Tiltak:

- Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser. - Kommentar: Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Eiendommen er tilknyttet private vann og avløpssystemer, hvor disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere. - Kommentar: Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert. Vaskemaskin og kjøleskap følger ikke med i handelen.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har fiber.

Parkering

I dobbel garasje eller på gårdstun.

Forsikringsselskap

Storebrand

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Nord-Aurdal Brannvesen opplyser: "Det er ikke registret åpne avvik på denne adressen. Sist tilsyn 2020, sist feiing 2023. Avvik etter tilsyn er lukket etter melding fra eier om at avvikene er ordnet."

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved.

Oppe: Klebersteinsovn i stue, varmekabler på bad og i hele påbygg. Varmepumpe i

stue.

Nede: Varmepumpe og vedovn i stue. Varmekabler i gangen og på badet.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn 27.02.2012, avsluttet uten avvik.

Forventet årsforbruk: 36174 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

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. 2.414,-.

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.461,- + Slamavskiller kr. 577,- pr. m3.*

* VKR opplyser: Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller, som tømmes annet hvert år med avvanningsbil. Sist tømt 29.09.2025

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

Formuesverdi primær

Kr 842 201

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 368 803

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Selger har betalt ca. kr. 3.000,- pr. vinter for brøyting.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 94 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:

3451/15/94:

17.02.2015 - Dokumentnr: 143859 - Jordskifte

Jordskiftesak 0510-2014-0012 Skaar

Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2025 - Dokumentnr: 1192017 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Valdres Eiendomskontor AS

Org.nr: 979 870 167

Elektronisk innsendt

04.02.2015 - Dokumentnr: 103060 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:15 Bnr:1

Jordskiftesak 0510-2014-0012 Skaar

01.01.2020 - Dokumentnr: 1252103 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:15 Bnr:94

17.02.2015 - Dokumentnr: 143859 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:15 Bnr:1
Bestemmelse om kloakkanlegg og infiltrasjon
Jordskiftesak 0510-2014-0012 Skaar

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på enebolig, datert 04.07.1978. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

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 for ombygging av eksisterende garasje og nybygg garasje, datert 07.10.2025. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

-

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegningene er hentet fra kommunale saksarkiver av takstmannen, og omfatter planskisser av både underetasjen og 1. etasje. Tegningen av byggets 1. etasje ble oppdatert og innsendt i 2017 i forbindelse med ombygging av tidligere garasjerom til oppholdsrom.

Tegningene for sokkel-/kjelleretasjen viser at rommene som i dag benyttes som stue/kjøkken og bad i hybeldelen, opprinnelig ble søkt og godkjent som boder og ett soverom. Deler av det som tidligere var byggesøkt som hobbyrom, er i dag tatt i bruk som soverom. Dette soverommet har ikke godkjent rømningsvei.

Kjellerleiligheten ble etablert i byggets sokkelplan i 2005-2011. Tiltaket med etablering av leiligheten er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen.

Kjøper overtar eiendommen med dagens bruk og påtar seg risikoen for eventuell manglende godkjenning, fremtidige pålegg fra kommunen samt alle kostnader

forbundet med dette.

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

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

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

Påvist for lite dagslysflate i oppholds/treningsrom i kjellerplanet tilhørende hovedleiligheten.

-

Garasje

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 byggteknisk forskrift? Nei

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

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

Vei, vann og avløp

Privat stikkvei.

Privat vann sammen med naboer. Selger opplyser: "Avtalen er felles for 3 eiendommer, men vi er ikke kjent med hvilke avtale som foreligger her."

Privat avløp. Selger opplyser: " Det ble opplyst da vi kjøpte i 2015 at synkegrøften på sikt måtte forbedres. Vi gjorde en liten utbedring i 2020 grunnet at vannet rant litt sakte i sluk nede. Vi har ikke hatt noen problemer etter dette. Men det kan forventes at massen i synkegrøften må skiftes på sikt."

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id:0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

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

Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

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:

- Lufthavn: Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Moderat til lavt aktsomhetsområde for radon
- Deler av eiendommen ligger i gul stone/lavt støynivå
- Delfelt vannkraft: Neselvi, Kvitvella kraftverk

Adgang til utleie

Selger har leid ut hybelen i underetasjen.

Månedlig leie kr. 6.000,- (+ strøm).

Kopi av leiekontrakt følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke 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.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

106 100 (Omkostninger totalt)
122 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
124 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 296 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 312 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 314 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglere 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. 3.490,-, samt provisjon 1,60 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

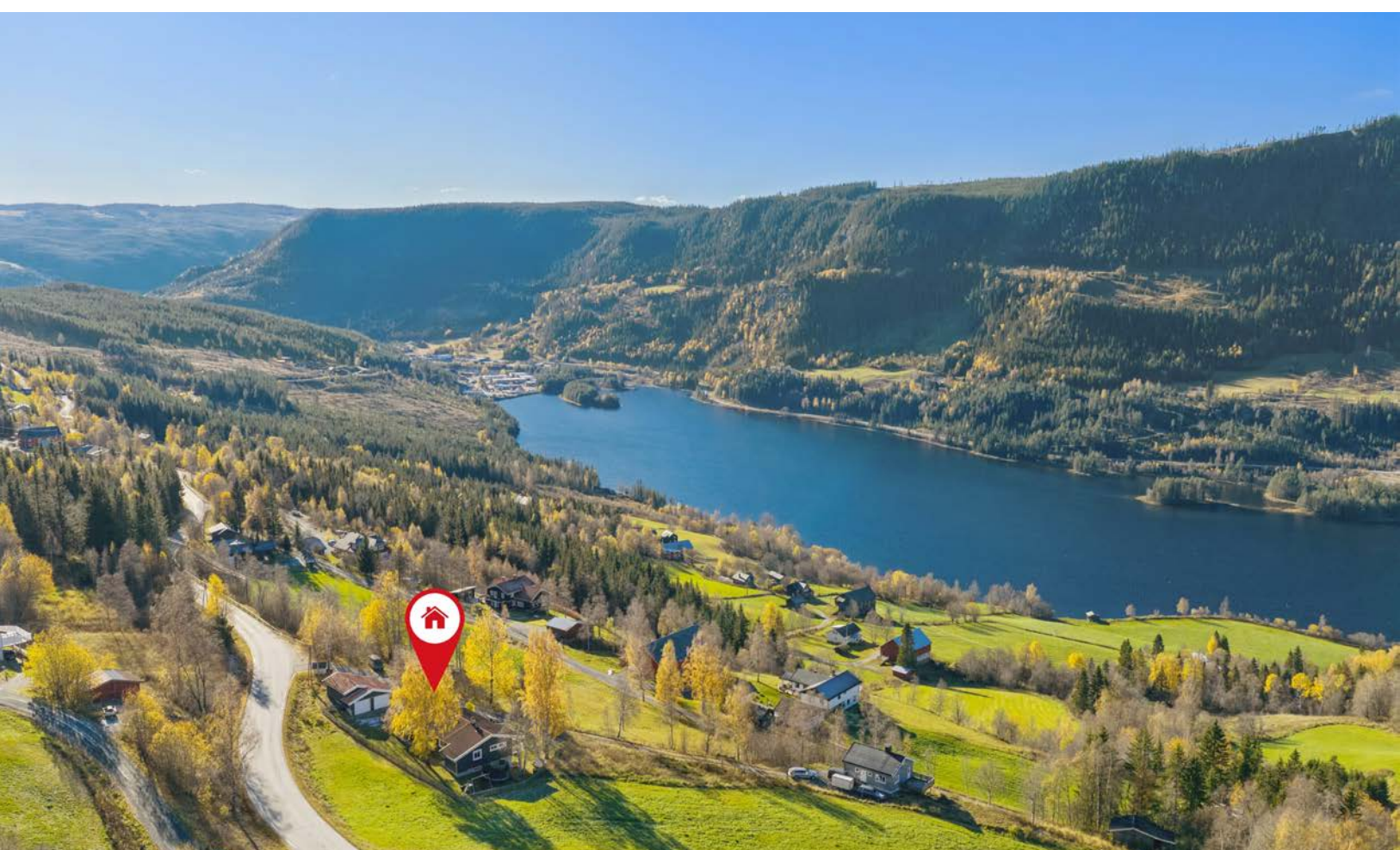
Linn Hamre-Hagen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

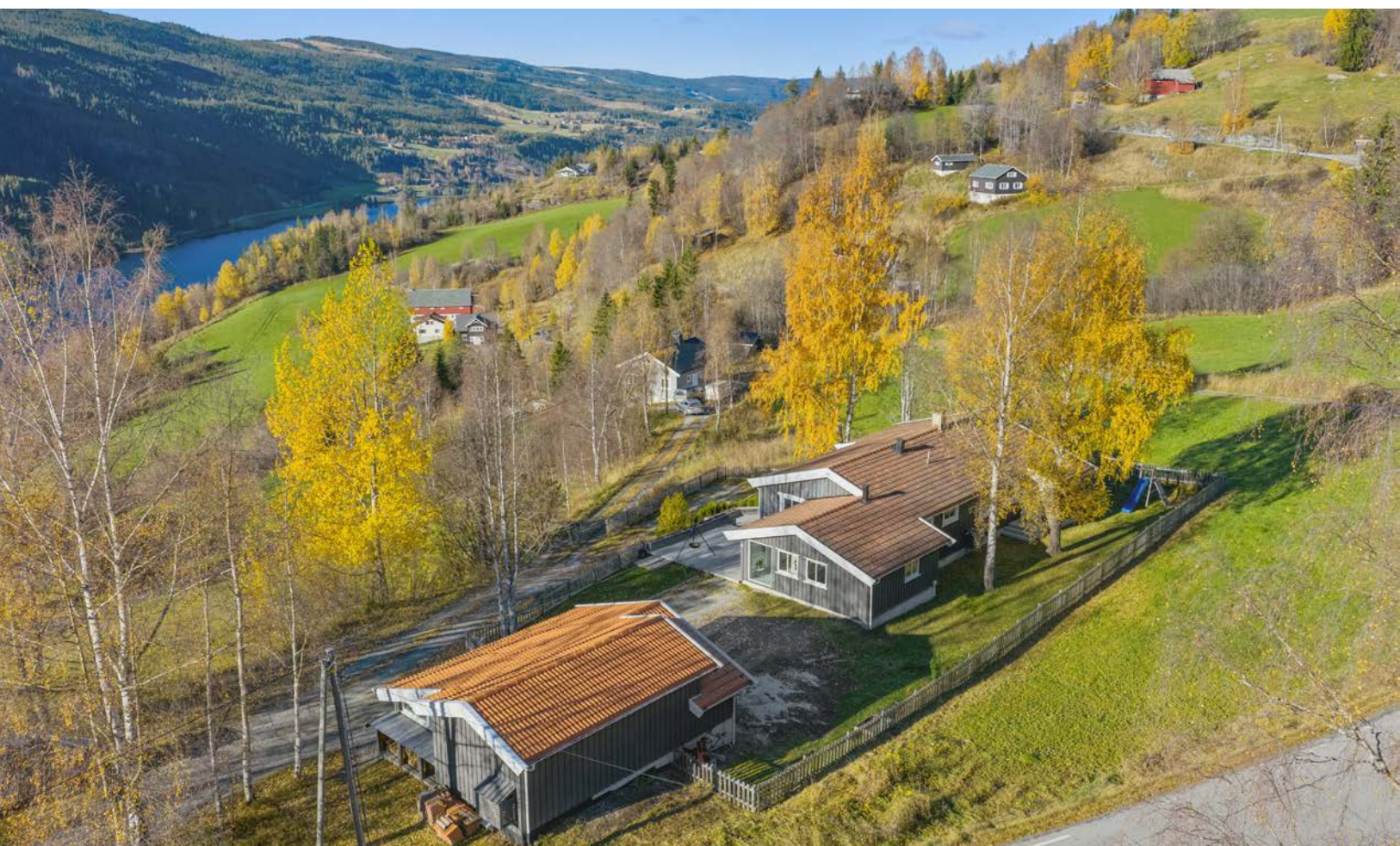
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

10.11.2025









**Velkommen inn i lyse
og lekre omgivelser!**



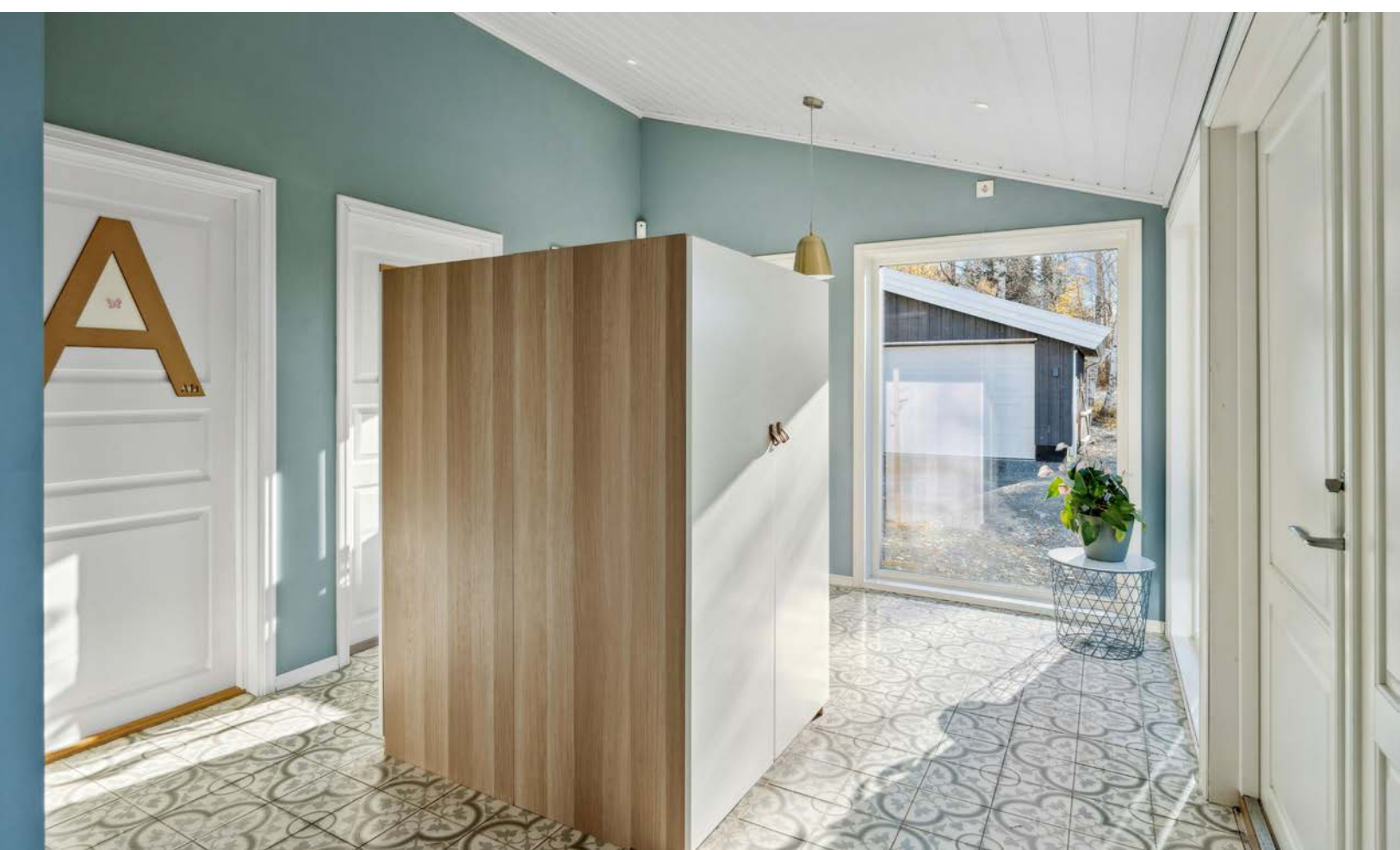












**2 delikate bad &
5 pene soverom m.m.**











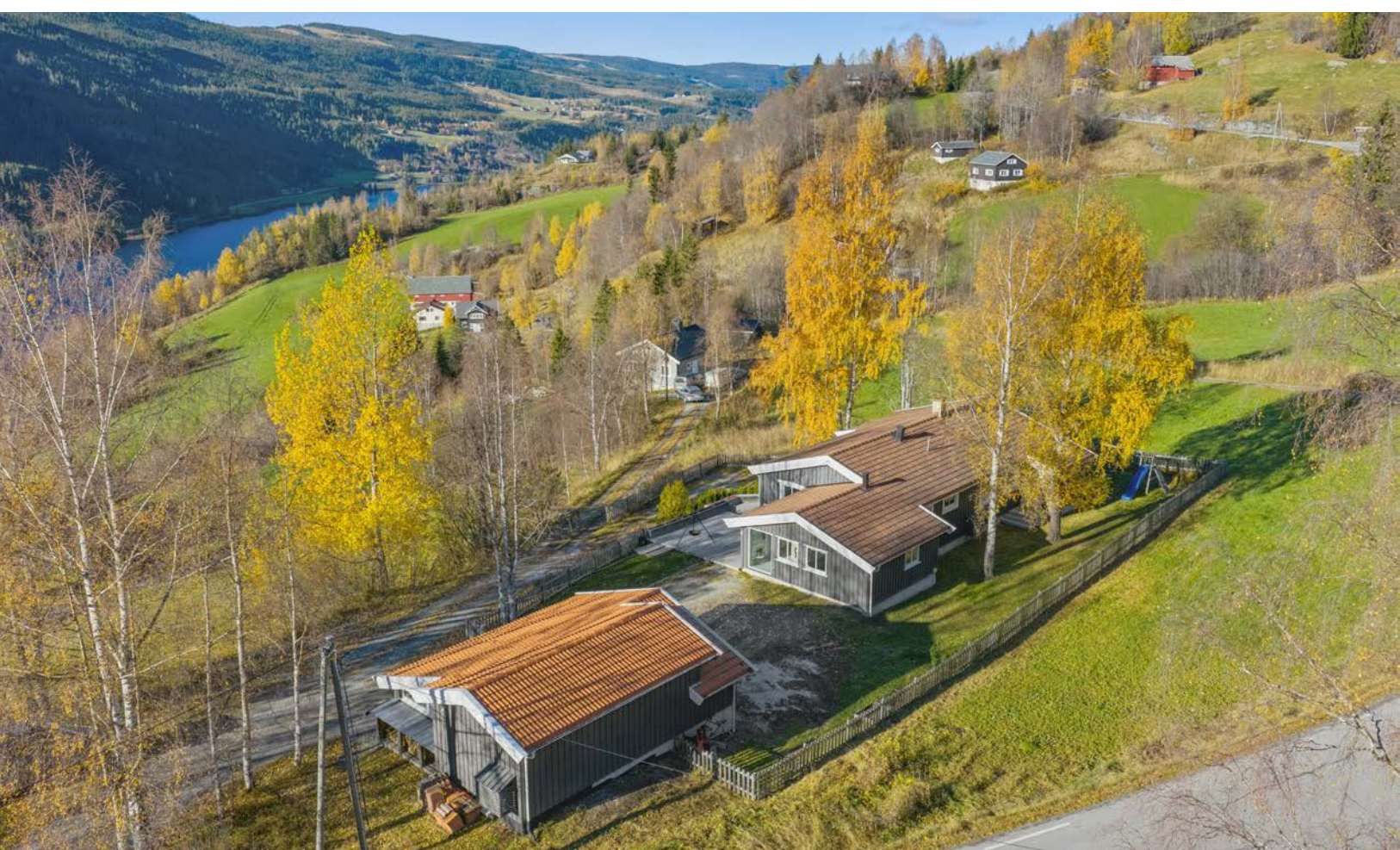
Romslig hybel



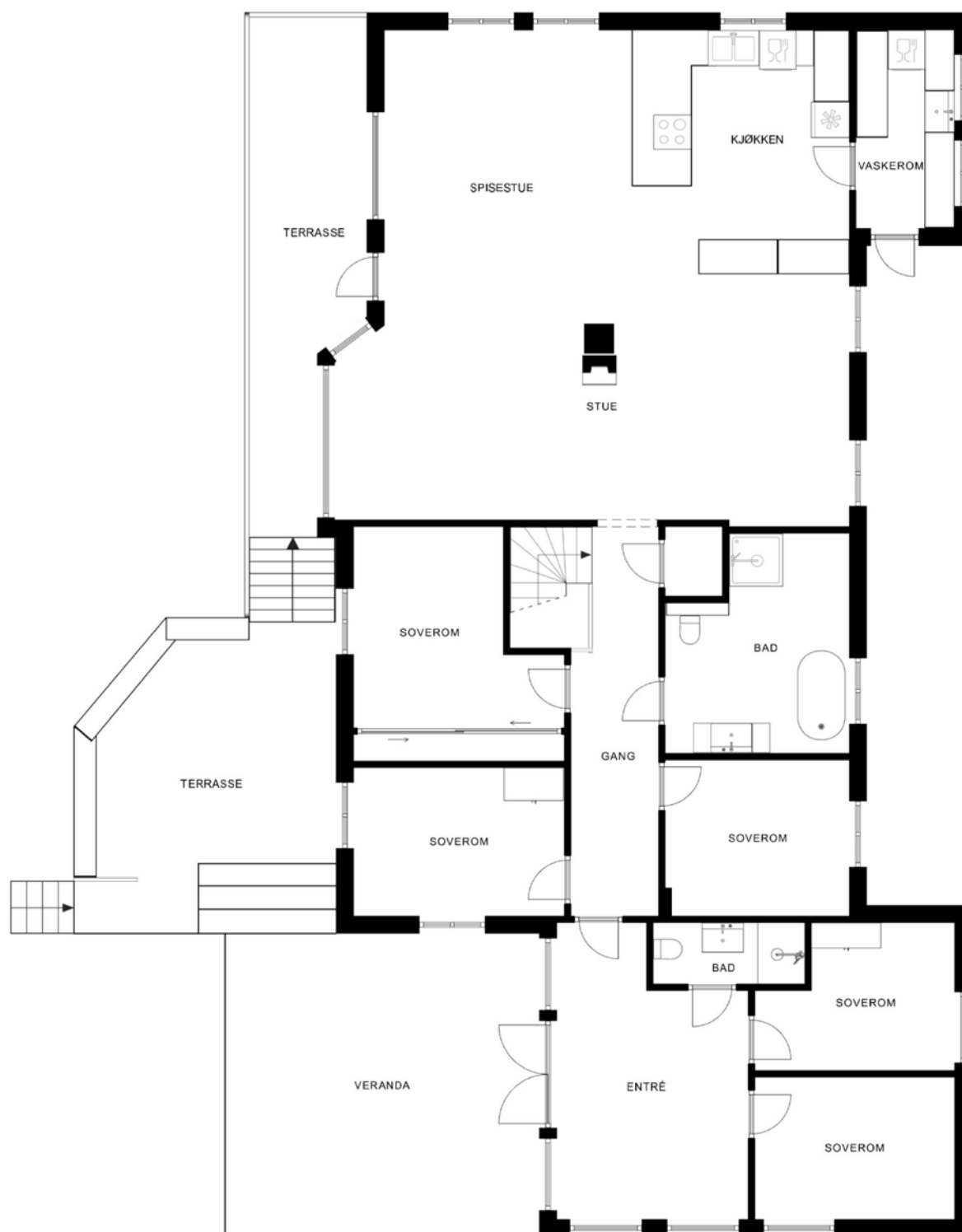




Dobbel garasje med lagerplass

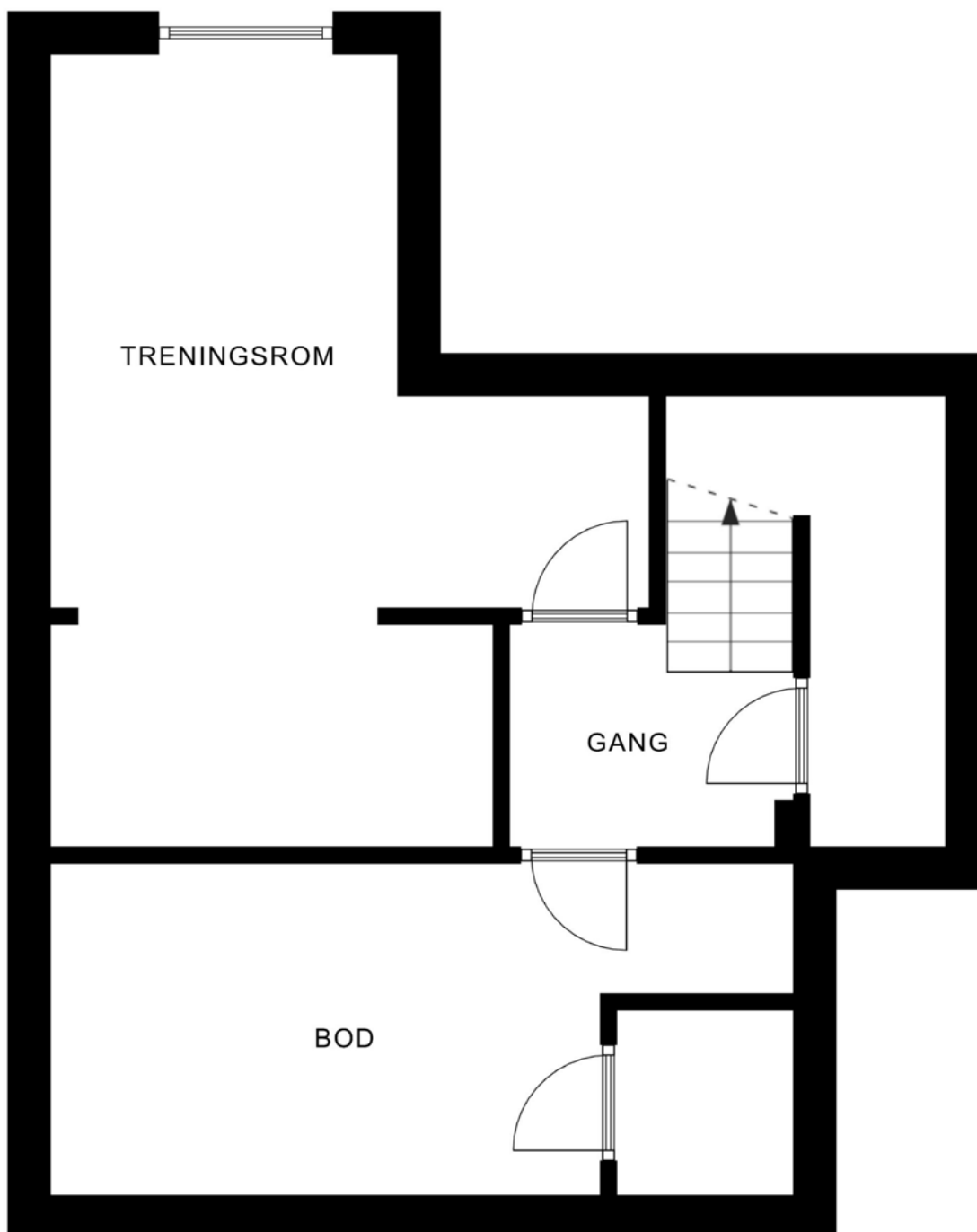


Plantegning



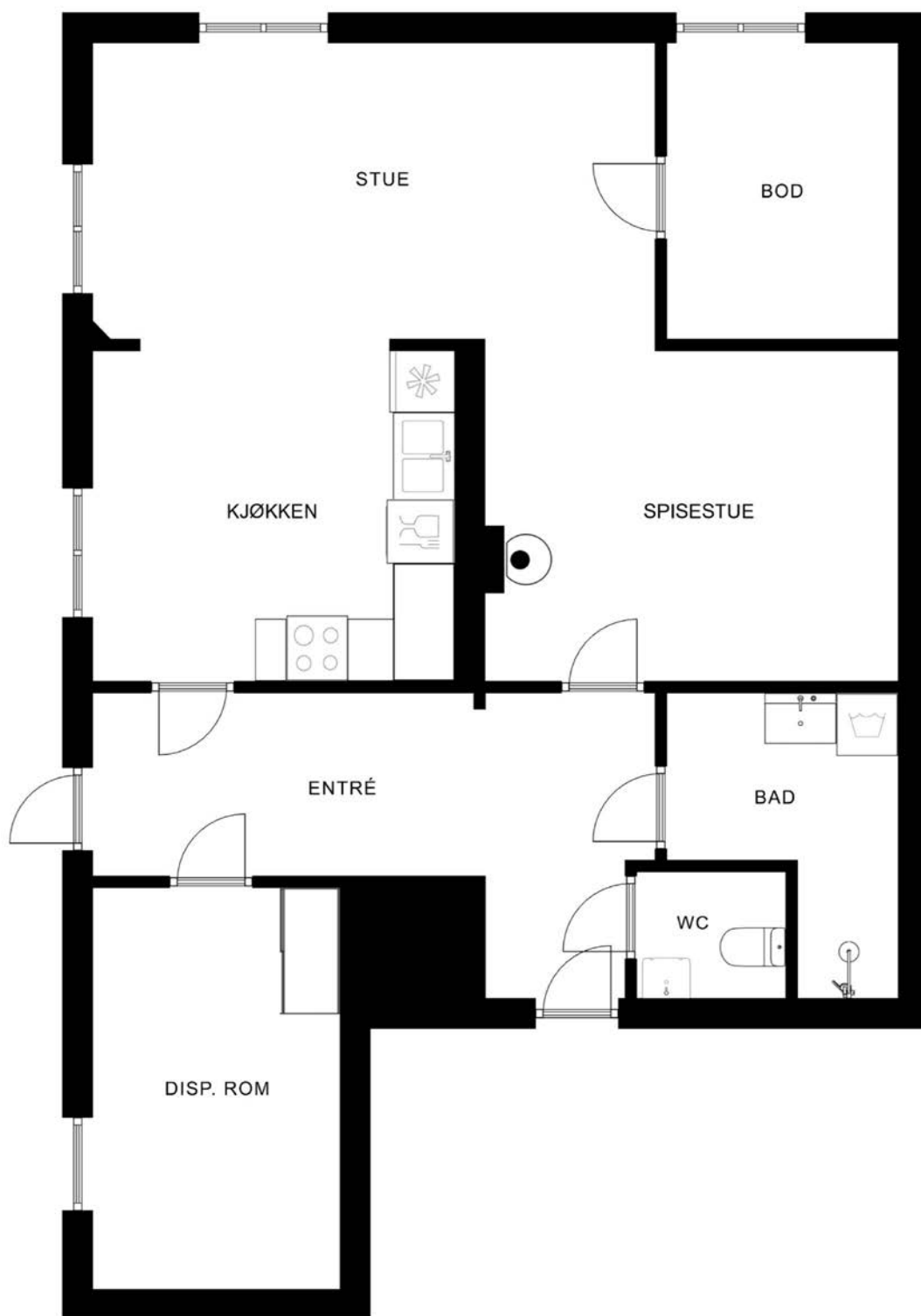
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



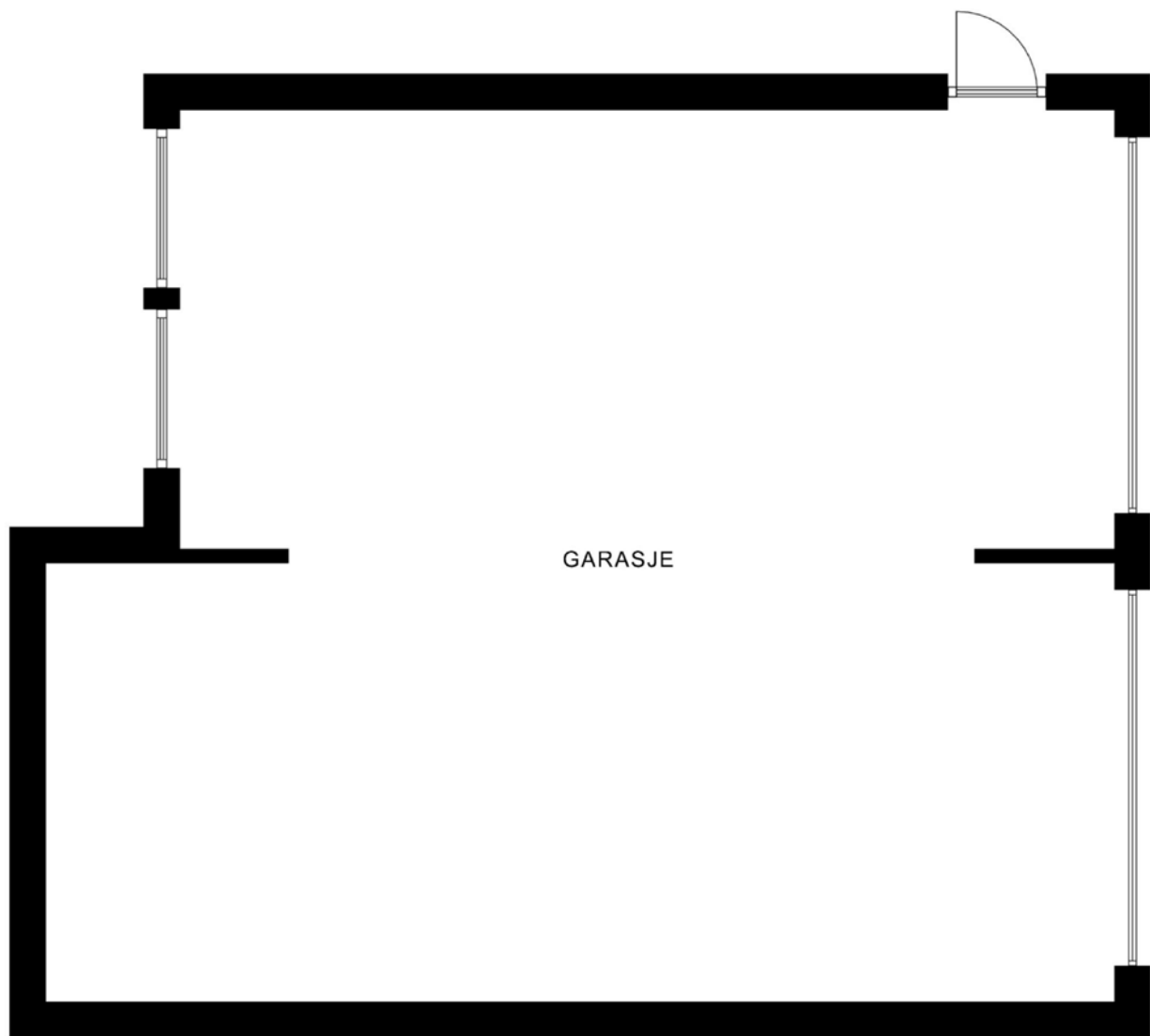
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



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

Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skrautvålsvegen 406, 2900 FAGERNES



NORD-AURDAL kommune



gnr. 15, bnr. 94

Markedsverdi

4 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 20062-1962

Referansennummer: SV1239

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Eiendommen består av selveiet tomt på 1041,5 kvm. Tomten fremstår som veletablert og opparbeidet med bla gruset adkomstvei, snu- og parkeringsarealer, plener og bed samt grøntarealer med bla terrengtrapper, noe terrassert.

Som bebyggelse er det oppført frittliggende enebolig over to plan samt frittliggende dobbelgarasje/verksted som sidebygning.

- Bolig:

Bolig oppført som en tradisjonell enebolig/villa i to plan, u.etg og 1.etg.

Boligen er opprinnelig bygd i 1978, overtatt av dagens eier i 2015, og er siden tilbygd i 1.etg med hall og to soverom samt dusjbad samt at øvrig bygningsmasse er stort sett gjennomgående renoveret til dagens standard jfr. dels imøtekommelse av siste tekniske forskriftskrav på endel punkter. Ihht opplysninger måler boligen 262 kvm innvendig bruksareal begge plan samlet.

Utover dette kommer det dels noe overbygde, dels noe åpne solterrasser - solvendt.

Forøvrig er boligen oppført som et stedlig bygd tradisjonelt isolert bindingsverksbygg med saltakskonstruksjoner og støpte fundamenter.

Boligen er bygd og tilrettelagt/innredet med separat utleieenhet/leilighet i u.etg.

- Garasje:

Større, frittstående dobbelgarasje, bygd 2018 som sidebygg.

Støpte platefundamenter samt isolert treoverbygning.

2 stk biloppstillingsplasser- lagerareal.

Fasademessig likhet med boligen med stående

tømmermannspanel som utv. kledning betongtakstein som ytre takteking.

STANDARD:

Generelt vil tilstanden på boligen betegnes som 'fra byggeår', men med senere tilførte renoveringer og oppgraderinger. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringsstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

- Undersøkelsesplikt:

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	324 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	262 m ²
Totalpris	4 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er hentet ut fra kommunale saksarkiver av takstmann, hvor det kun finnes planskisse samt enklere fasader av byggets 1.etg, hvor disse tegningene er produsert i 2017 i forbindelse med ombyggingen av tidligere garasjerom inn i bygget som rom for opphold. Det er ikke/finnes ikke tegninger av byggets sokkel/kjellerplan.

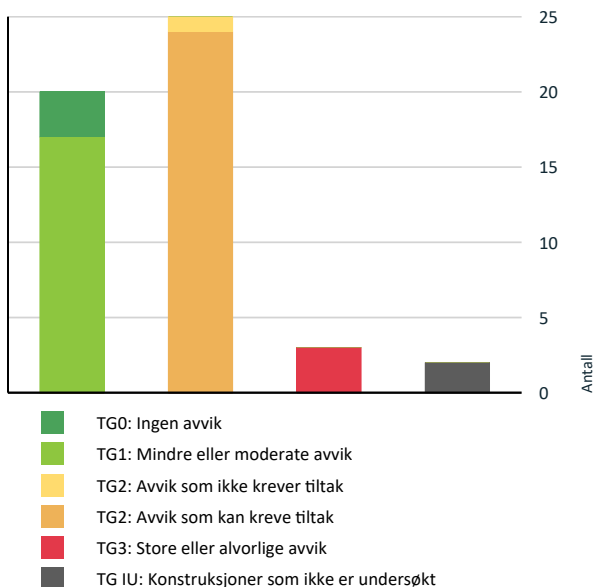
Kjellerleiligheten er bygd/etablert i byggets sokkelplan i 2011. Tiltak med etablering av leiligheten er ikke omsøkt og godkjent i kommunen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

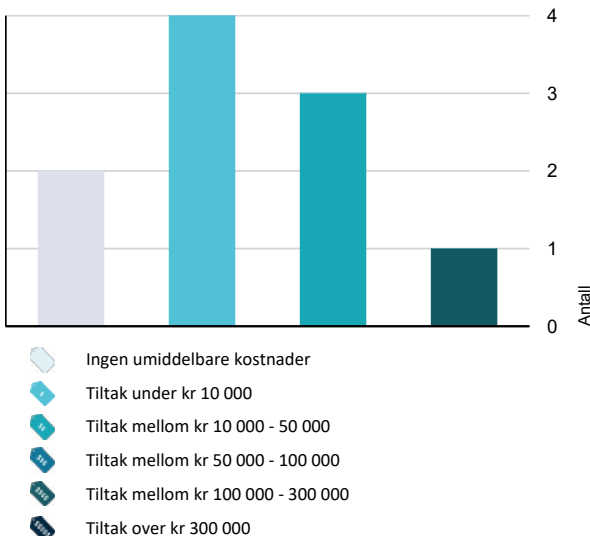
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Pga målte fuktverdier i innforet konstruksjon, legges det til grunn at dreneringen er forbi lengst levetid og at det må beregnes tiltak.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Spesialrom > Sokkel/utleieleilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

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.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sokkel/utleieleilighet > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men pga påviste forhold med manglende mansjett til sluk samt påviste forhøyede fuktverdier i veggplater/baderomspklater inne i dusjen, anses og defineres rommet med tilstandsgrad 3, og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Bade taktekket og undertaktekingen er forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Besiktigelse inne på kaldloftet viste avvik/skade i ett mindre parti av undertakstekkingen, hvor det er påvist fuktskjolder (muligens fra byggeår før ytre tekking ble lagt på).

Det er også påvist at det er foretatt isolering av ett mindre parti av ytre takkonstruksjon ved at isolasjon er lagt i øvre del og i kontakt med sutaket.

Mose i tekkingen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordøyning ned i stedlige masser.

Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Undertaket er misfarget.

Påvist vannmerker i undertakstekkingen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Påvist manglende spalte/dryppkant mellom sideomramminger og vannbrettbeslag.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Påvist noe mindre skjevheter i konstruksjonene.

Påvist fliser med bom/løse fliser på svalgangskonstruksjon til leiligheten.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ikke montert rekkverk - aldersslitasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Inspeksjon inne i pipen viste at det mangler innerforing de siste 20 cm på pipe over tak.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Fuktsøk er utført ved boring og bruk av søkepinner i innforet betong/murvegg inne i boden, treningsrommet og stue i utleieenhet i u.etg.

Det ble her påvist forhøyede noe fuktverdier pga at innforet konstruksjon er lukket ved bruk av dampspærre bak trepanelen, noe som tilsier at event. kondenseringer eller kapillærtrukket fukt ikke har mulighet for å kunne luftes ut, men blir akkumulert opp inne bak dampspærren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Opplegget anses som noe enklere,

Det er bla også påpekt at det mangler endetegnninger mm på rør i rør, noe som tilsier at en event. lakkesje vil kunne medføre føygeskader på boligen.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Avløpsrør bør besiktiges og tilstandsvurderes samtidig med rør i rør systemet.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

 **Våtrom > Sokkel/utleieleilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
230 Volts elektrisk anlegg fra bygge/renoveringsår.

- Hovedleilighet:
Hovedleiligheten ble totalrenovert i 2015 med nytt elektrisk anlegg.
3-faset inntak/230 volt.
Sikringsskap i gang med jordfeilautomater.

- Utleieleilighet:
Sikringsskap inne i gang.
Sikringsautomater/(jordfeil)automater.
Undermåler for intern avlesing av strømforbruket.

 **Kjøkken > Sokkel/utleieleilighet > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for inspeksjon pga nedfyllinger samt innforede overflater innv.
Det er påvist fuktinntrekk (Se fuksikring og drenering).

 **Kjøkken > Sokkel/utleieleilighet > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Ifht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for jord og steinskred.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Våtrom > 1. Etasje > Dusjbad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

 **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.

 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår hentet fra
eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	- 1.etg: Renovert i perioden 2015 til 2017 til den stand den fremstår i pr. dd med nye innvendige overflater, nytt elektrisk anlegg samt nye vann og avløpsopplegg. Bla ble tidligere garasjerom tilbygd boligen bygd om til entre, 2 stk soverom samt etablert ett dusjbad.
Modernisering	- Kjeller: Kjellerrom tilhørende hovedleiligheten oppusset samtidig med tiltak i byggets 1.etg.
Modernisering	- Utleieleilighet: Kjellerleiligheten er ihht eier renovert i 2011 til den stand den fremstår i pr. dd. NB: Merk at leiligheten ikke er omsøkt og godkjent i kommunen.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekking med betongtakstein, lettak som undertak på opprinnelig del.
Antatt kombinert vindspærreduk/undertak på tilbygd del/ tidligere garasje.

- Kommentar:

Taktekting er besiktiget fra taket og fra kaldloft over opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

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

Bade takteking og undertaktekingen er forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Besiktigelse inne på kaldloftet viste avvik/skade i ett mindre parti av undertaktekingen, hvor det er påvist fuktskjolder (muligens fra byggeår før ytre tekking ble lagt på).

Det er også påvist at det er foretatt isolering av ett mindre parti av ytre takkonstruksjon ved at isolasjon er lagt i øvre del og i kontakt med sutaket.

Mose i tekkingen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Isoleringen som er utført må legges om og det må etableres luftesjikt mellom isolasjonen og sutaket, da sutaket ikke er å definere som diffusjoinsåpent materiale (Det blir kondensering mellom isolasjonen og sutaksplaten).
Taktekket bør settes inn med mosefjerner og rengjøres.



Vannmerker i undertakstekkingen/sutaksplatene.



vannmerker i undertak.

Det ses isolert ett parti helt opp mot og i kontakt med sutaket. Dette betegnes som feilutførelse, da sutaket ikke er å anse som diffusjoinsåpent materiale.



Mosevekst i tekkingen.



Mosevekst i tekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i hvitlakkert stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning ned i stedlige masser.

Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning ned i stedlige masser.
Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.



Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning ned i stedlige masser.
Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

- Kommentar:

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/reduert lufting.
Merk oppbyggingsmetode og at event. luftesjikt er stengt ved montering av dekkbord i underkant.



Det er under kledningen montert dekkbord som hindrer event. luftesjikt
(Ukjent om kledningen montert med lufting).

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon bygd opp med selvberende takstoler med kaldloft gjennomgående på opprinnelig del.

Tilbygd del/garasje med sperrekonstruksjon og innv. skråhimlinger (lukket konstruksjon - ikke mulig med besiktigelse).

Undertak som enklere lettak på opprinnelig del. Antatt vindsperre/kombinert undertak på tilbygd del.

Spaltegesimser for lufting av takkonstruksjonen.

Vindskier bygd opp med 3 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord som avdekning på topp.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

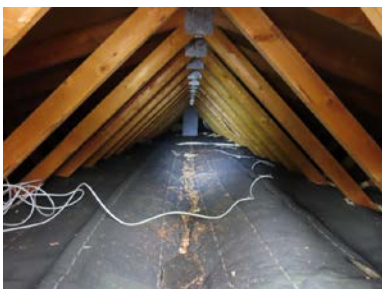
Påvist vannmerker i undertakstekkingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.



Takkonstruksjon bygd opp med selvbærende W-takstoler som en kaldloftskonstruksjon.

Det opplyses om at det er foretatt re- og etterisolering av loftet i 2017.

TG 2 Vinduer

2-lags energivinduer med heltre karmen med industrielt behandlet overflate.

Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer.

Vannbrett med beslag.

Spalteventil i overkarm på vinduer i 1.etg.

- Kommentar:

De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Ingen påviste avvik.

Samtlige vinduer i 1.etg fra 2015.

Vinduer i sokkelplanet fra renoveringsår.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Påvist manglende spalte/dryppkant mellom sideomramminger og vannbrettbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Avviket blir å se på som eiers ettersyn- og utbedringsansvar for å unngå event. fuktskader.

Tilstandsrapport



Overbyggt del av terrasse/veranda ut for stue med enkeltfløyet terrassedør samt vinduer i karnappen.



Merk at utvendige omramminger rundt vinduer er enklere montert direkte utenpå kledningen. Dette kan medføre at regnvann vil kunne renne ned mellom kledningen og omrammingslistene.



Åpningsvindu med luftespalte i overkarm.



Ikke montert sålebensbeslag på fastkarmsvinduer i tilbygd del.

TG 1 Dører

Nyere to-fløyet dør i hovedinngangen.

Enkeltfløyet terrassedør ut fra stue.

Egen adkomst/inn/utgang til utleieleiligheten.

- Kommentar:

Det er mellom utleieleiligheten og kjellerplanet til hovedleiligheten etablert egen dør, definert som 'intern kommunikasjonsvei'.

Hoveddør i 1.etg fra 2015.

Øvrige som noe eldre produkter - merk alder.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er samlet 67 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 55 kvm åpent og overbyggt areal tilhørende 1.etg.

- 12 kvm overbyggt terrasse ut for stue til utleieleilighet.

Ovenstående arealer/arealer iht definisjon åpent areal = 67 kvm.

Noe varierende fundamenteringsteknikker, dels punktfundamenter, dels støpte.

Det forutsettes benyttet impregnerte materialer i samtlige terrassekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist noe mindre skjevheter i konstruksjonene.

Påvist fliser med bom/løse fliser på svalgangskonstruksjon til leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersyn og utbedringsansvar.

Merk terrengtrappen - slitt og med fuktskader.

Merk løse fliser på svalgang.

Tilstandsrapport



Terrasse- verandaarealer i flere nivåsprang - interntapper.



Støpte gulv med fliser.
Merk påviste fliser med bom.

TG 2 Utvendige trapper

Terrengtrapp fra nedre nivå opp til terrasse ut for stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke montert rekkverk - aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersyn- og utbedringsansvar.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Merk slitasje i terrengtrappen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er dels støpte gulv med varmekabler og flissatte og belegglagte overflater. Parkett og laminatgulv. oppforede gulv med belegg forøvrig.

Vegger med dels panel, dels plater, noe tapet og noe malte overflater.

I 1.etg er det parkett på gulv i stuen og på kjøkken samt gang, belegg på soverom, noe parkett. Helflisede overflater på bad.

Vegger forøvrig med plater, dels panel. Malte overflater, noe tapet. Baderomsplater på baderomsvegger.

Himlinger med dels plater, dels panel. Malte overflater.

Malte lister og gerikter

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

U.etg/kjeller:

Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.

Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - gulv på grunn.

1.etg:

Etasjeskillet mellom kjeller og 1.etg er bygd opp som et bærende trebjelkelag, hvilende til innvendige delevegger.

- Kommentar:

Tilstandsrapport

Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Radon

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

Denne boligen er bygd i 1978 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Murt elementpipe med pussede og malte overflater innvendig og over tak.

Upusset inne på kaldloft.

Peisovn/klebersteinsovn i stue i 1.etg samt veggmontert peisovn i kjellerleiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Inspeksjon inne i pipen viste at det mangler innerforing de siste 20 cm på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Foring må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Pipe over tak.
Det ses å mangle innerforing de siste 20 cm.



Peisovn i stue i 1.etg.



Peisovn som veggmontert i stue i utleieleiligheten.
Sotluke under peisen - merk noe kort avstand til gulv fra sotluke.



Pipe ses oppe på kaldloftet.
Upussede overflater.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkelplanet er ført opp i murte/støpte konstruksjoner med innforede og tilleggsisolerte vegger med overflater av trepanel og plater.

Boligen ligger i lengderetning med terrenget, noe som tilsier at hele øvre langside og deler av begge kortsider er nedfylte med masser. Rom under terreng er da som følger:- Stue og lager samt bad i leiligheten. Lager og treningsrom i kjellerdel til hovedleiligheten. Øvrige rom vender ut mot tunet.

- Kommentar:

Ved gjennomgang av disse rom ble det observert fuktgjennomslag i innforet yttervegg/kjellervegg. se videre tilstandsbeskrivelse også under rubrikk 'Grunnmur og Fundamenter' og 'Fuktsikring og Drenering'.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Fuktsøk er utført ved boring og bruk av søkepinner i innforet betong/murvegg inne i boden, treningsrommet og stue i utleieenhet i u.etg. Det ble her påvist forhøyede noe fuktverdier pga at innforet konstruksjon er lukket ved bruk av dampspærre bak trepanelen, noe som tilsier at event. kondenseringer eller kapillærtrukket fukt ikke har mulighet for å kunne luftes ut, men blir akkumulert opp inne bak dampspærren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det må beregnes tiltak med event. drenering rundt bygget samt at det må beregnes lagt på utv. fuktsikringspapp. Alternativt kan innv. veggkonstruksjoner åpnes innenfra i en avstand på ca 30 fra gulv, hvor vegger her blir etablert som åpen del for naturlig utlufting. Det legges inn ett stipulert kostnadsbilde for å kunne åpne vegger ihht beskrevet alternativ.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktsøk er utført ved boring og bruk av søkepinner i innforet betong/murvegg inne i boden i u.etg.
Det ble her påvist forhøyede noe fuktverdier.



Fuktsøk er utført ved boring og bruk av søkepinner i innforet betong/murvegg inne i kjellerstue i u.etg.
Det ble her påvist forhøyede noe fuktverdier.

Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert håndløper på noen av sidene i trappen.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJBAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2015) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv med sokkelfliser.

Baderomsplater til vegger - malte overflater i himlinger.

Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd systerne samt servantskap/innredning med heldekkende porselensservant med ett-greps blandebatteri.

Dusjnise med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk - dusjbatteri og garnityr.

Dusjvegger i glass og aluminiumsprofiler.

Rommet ses avventilert via bryterstyrt/fuktstyr mekanisk vifte i himling samt innluft via spalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > DUSJBAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater til vegger - malte overflater i himlinger.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > DUSJBAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med ca 20 mm fra underkant dørterskel til overkant slukrist.
Dørterskel ses som forhøyet med 20 mm og fungerer som flomsikring.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og en event. utilsiktet vannutstrømming vil uansett renne til sluk jfr. fall og forhøyet dørterskel som vil fungere som flomsikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > DUSJBAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

1. ETASJE > DUSJBAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd systerne samt servantskap/innredning med heldekkende porselensservant med ett-greps blandebatteri.

Dusjnise med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk - dusjbatteri og garnityr.

Dusjvegger i glass og aluminiumsprofiler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > DUSJBAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i himling.

Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på soverom, hvor dette sjikter til dusjnisen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2015) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad/hovedbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv med sokkelfliser.

Baderomsplater til vegger - malte overflater i himlinger.

Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd sistene samt servantskap/innredning med heldekkende porselensservant med ett-greps blandebatteri.

Dusjnise med kabinettbunn og glassvegger/dusjvegger med faste deler og åpningsdør.

Dusjbatteri og garnityr.

Badekar.

Rommet ses avventilert via bryterstyrt/fuktstyr mekanisk vifte i vegg samt innluft via spalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Del av bad.
Servantskap samt badekar.



Dusjnise med glassvegg og slagdør.
Nye plater på vegg/baderomsplater på vegger i dusjnisen er montert nye i oktober 2025.

1. ETASJE > HOVEDBAD

Overflater vegger og himling

Baderomsplater til vegger - malte overflater i himlinger.

- Kommentar:

Det opplyses om at det er skiftet ut/montert nye veggplater/baderomsplater på vegg i dusjnisen pga påvisning av svelling/fukt i skjøtene på de opprinnelige.

Plater er montert nye Oktober 2025.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > HOVEDBAD

Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med ca 30 mm fra høyeste punkt på gulv ved dør/dørterskel til sluket inne i dusjnisen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > HOVEDBAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det antas 2 stk sluk i gulvet - ett i dusj samt ett under badekaret.

- Kommentar:

Det er kun sluket i dusjnisen som er tilgjengelig for inspeksjon (Sluk under badekar er ikke inspisert).

Tilstandsgrad er satt til TG1 jfr. påvist membran/mansjett i sluket inne i dusjnisen. (Ukjent løsning på sluk under badekar, men antas likt, jfr. samme byggetidspunkt).

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd susterne samt servantskap/innredning med heldekkende porselensservant med ett-greps blandebeateri.
Dusjnise med kabinettbunn og glassvegger/dusjvegger med faste deler og åpningsdør.
Dusjbatteri og garnityr.
Badekar.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mot våt sone, da det er nyetablerte veggplater/baderomsplater i dusjonen.
(Vegg er da åpnet og visuelt kontrollert og funnet uten avvik - nye baderomsplater er montert ihht monteringsanvisningen ihht mottatte opplysninger).

Tilstandsgrad ihht at konstruksjonen i dusjnise/sone anses som ny.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra renoveringsår (2015) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Rommet er bygd opp med støpt gulv med beleggt med hulkeplater opp etter vegg malte plater til vegg.
Sluk i gulvet.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.
Benkeskap/underskap på begge sider av rommet.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Vaskerom etablert ved siden av/ut for kjøkken med adkomst videre ut til terreng.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

malte plater på vegger og i himlinger.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Støpte gulv med belegg lagt med sokkeloppkant.
Fall til sluk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk midt på gulvet.
Belegg lagt under klemringen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.
Benkeskap/underskaap på begge sider av rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det lar seg ikke foreta hulltaking og fukt ved boring i vegger, da det er kjøkken med tekniske installasjoner på vegg som sjikter til innervegg.
Øvrige vegger er yttervegger.

SOKKEL/UTLEIELEILIGHET > BAD

1 TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr.

Tilstandsrapport

fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsedokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad/kombinert vaskerom med støpte gulv med varmekabler og fliser samt fliser opp etter vegg som sokkelløsning - baderomspålater på vegger forøvrig.

Servantskap med helstøpt servantplate og underskap.

Vann og avløpsuttak til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men pga påviste forhold med manglende mansjett til sluk samt påviste forhøyede fuktverdier i veggplater/baderomspålater inne i dusjen, anses og defineres rommet med tilstandsgrad 3, og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad/kombinert vaskerom.



Dusjnise med lokalt fall til sluk.



Påvist svært forhøyede fuktverdier i nedkant av baderomspålater inne i dusjnisen.



Påvist svært forhøyede fuktverdier i nedkant av baderomspålater inne i dusjnisen.

SOKKEL/UTLEIELEILIGHET > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med ny kjøkkeninnredning fra 2015. Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter, laminat benkeplate. Vaskebeslag med to større kummer og avrenningsplate og ett-greps blandebatteri med høy tappetut. Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate. Avtrekksventilator med utkast gjennom himling. Kjøle- og fryseskap som innbygningsprodukt. Oppvaskmaskin med dørfront.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende endetegninger vil ved en event. lekkasje på ett av rørene medføre følgeskader på underliggende gulv ved uønsket vannutstrømming. Det anbefales å montere endetetninger.

(Det ligger føler på gulv under kjøkkenbenk, hvor føler er tilknyttet magnetventil/elektrisk stoppekran på hovedinntaksledningen/vanninntaksledningen - en event. lekkasje vil føre til at stoppekran stenges)



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

SOKKEL/UTLEIELEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue. Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter, laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer. Oppvaskmaskin.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende endetegninger vil ved en event. lekkasje på ett av rørene medføre følgeskader på underliggende gulv ved uønsket vannutstrømming. Det anbefales å montere endetetninger.



Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

SOKKEL/UTLEIELEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilterløsning på avtrekket.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

SOKKEL/UTLEIELEILIGHET > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med støpte gulv og fliser, malt trepanel til vegger og i himlinger. Gulvmontert klosett samt vegghengt porselensservant.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Toalettrom med gulvmontert toalett og vegghengt porselensservant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er lagt opp rør i rør systemer til kjøkken, samt begge våtrom i 1.etg.
Besiktigelse viser noe enklere opplegg - åpent etablert i himlinger i lagerrom i kjeller.
Noe synlige rør i rør systemer for vannforsyning til kjøkken i utleieleiligheten.
Øvrige antas som noe eldre kobberstrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Opplegget anses som noe enklere,

Det er bla også påpekt at det mangler endetegninger mm på rør i rør, noe som tilsier at en event. lakkesje vil kunne medføre fukgeskader på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at anlegget inspiseres av fagkyndig rørlegger og at løsningene kvalitetssikres opp mot minste forskriftskrav (rørhåndboka).



Åpent anlegg i himlinger.

Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Endel åpent etablerte avløpsrør i kjeller samt endel som skjult/nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør bør besiktiges og tilstandsvurderes samtidig med rør i rør systemet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ovenstående anbefales utført.

Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.

Tilstandsrapport

Periodisk avtrekk med mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekksventilator på kjøkken.

Varmtvannstank

Vanninntak ført inn til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran inne i eget teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



200 liters varmtvannsbereder inne i eget mindre teknisk rom i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

230 Volts elektrisk anlegg fra bygge/renoveringsår.

- Hovedleilighet:

Hovedleiligheten ble totalrenovert i 2015 med nytt elektrisk anlegg.

3-faset inntak/230 volt.

Sikringsskap i gang med jordfeilautomater.

- Utleieleilighet:

Sikringsskap inne i gang.

Sikringsautomater/(jordferilautomater.

Undermåler for intern avlesing av strømforbruket.

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.

2015

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

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Alle tiltak/arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999 skal være kvalitetssikret ved at det utarbeides samsvarserklæring av utførende foretak.

Dersom dette mangler/ikke er utført, tilsier dette en mangel/avvik.

Alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av godkjent virksomhet, hvor virksomheten skal være registrert i myndighetenes sentrale register:

<https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.

Jeg anbefaler utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



- Hovedleilighet:
El-anlegg fra renoveringsår.
Sikringsskap i gang med jordfeilautomater.



- Hovedleilighet:
Kursfortegnelse.



- Utleieleilighet:
Sikringsskap i gang inne i leiligheten.
Undermåler for intern avlesning av strømforbruk.
Jordfeilautoamater fra renoveringsår.



- Utleieleilighet:
Kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser. Ved inspeksjon inne i kjelleren og fuktsøk i innforede konstruksjoner, er det påvist forhøyede fuktverdier, noe som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuktsikringer i gulv og vegg. Det er ukjent hvordan utv. fuktsikring av muren er løst.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

NB: Merk påvist fuktinntrekk i muren (Se kommentarer under Fuktsikring og drenering).

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent om det er etablerte dreneringsrør rundt muren.

Ukjent type utv. fuktsikring av muren.

- Kommentar:

Hvis dreneringen er utført i samsvar med preakseptert løsning og at det i tillegg er fylt inntil muren med drenerende masser vil valgt dreneringsmetode med valgte materialer ha en forholdsvis lang levetid, da spesielt hvis det er muligheter for etterspyling av rør for å holde disse åpne og lett gjennomstrømbare.

Tilstandsgrad:

Det velges TG IU som generell tilstandsgrad pga av at drensrør ikke kan besiktiges eller på annen måte kontrolleres for feil eller avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Pga målte fuktverdier i innforet konstruksjon, legges det til grunn at dreneringen er forbi lengst levetid og at det må beregnes tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Utgravd byggegrube ned til fast grunn.

Støpte sålefundamenter og støpte gulv samt vegger i murte/støpte konstruksjoner.

Fundamentene er da ført ned og inn i terrenget.

Pussede overflater utvendig.

Dels noe pussede overflater innvendig.

Innforet og tilleggsisolert i borom.

Tilbygd del med støpte gulv til grunn/støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for inspeksjon pga nedfyllinger samt innforede overflater innv.

Det er påvist fuktinntrekk (Se fuktsikring og drenering).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgrad settes til TG2 pga alder.

TG 2 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer iht kart.

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

Tilkost til tomten via stikkvei inn fra gjennomfartsveien.

Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for jord og steinskred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet private vann og avløpssystemer, hvor disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.

- Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Det opplyses om privat avløpsløsning med septik.

- Kommentar:

Ukjent type septiktank - ikke besiktiget av takstmann.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår

2018

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje på 67 kvm bruttoareal/62 kvm innvendig bruksareal - Bygd 2018.

Bygget er utført med støpte platefundamenter til etablert terreng samt murte/støpt halvvegger mot terreng etter bakre gavside samt langvegg og sokkelhøyde forøvrig.

Hovedkonstruksjoner som helisolerte bindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel i samme fasademessige stand og stil som huset.

Saltakskonstruksjon bygd opp som sperrekonstruksjon med bærende mønedrager og innv. skråhinmlinger med god innv. takhøyde på deler av bygget.

Ytre tekking med betongtakstein.

Garasjen er etablert som en dobbelgarasje med to stk biloppstillingsplasser med en kjøreport til hver - begge portene som isolerte med motordrift og styringsautomatikk.

Egen adkomstdør fra terreng.

Innvendige overflater med støpte gulv/råbetong samt pussede halvvegger i isolert kassetforskaling.

OSB-plater på øvrige innvendige veggoverflater og himlinger.

Innlagt strøm for belysning og tekniske uttak.

Luft til luft varmepumpe for oppvarming.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

262 m²/262 m²

Enebolig: Hall, 3 Gang, 3 Bad, 6 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Spisestue, Vaskerom, Kott, Trapperom, Lekerom, Lagerrom, Toalettrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 62 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

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

4 350 000

Konklusjon markedsverdi

4 350 000

Markedsvurdering

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

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.

Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		
- Vedlikehold.		30 000
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 090 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 500 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 150 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000
--	------------	------------------

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

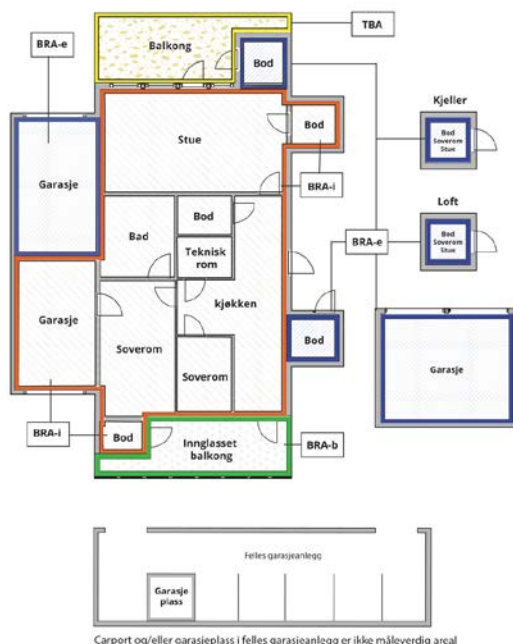
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	153			153	55
Kjellerplan til hovedleilighet	36			36	
Sokkel/utleieleilighet	73			73	12
SUM	262				67
SUM BRA	262				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, gang m/trapp, dusjbad, hovedbad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom, kott		
Kjellerplan til hovedleilighet	Trapperom, gang, lekerom/treningsrom, lagerrom/teknisk rom		
Sokkel/utleieleilighet	Gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom		

Kommentar

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 67 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 55 kvm åpent og overbygd areal tilhørende 1.etg.

- 12 kvm overbygd terrasse ut for stue til utleieleilighet.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 67 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er hentet ut fra kommunale saksarkiver av takstmann, hvor det kun finnes planskisse samt enklere fasader av byggets 1.etg, hvor disse tegningene er produsert i 2017 i forbindelse med ombyggingen av tidligere garasjerom inn i bygget som rom for opphold.
Det er ikke/finnes ikke tegninger av byggets sokkel/kjellerplan.

Kjellerleiligheten er bygd/etablert i byggets sokkelplan i 2011. Tiltak med etablering av leiligheten er ikke omsøkt og godkjent i 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: Påvist for lite dagslysflate i oppholds/treningsrom i kjellerplanet tilhørende hovedleiligheten.

Garasje

Bruksareal BRA m ²					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje		62		62	
SUM		62			
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasjerom/rom for biloppstilling	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	249	13
Garasje	0	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	15	94		0	1041.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skrautvålsvegen 406

Hjemmelshaver

Syversen Ingrid Fuglesteg, Bøland Kim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Skrautvålsvegen 406, og ligger i et område med etablert gårds- og boligbebyggelse.
Ca 5 min kjøretid til Fagernes sentrum.
Bussforbindelse.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.
- Kommentar:
Det opplyses om brønn sammen med naboer.
Vanninntaksrør fra byggeår.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
- Kommentar:
Avløpsrørene fra boligen forutsettes fra 1978 - byggeår.

Regulering

- Følgende reguleringsmessige forhold er å anta:
Eiendommen ligger i uregulert område, og er i gjeldende kommuneplan vist som LNF-Område.
AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 11.9.2014.

Om tomten

1041,5 kvm stor eiendomstomt, beliggende i område med spredt gård- og boligbebyggelse.
Opparbeidet med plener, bed og prydbusker. Noe terrassert tomt.
Gruset innkjøringsareal.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger av husets 1.etg hentet ut fra kommunale saksarkiver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	
2	04.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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:** Bygverkets 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/SV1239>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250145	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kim Bøland	Ingrid Fuglesteg Syversen
Gateadresse	
Skrautvålsvegen 408	
Poststed	Postnr
FAGERNES	2900
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201250145

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

Økte fuktnivåer i baderomsplater i dusjen ved inspeksjon av takstmann høst 2025 før salg, grunnet små sår i platene. Ingen skade i kledning bak platene. Platene ble skiftet ut i sin helhet av snekker som laget badet i 2016, utført oktober 2025.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt hovedbad ferdig desember 2016. Bad i påbygg nytt vår 2018.

Arbeid utført av

Jevne Bygg AS (2016-hovedbad 1. etasje) og Øystre Slidre Tømrarlag/Aurdal rør AS/ Steinspesialisten (2018)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Begge bad er totalrenovert i hhv 2016 og 2018.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ligger i byggemappa. Ferdigstillingsattest godkjent oktober 2025.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble opplyst da vi kjøpte boligen i 2015 at synkegrøften på sikt burde taes igjen og massen burde skiftes ut for bedre drenering. Vannet rant sakte i sluk nede i bod høst 2020. Det ble gjort små forbedringer grunnet tett sprederør, og etter dette har vi ikke hatt problemer. Det understrekes at vi ikke har skiftet ut massen i synkegrøften.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Sprederøret var tett i 2020. Det ble lagt ned kassetter, som har virket siden.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingen kjennskap til dette utover økte fuktnivåer i kjeller påvist som angitt i taktrapport fra høst 2025.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke tett terrasse på husets fremside. Forøvrig ingen annen kjennskap til dette utover som beskrevet i taktrapport fra Oktober 2025.

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

Avvik på pipe påpekt i taktrapport fra Oktober 2025. Dette er ikke anmerket under brannvesenets tilsyn, som er utført 2 ganger imens vi har eid boligen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I slutten av gang inn til påbygg fra 2018 er ikke gulvet helt rett. Det samme gjelder taket over inngang til nordre soverom i utleiedel.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På høsten når kulden kommer høres mus i taket. Vi har fanget de med feller ute rundt huset, og har i tillegg katt. Vi har tettet med musebørster og vannbrett under kledningen rundt huset. Vi har fanget noen mus i søppelskuffen på kjøkkenet, hvor de kommer opp med rørene til vasken. Her er det tettet så de ikke kommer seg videre under sokkelen eller kjøkkenet/huset forøvrig, kun søppelskuffen. Vi har fanget 1-2 mus i denne kjøkkenskuffen årlig.

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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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

Beskrivelse

Før vi fikk nytt bad i 2016 hadde vi en lekkasje ut i gangen, og ned på treningsrom. Dette ble luftet og utbedret da. Det har også vært en liten lekkasje på kjøkkengulv nede grunnet ei lekk kran.

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

Beskrivelse

På de kaldeste dagene når det går under 20 minusgrader er det viktig at det holdes god varme i nordre soverom i hybel, samt god temperatur og lufting i kjøkkenskuff for å hindre at vannet opp til kjøkkenet fryser. Noen bord på utvendig kledning har bobler, grunnet linoljemaling i underlag. Dette gjelder ved inngang til utleiedel, og noen bord på baksiden av bygget ved inngang til vaskerom. Vi understreker at vi ikke har gjort arbeider i kjellerleiligheten etter vi overtok huset. I "vår" del av kjelleren, dvs bod og treningsrom er det kun utført overflatebehandling (malt overflater, listet om og lagt belegg/ laminat).

Document reference: 1201250145

Tilleggs kommentar

Vi har ikke direkte årstall på når kjellerleiligheten er pusset opp, da dette er gjort av forrige eier.

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: 1201250145

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Bøland	73a308fa14dc4cadec3123 ffad6cc15969308d9f	05.11.2025 21:20:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Syversen	f0cded69d8e8d679045d d84d36fb135d2d84d7ed	05.11.2025 21:19:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250145

- 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>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3451 - NORD-AURDAL
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 94

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.10.2025 kl. 10:04
Produsert av: Siv Iren Nyhagen Hægland - Nord-
Attestert av: Nord-Aurdal kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering 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. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 04.02.2015
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 15 / 94	1 061 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		240786	BØLAND KIM		Skrautvålsvegen 408 2900 FAGERNES	1 / 2
Hjemmelshaver		170689	SYVERSEN INGRID FUGLESTEG		Skrautvålsvegen 408 2900 FAGERNES	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		240786	BØLAND KIM		Skrautvålsvegen 408 2900 FAGERNES	
Eier registrert hos Skatteetaten		170689	SYVERSEN INGRID FUGLESTEG		Skrautvålsvegen 408 2900 FAGERNES	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6764805	512291		1 061 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering	22.10.2025				haeglsiv 23.10.2025
Oppmålingsforretning/grensejustering	25/4421				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3451 - 15/1	-19,4	
		Mottaker	3451 - 15/94	19,5	
		Berørt	3451 - 15/2	0	
Landmålnummer Navn					
HÆGLAND SIV IREN NYHAGEN					
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3451 - 15/94		
		Omnummerert fra:	0542 - 15/94		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.08.2014	Tinglyst		07.02.2015	0542bel 08.10.2014
Jordskifte	ArkivsakID 14/301 og 14/712	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0542 - 15/1	-1 041,5	
	Jordskiftesak 0510-2014-0012	Mottaker	0542 - 15/94	1 041,5	
		Berørt	0542 - 15/2	0	
		Berørt	0542 - 15/6	0	
Adresser					
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Skrautvålsvegen	1005	406 EUREF89 UTM Sone 32 6764814	512284	Nei
				Grunnkrets: 0104 Døvre Stemmekrets: 1 Nord-Aurdal Kirkesokn: 03100102 Skrautvål Postnr.område: 2900 FAGERNES Tettsted:	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Skrautvålsvegen	1005	408 EUREF89 UTM Sone 32 6764806	512292	Nei
				Grunnkrets: 0104 Døvre Stemmekrets: 1 Nord-Aurdal Kirkesokn: 03100102 Skrautvål Postnr.område: 2900 FAGERNES	

23.10.2025 10:04

Matrikkelbrev for 3451 - 15 / 94

Side 3 av 9

Tettsted:

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	158 062 623	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	279	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	23.05.1977
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	23.06.1977
	Nord: 6764812 Øst: 512292	Bruksareal totalt:	279	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	04.07.1978
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	166	0	166	0	0	0
U01	1	113	0	113	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1005 Skrautvålsvegen 406	U0102	Bolig	113	0	Kjøkken	0	0	15/94
1005 Skrautvålsvegen 408	H0101	Bolig	166	0	Kjøkken	0	0	15/94

Byggningsnr:	158 062 623	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	2	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	19.04.1996
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	19.05.1996
	Nord: 6764812 Øst: 512292	Bruksareal totalt:	2	Avløp:		Tatt i bruk:	19.04.1997
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	2	0	2	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	15/94

23.10.2025 10:04

Matrikkelbrev for 3451 - 15 / 94

Side 4 av 9

Bygningsnr: 300 639 252 Bebygd areal: 69 Ant. boliger: 0 **Datoer**
Løpenr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 **Rammetillatelse:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 61 Vannforsyning: **Igangsettingstillatelse:** 23.08.2017
 Nord: 6764786 Øst: 512301 Bruksareal totalt: 61 Avløp: **Tatt i bruk:** 01.06.2019
Bygningsendingskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei **Midlertidig brukstillatelse:**
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig Bruttoareal annet: 69 **Ferdigattest:** 07.10.2025
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 69
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	61	61	0	69	69

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	15/94

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	240786	BØLAND KIM		Skrautvålsvegen 408 2900 FAGERNES

Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr: 158 062 631 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 **Datoer**
Løpenr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 **Rammetillatelse:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 25 Vannforsyning: **Igangsettingstillatelse:**
 Nord: 6764797 Øst: 512304 Bruksareal totalt: 25 Avløp: **Tatt i bruk:**
Bygningsendingskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei **Midlertidig brukstillatelse:**
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig Bruttoareal annet: 0 **Ferdigattest:**
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0 **Bygning revet/brent:** 13.02.2013
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

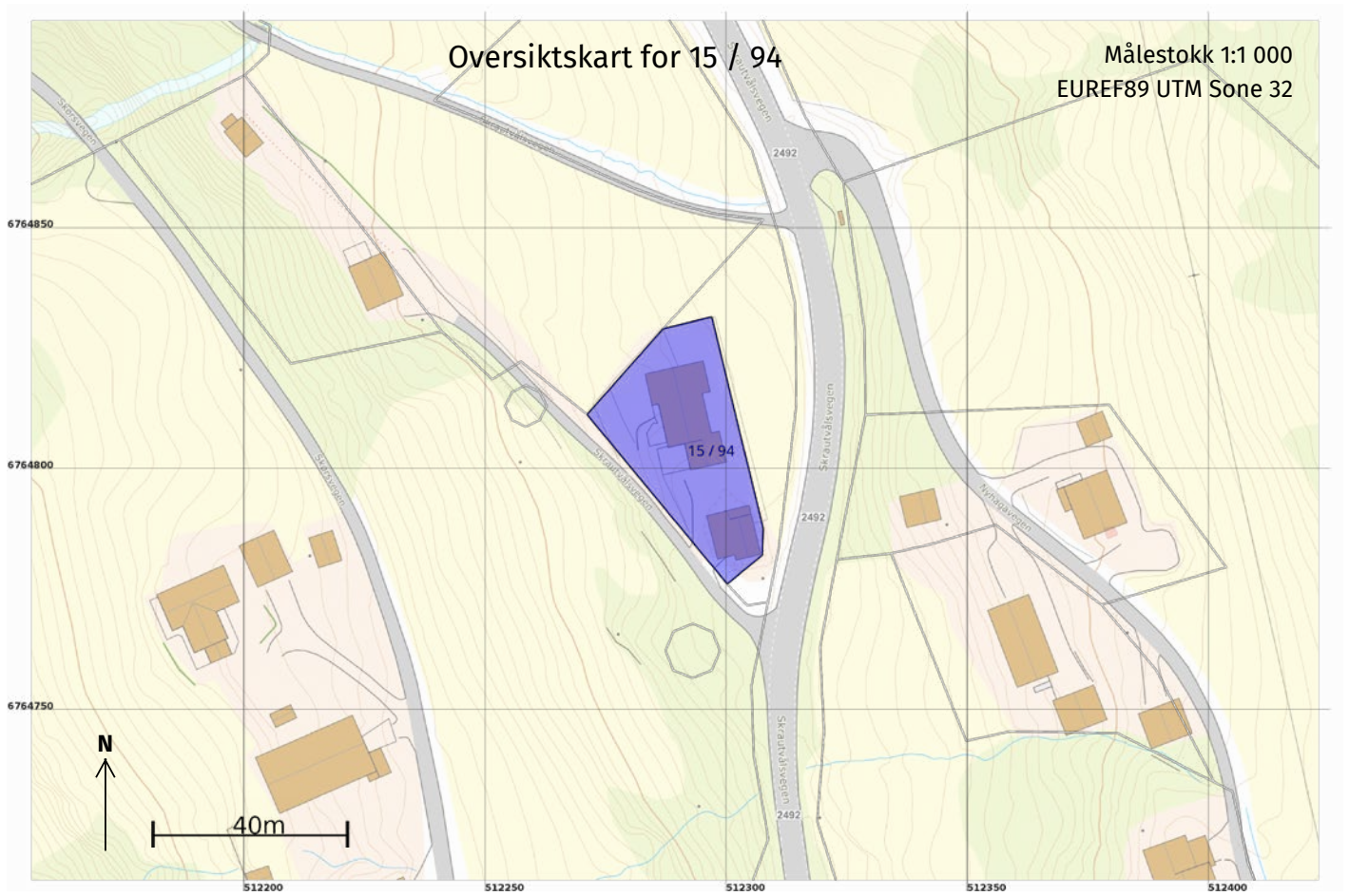
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	25	25	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	15/6

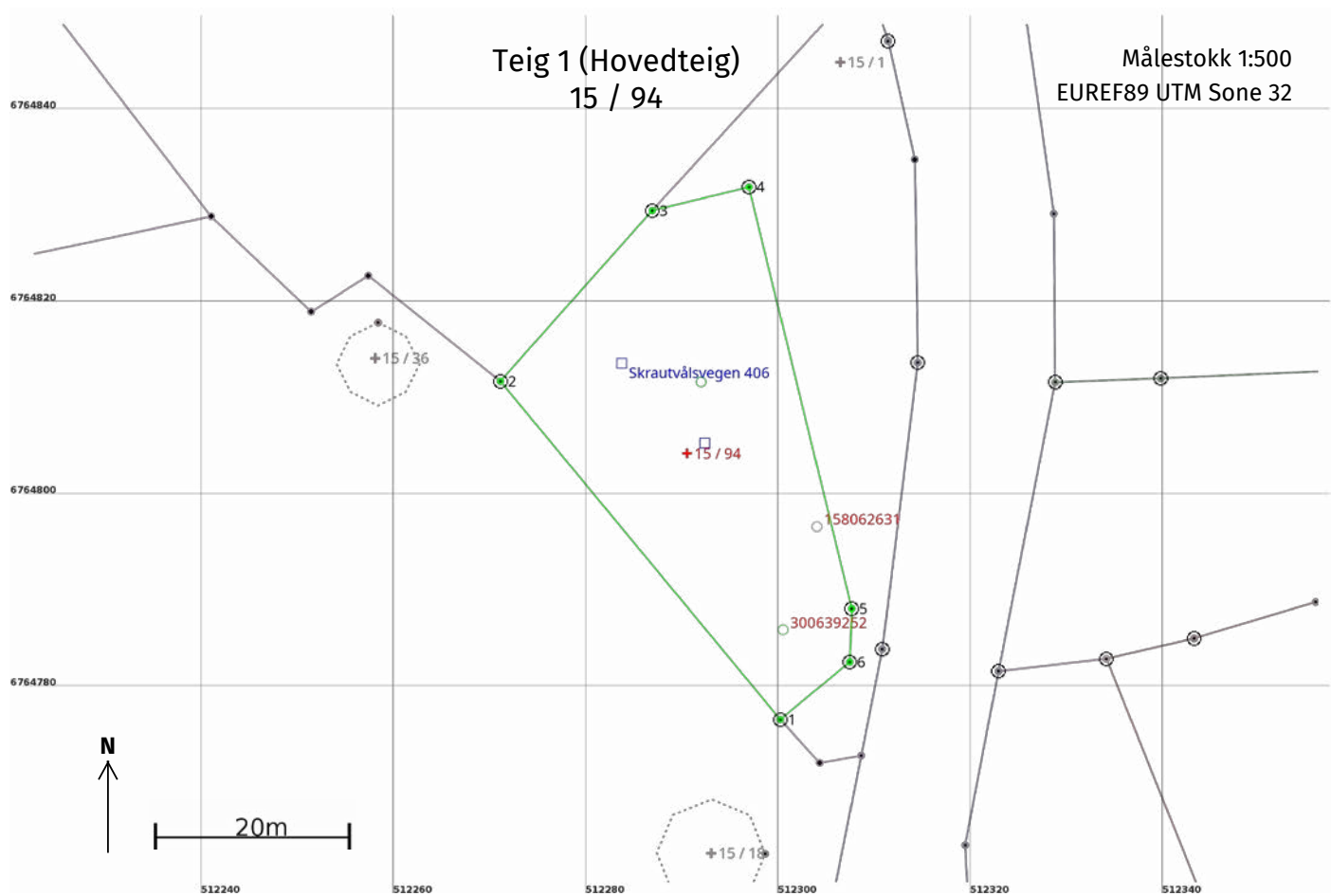
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	15/1



23.10.2025 10:04

Matrikkelbrev for 3451 - 15 / 94

Side 7 av 9



23.10.2025 10:04

Matrikkelbrev for 3451 - 15 / 94

Side 8 av 9

Areal og koordinater

Areal: 1 061 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6764805 Øst: 512291

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6764776,95	512300,21	Jord 45,61	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
2	6764812,09	512271,13	Jord 23,74	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
3	6764829,82	512286,91	Jord 10,34	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
4	6764832,27	512296,96	Jord 45,08	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
5	6764788,48	512307,65	Jord 5,56	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
6	6764782,93	512307,44	Jord 9,38	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	94	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skrautvålsvegen 406, 2900 FAGERNES								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

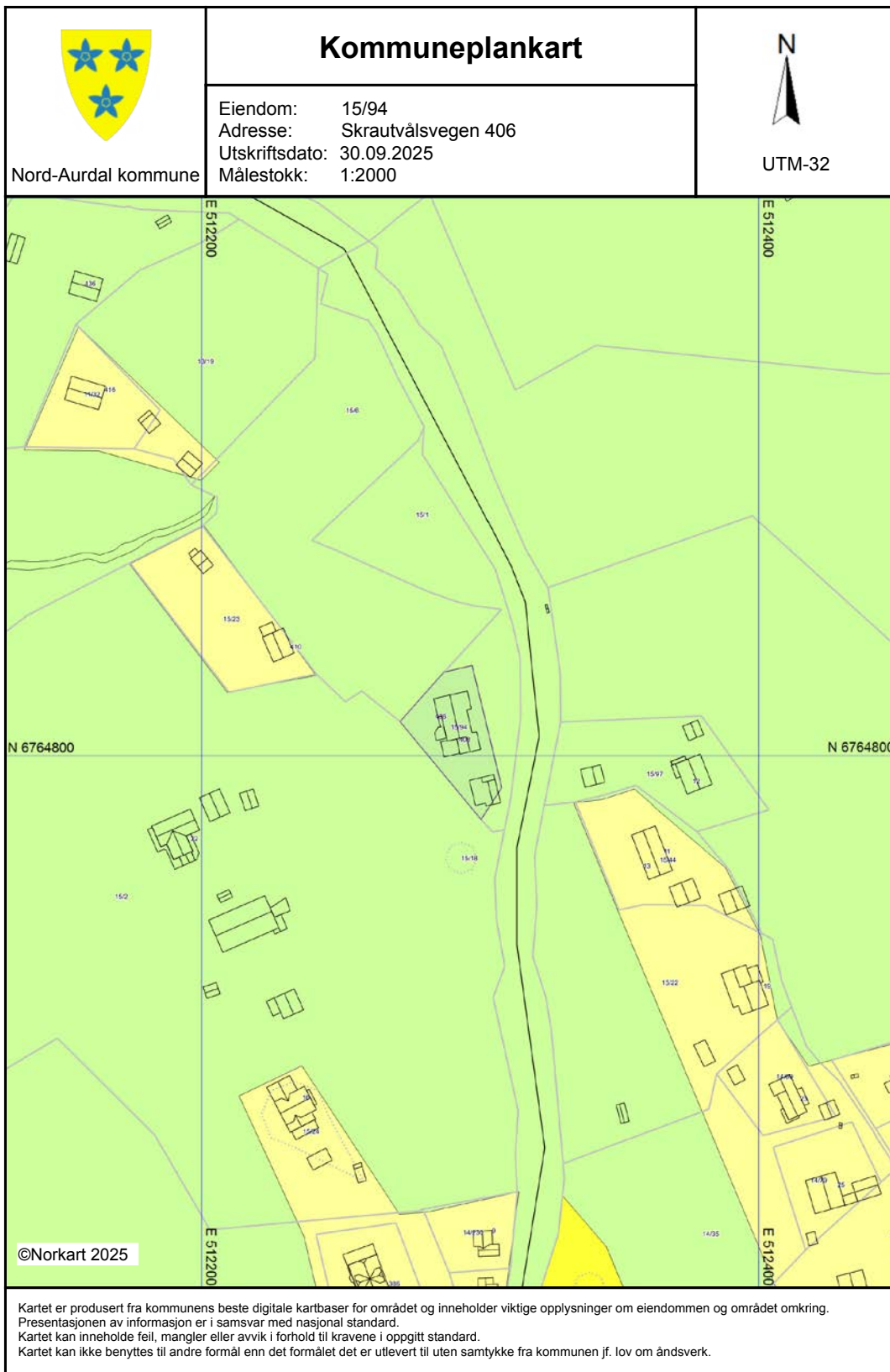
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 1 042 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Eiendom	3451 15/94		
Utskriftsdato	30.09.2025	Antall datasett	99

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

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

10 Berørte datasett

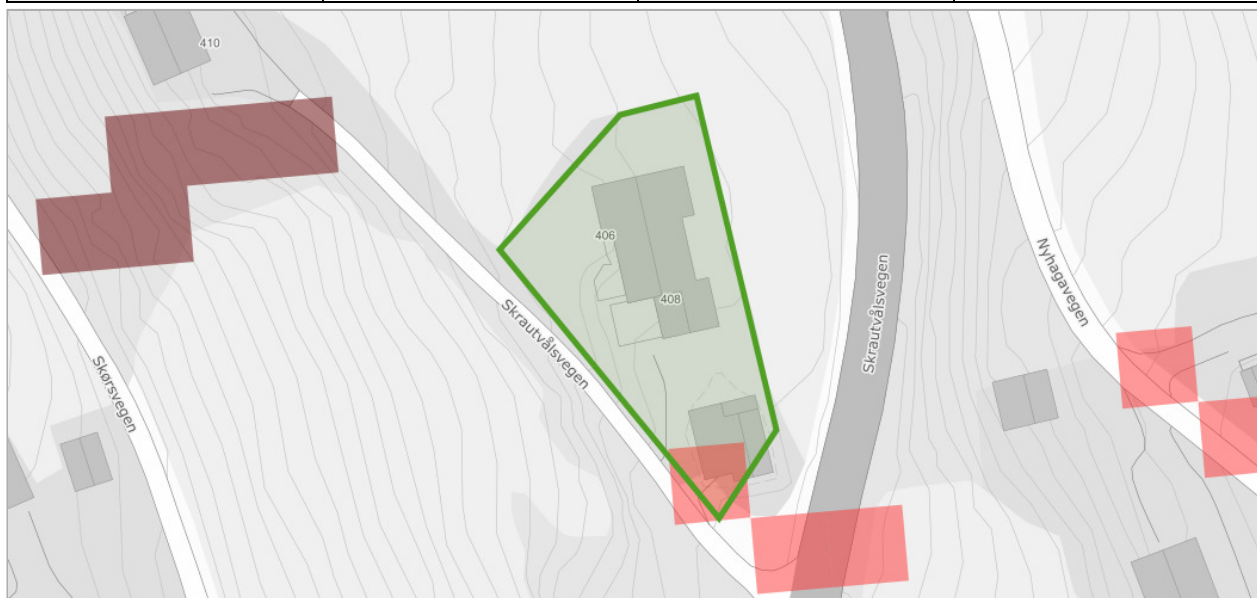
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ Dyrkbar jord ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Mulighet for marin leire ❶ Naturtyper på land (NiN) ❶ Støykartlegging veg etter T-1442 | <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Radon ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd |
|--|---|

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❷ 100-meter belte kyst ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❷ Aktsomhetskart for steinsprang ❷ Ankringsområder ❷ Bergrettigheter ❷ Dybde data ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng ❷ FKB Tiltak ❷ FKB-bane ❷ Foreslåtte naturvernområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ❷ Grunnvannsborehull ❷ Gyteområder ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning ❷ 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 reinekspriasjonsområde ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde ❷ Reindrift Reinavtaleområde ❷ Reindrift reinbeiteområde ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde ❷ Reindrift siidaområde ❷ Reindrift trekklei ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❷ Statlig sikra friluftslivsområder ❷ Stormflo ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ❷ Tettsteder ❷ Trafikkmengde ❷ Turrutebasen ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0 ❷ Vernskog ❷ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ❷ Aktsomhetskart for snøskred ❷ Akvakulturlokaliteter ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger ❷ Faresonekart for flom ❷ Fiskeplasser redskap ❷ FKB-arealbruk ❷ Flom - aktsomhetsområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ❷ Forurenset grunn ❷ Grus og pukk ❷ Hoved- og biled ❷ Inngrepssone naturområder ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❷ Kulturlandskap - utvalgte ❷ Kulturminner - Brannsmittområder ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ❷ Kvikkleire ❷ Marin grense ❷ Markagrensa ❷ Naturtyper - Utvalgte ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ❷ Reindrift beitehage ❷ Reindrift flyttlei ❷ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite ❷ Reindrift oppsamlingsområde ❷ Reindrift reinbeitedistrikt ❷ Reindrift reindriftsanlegg ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite ❷ Skredhendelser ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata ❷ Store fjellskred ❷ Støysoner Avinors lufthavner ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser ❷ Strategisk støykartlegging veg ❷ Tilgjengelighet ❷ Trafikkulykker ❷ Vannforekomster ❷ Verneplan for vassdrag ❷ Villreinområder |
|---|---|

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

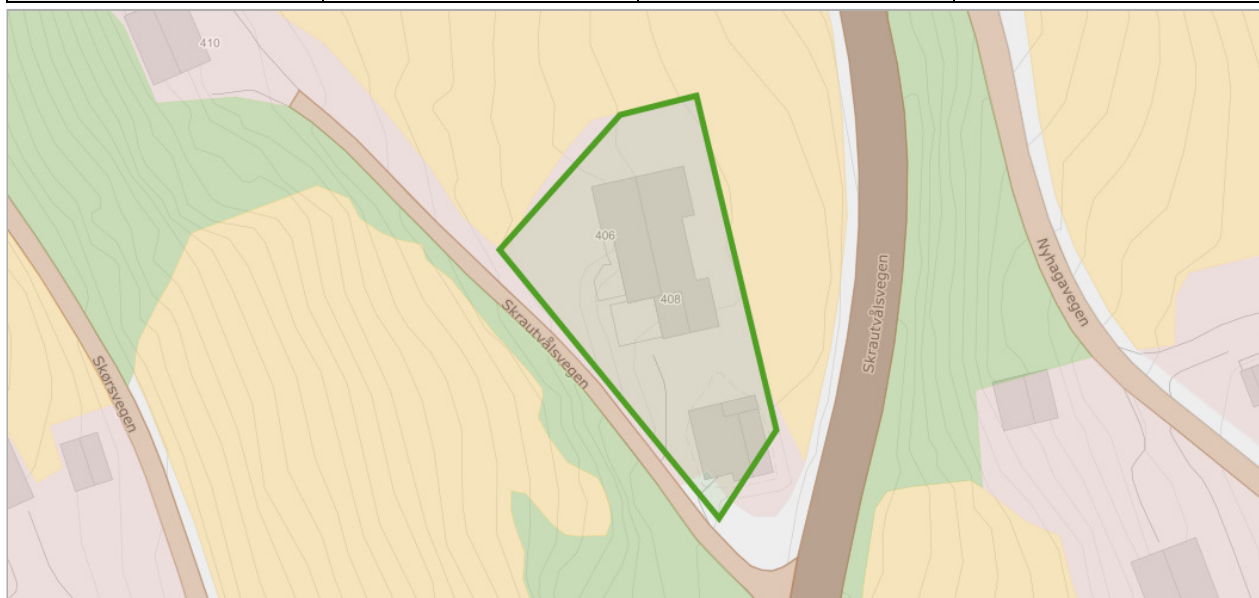
Arealressursflate
■ Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
■ Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	30.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

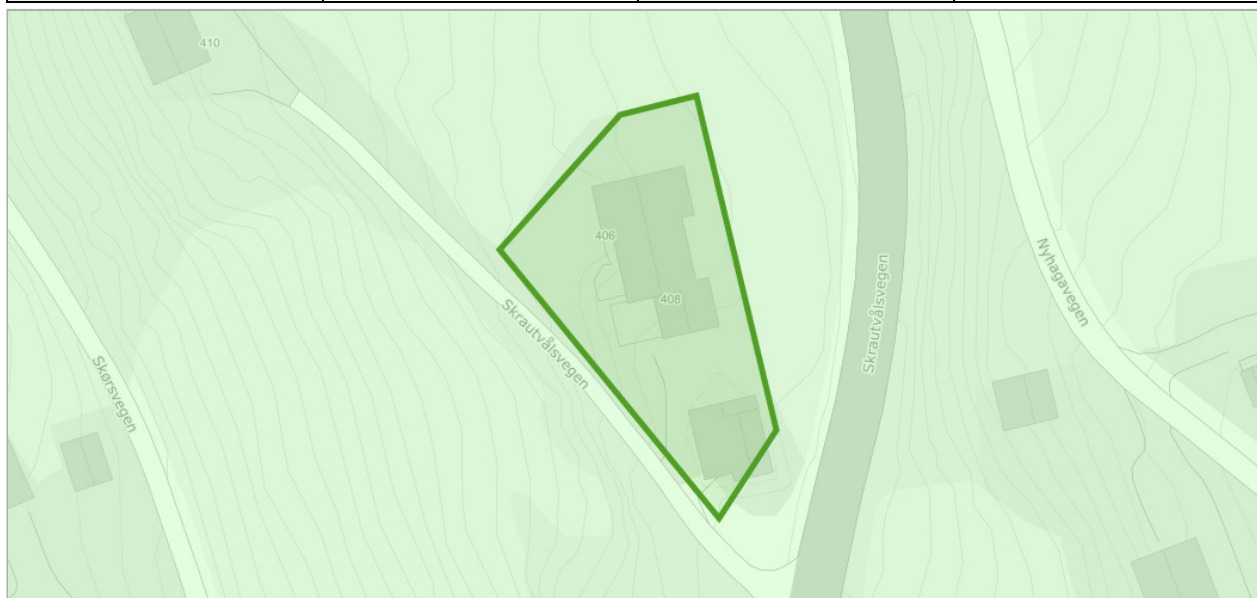
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebyggelse	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

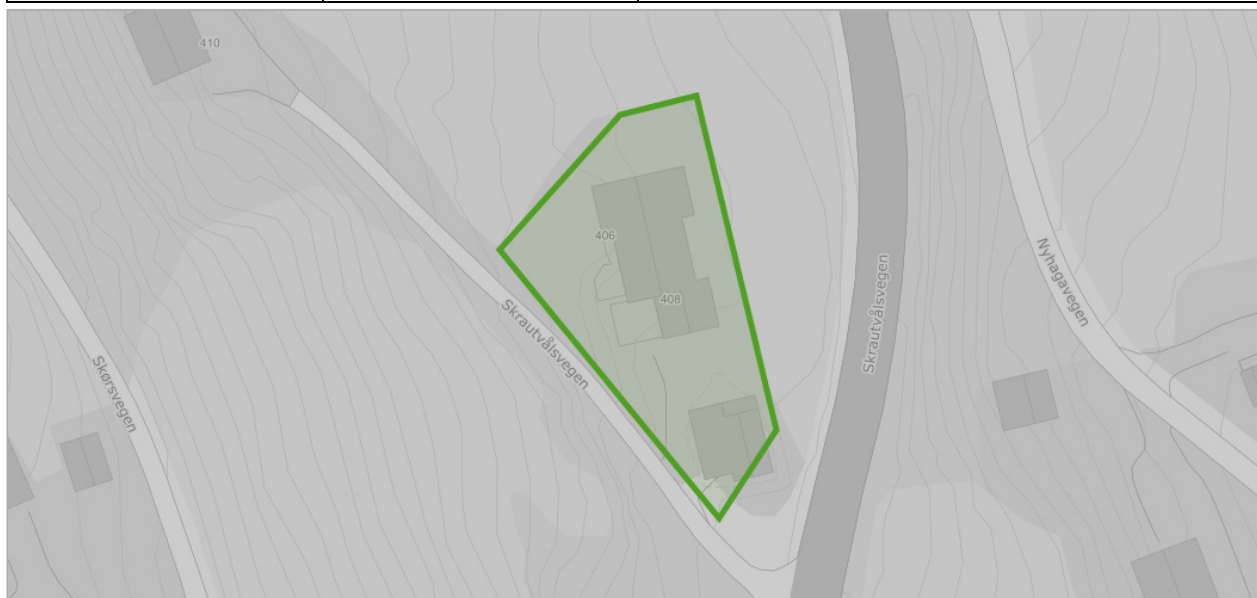
Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

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



Tegnforklaring

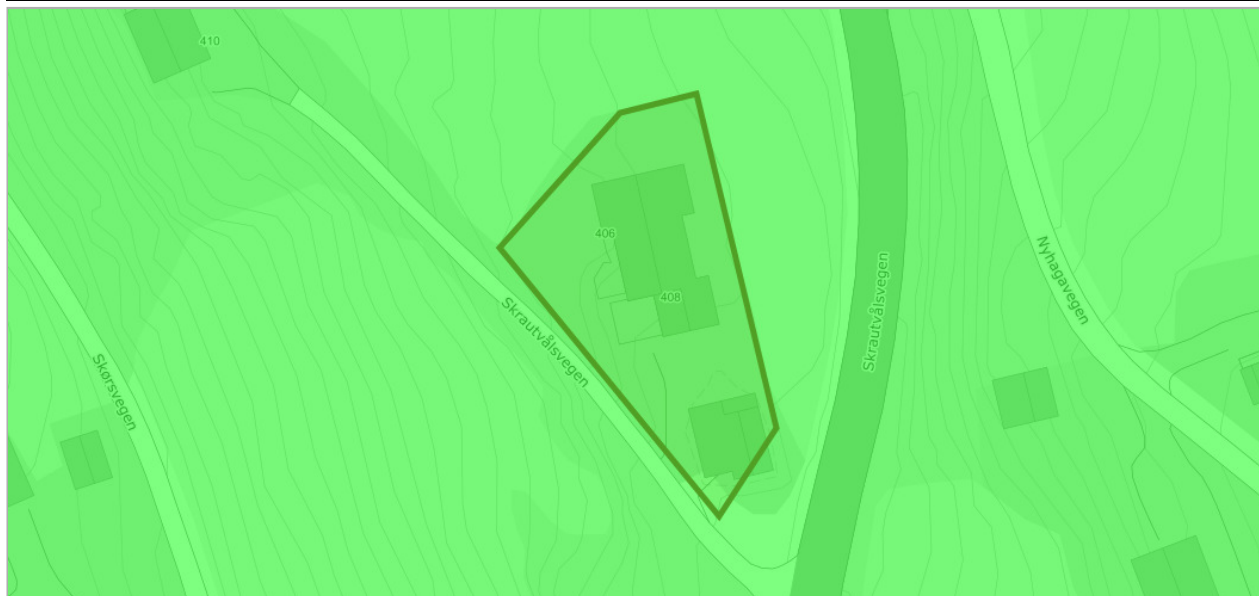
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENFG

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	29.09.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

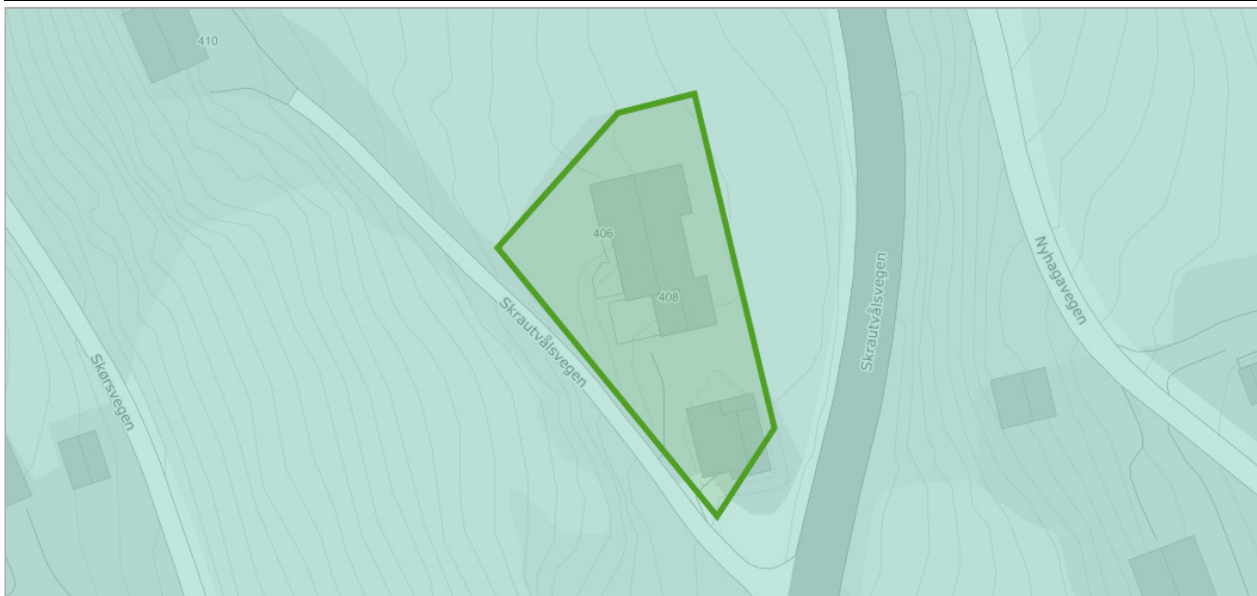
Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	29.09.2025
-------	----------------	---------	------------



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 avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

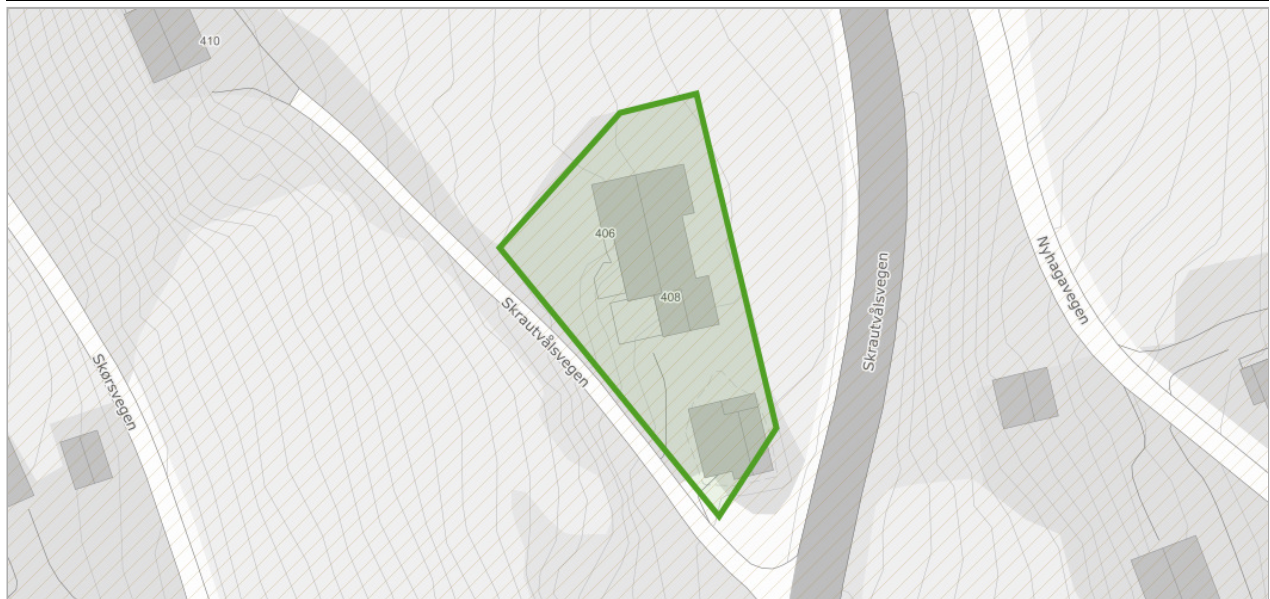
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

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	29.09.2025
-------	-------------------	---------	------------

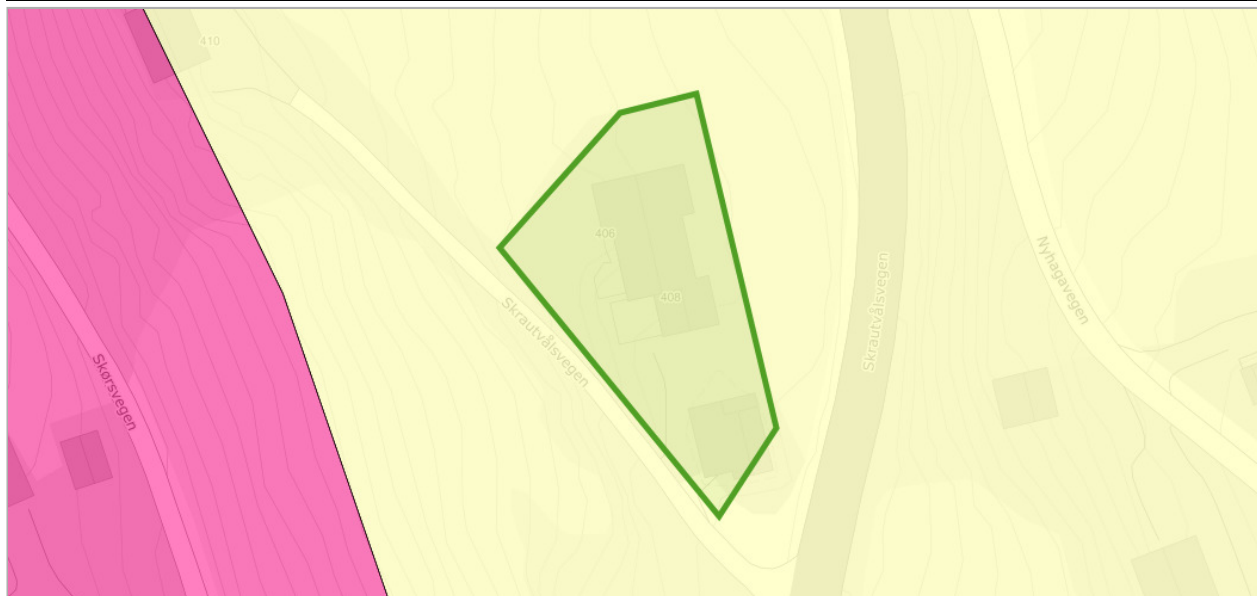


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

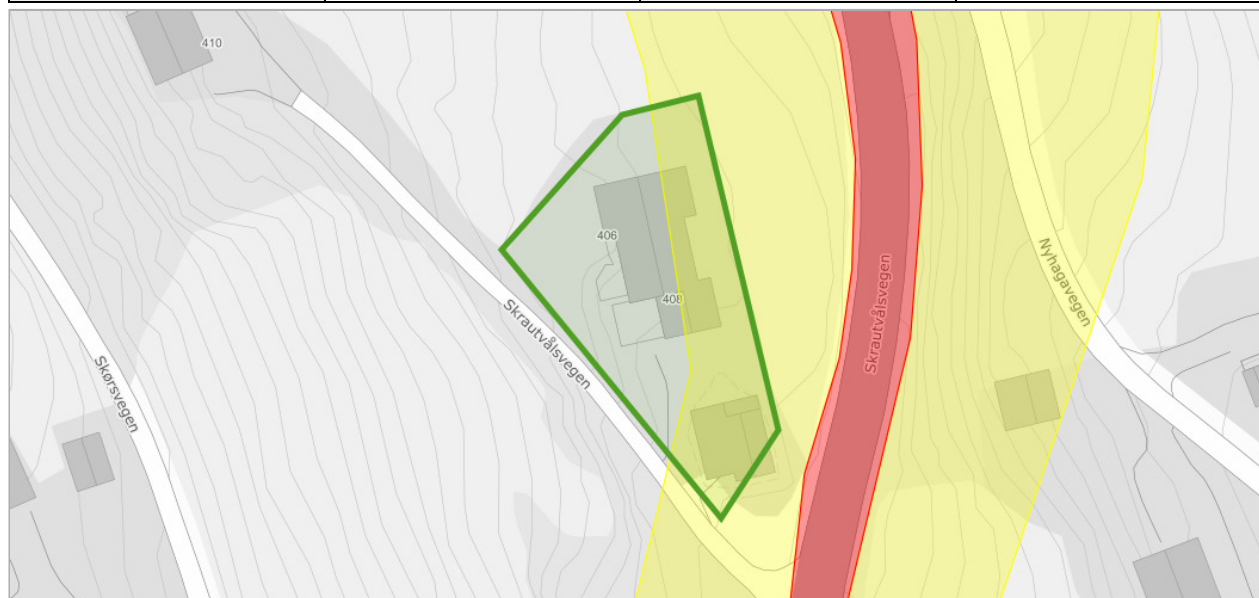
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	29.09.2025
-------	------------------	---------	------------



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

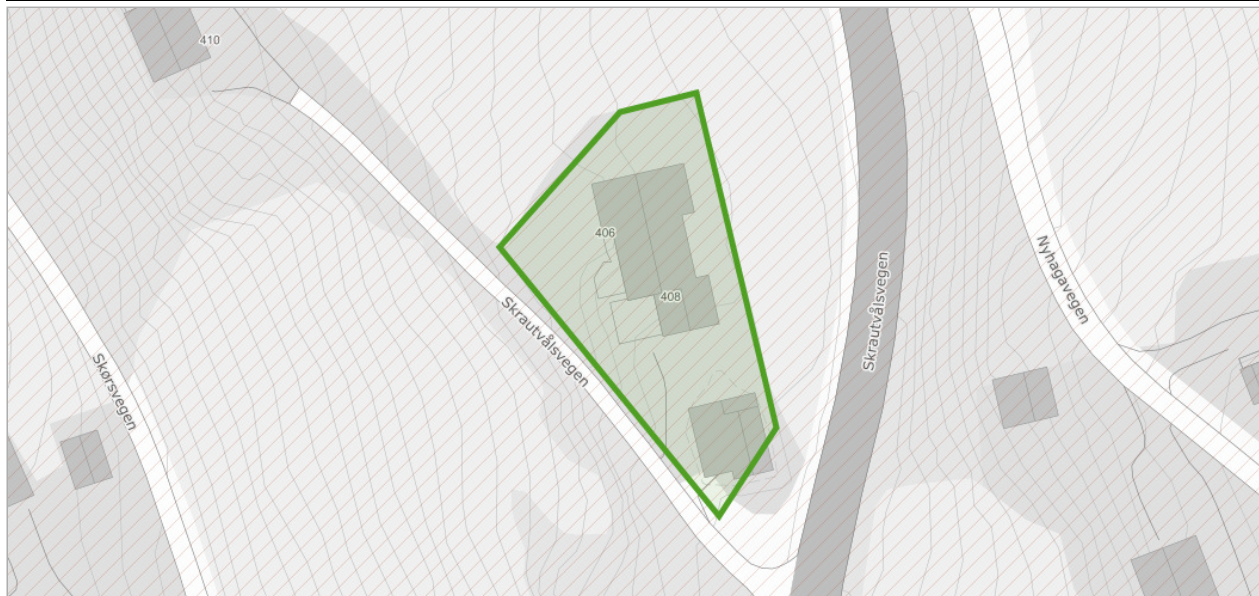
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	94	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skrautvålsvegen 406, 2900 FAGERNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	2 413,30 kr
Feiing	540,00 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Sum	6 807,06 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fast eiendom	0%	603400 Prom	4.00	1/1	0 %	2 414,00 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stativ	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
					Sum	7 032,25 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	94	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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 Brannvesen

Opplysning til eiendomsmegler

Gårdsnr:	15	Bruksnr:	94	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Skrautvålsvegen 406, 2900 FAGERNES						

Piper og ildsted

Det er ikke registret åpne avvik på denne adressen. Sist tilsyn 2020, sist feiing 2023. Avvik etter tilsyn er lukket etter melding fra eier om at avvikene er ordnet.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Frode Helle

Nord-Aurdal brannvesen

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



Nord-Aurdal Brannvesen

Bøland Kim
Skrautvålsvegen 408
2900 FAGERNES
Syversen Ingrid Fuglesteg
Skrautvålsvegen 408
2900 FAGERNES

Deres ref.:
Bøland Kim, Syversen Ingrid Fuglesteg

Arkiv: M71
Saksnr: 20/2287

Saksbehandler:
Erlend Bringsli

Dato:
04.11.2020

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Skrautvålsvegen 406 - U0102

Gårds- og bruksnr: 15 94 0 0 i Nord-Aurdal kommune

Nord-Aurdal brannvesen gjennomførte brannforebyggende tilsyn 27.10.2020 i din bolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

Hva må du gjøre?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen **09. desember 2020** som viser

- hvordan du vil rette avvikene
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Tilbakemelding kan sendes på følgende måter:

- e-post
- brevpost til Nord-Aurdal brannvesen

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven 33 første ledd.

Avvik som må rettes

Avvik 1

Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget

Kommentar

Din sotluke/feierluke er plassert slik at vi ikke får utført vår jobb på en tilfredsstillende måte.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet

Husk å sjekke røykvarsleren jevnlig!

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i din bolig.

Til stede ved tilsynet:

For eier: Syversen Ingrid Fuglesteg,
For brannvesenet: Brenden Kåre

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Erlend Bringsli på telefon 995 79 490 eller på e-post til erlend.bringsli@nord-aurdal.kommune.no.

Med hilsen
Nord-Aurdal brannvesen

Erlend Bringsli
Feier

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg: Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	94	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skrautvålsvegen 406, 2900 FAGERNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.

Topographic map showing a mountainous area with contour lines. A red polygon highlights a specific area containing buildings 406 and 408. The map includes a legend for various road types and a scale bar.

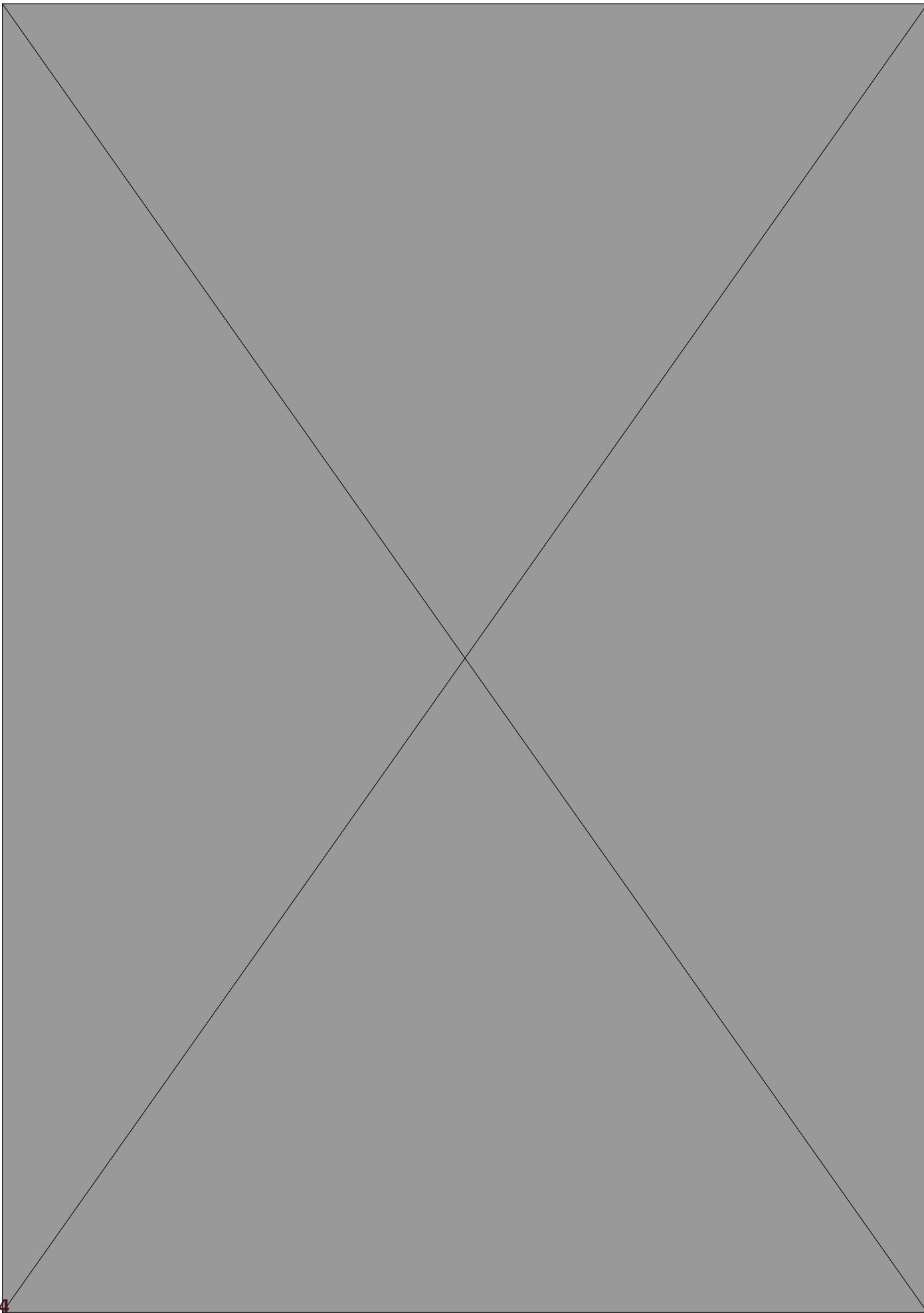
Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

Scale: 20 m

Map Labels: Skrautvålsvegen, Skorsvegen, Nyhøgavegen, 2492, 416, 410, 406, 408, 12, 11, 13, 19, 16, 23.

Copyright: © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, M



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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) 2945 Skrautvål		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) 15/1		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art boligbygg	Dato for søknad 14/4-77	Dato for vedtak 23/5-77	Sak nr. 114/77
Byggherre Kristen Skaar		Adresse 2900 Fagernes		Tlf.
Anmelder d.s.		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende d.s.		Adresse		Tlf.

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Garasje må kles med tennvernende kledning min. A-10 og porter monteres.

Plate foran peis må monteres.

Div. innredningsarbeider i kjeller gjenstår. Elektrisk anlegg i kjeller ikke ferdig montert.

Arbeidet må være utført innen: 1/1-79

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Fagernes	Stempel 4/7-78
Underskrift	

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvermyndighet	☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenelsen A/S, Oslo. 1-77

Kommune NORD-AURDAL KOMMUNE	Ferdigattest JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) §21-10, SAK 10 §§ 8-1 OG 8-2
---------------------------------------	---

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse) Kim Bøland Skrautvålsvegen 408, 2900 FAGERNES
---------------------------------	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse Skrautvålsvegen 408, 2900 FAGERNES	Gnr. 15	Bnr. 94	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets navn Ombygging av eksisterende garasje og nybygg garasje			
Vedtak fattet av Kommunedirektøren		Vedtak dato 23.08.2017	Saksnr. 265/17
Dato sluttkontroll 06.10.2025	Kontrollansvarlig Kim Bøland		
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 07.10.2025	Stempel/underskrift Frode Hovi

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: tirsdag 30. september 2025 08:38
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: SV: Forespørsel om slamanlegg for Skrautvålsvegen 408 - gnr. 15, bnr. 94 i Nord-Aurdal kommune

Hei!

Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller, som tømmes annet hvert år med avvanningsbil.
Sist tømt 29.09.2025

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

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



Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Sendt: mandag 29. september 2025 15:29
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Forespørsel om slamanlegg for Skrautvålsvegen 408 - gnr. 15, bnr. 94 i Nord-Aurdal kommune

Hei!

Vårt firma har for salg Skrautvålsvegen 408 - gnr. 15, bnr. 94 i Nord-Aurdal kommune tilhørende Ingrid Fuglesteg Syversen og Kim Bøland.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen,

Synnøve Maria Hovde
Kundekoordinator

Tlf: (+47) 61 36 66 33
Mob: (+47) 91 64 31 17 | www.aktiv.no |

Aktiv Valdres Eiendomskontor
Jernbanevegen 14
2900 Fagernes

aktiv.
Tar deg videre



This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager.

This footnote also confirms that this email message has been swept for the presence of computer viruses.

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>

Sendt: onsdag 1. oktober 2025 10:07

Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250145 Skrautvålsvegen 408 - gnr. 15, bnr. 94 i Nord-Aurdal kommune

Hei,

Siste tilsyn 27.02.2012, avsluttet uten avvik.

Forventet årsforbruk: 36174 kWh.

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047



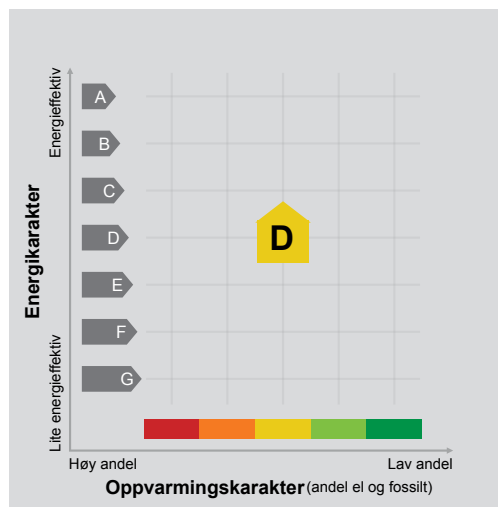
Følg oss på SoMe:



ENERGIATTEST



Adresse	Skrautvålsvegen 408
Postnummer	2900
Sted	FAGERNES
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158062623
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181581
Dato	18.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
29.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 15 Bnr 94 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Skrautvålsvegen , 2900 FAGERNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 842 201
Som sekundærbolig:	kr 3 368 803

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 15, Bruksnummer 94 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

05.11.2025 kl. 09.08

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

05.11.2025 kl. 08.21

Adresse(r) :

Gateadresse: **Skrautvålsvegen 406**

Gatenr: **1005**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2900 FAGERNES**

Gateadresse: **Skrautvålsvegen 408**

Gatenr: **1005**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2900 FAGERNES**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/236552-1/200 16.03.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 1 850 000
 Omsetningstype: Fritt salg
BØLAND KIM
 FØDT: 24.07.1986 IDEELL: 1/2
SYVERSEN INGRID FUGLESTEG
 FØDT: 17.06.1989 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1192017-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
 RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2015/143859-1/200 17.02.2015 **JORDSKIFTE**
 Jordskiftesak 0510-2014-0012 Skaar
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/843951-1/200 21.07.2025 **PANTEDOKUMENT**
 09:22
 Beløp: NOK 4 500 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
ORG.NR: 937 889 631
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1192017-1/200 06.10.2025 **PANTEDOKUMENT**
09:11

Beløp: NOK 5 100 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1192017-2/200 06.10.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
09:11 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2015/103060-1/200 04.02.2015 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 15
BNR: 1
Jordskiftesak 0510-2014-0012 Skaar

2020/1252103-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 15 BNR: 94

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2015/143859-11/200 17.02.2015 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 15 BNR: 1
Bestemmelse om kloakkanlegg og infiltrasjon
Jordskiftesak 0510-2014-0012 Skaar
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

1. Partene i avtalen



Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.

Utleier(e)

Navn: Kim Bøland

Adresse: Skrautvålsvegen 408.

Postnr./sted: 2900 Fagernes

E-post: kim_boland@hotmail.com

Tlf.nr.: 99364521

Fødselsdato/org.nr.: 240786

Utleiers evt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn: Ingrid F. Syversen

Adresse: Skrautvålsvegen 408

Postnr./sted: 2900 Fagernes

E-post: ingrid_syversen@hotmail.com

Tlf.nr.: 91101316

Fødselsdato/org.nr.: 170689

Leier(e)



Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Alle må skrive under for å ha lik økonomisk forpliktelse overfor utleier (solidaransvar).

Navn:

Andrzej Grachowski

Adresse:

Skrautvålsvegen 406

Postnr./sted:

2900 FAGERNES

E-post:

WIKTOR@WP.PL

Tlf.nr.:

93952930

Fødselsdato/org.nr.:

23.08.59

Leiers evt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Monika Maryniak

Adresse:

Skrautvålsvegen 406

Postnr./sted:

2900 Fagernes

E-post:

MONA-MARYNIAK@WP.PL

Tlf.nr.:

48 691 780 132

Fødselsdato/org.nr.:

20.07.63

2. Eiendommen

Adresse: Skrautvålsvegen 406, 2900 Fagernes

Gr.nr.: Br.nr.: Seksjonsnr.: Leilighetsnr.:

Kommune: Nord-Aurdal

3. Leieavtalen gjelder

☐ A: Hus eller leilighet

☒ B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

☐ C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

! Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.
Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

☐ D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

! Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

☐ E: Lager/annet lokale

Antall rom: 2 Bad ☒ Kjøkken ☒ Antall boder: 0 Antall parkeringsplasser: 1/2

Husrommet leies ut:

☐ Møblert

☒ Umøblert

☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

Kjøleskap og kleskap på soverom tilhører utleier.

! Strålevernforskriften krever at utleier måler nivået av radon i utleieboliger. Les mer på www.dsa.no/radon.

Er det målt radon? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, når ble det målt? (dd.mm.åååå):

4. Avtalt husleie

! Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.

Avtalt husleie per måned er kroner: 6000

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 1.

Leien betales til dette kontonummeret: 1204.58.39204

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

- ☐ A: Inkludert i leien
- ☐ B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr:

- ☒ C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato:

Vann- og avløpsavgifter

- ☒ A: Inkludert i leien
- ☐ B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr:

TV/Internett

- ☐ Kabel-TV er inkludert
- ☒ Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet

☒ A: Tidsubestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp
av én av partene, og starter (dato og klokkeslett): 01.08.23

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den
påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): 3

Eller

☐ B: Tidsbestemt avtale

 En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder
lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan
minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som
utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett):

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett):

☐ Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig
oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første
dagen i den påfølgende måneden,
og er på (antall måneder):

☐ Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen
av partene i den avtalte perioden.

5. Leieforholdets form og varighet

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

 Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen **må** være skriftlig for å gjelde:

☐ A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

☐ B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.

Spesifiser:

6. Depositum/garanti

 Utleier dekker omkostninger til opprettelse av særskilt depositumskonto i leietakers navn. Depositum/garanti kan maks være på 6 måneders leie. Ingen parter skal kunne ta ut penger fra kontoen på egenhånd.

 Depositum/garanti er sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen.

☐ A: Depositum

Depositum på kr:

Depositumskonto (kontonummer):

Eller

☐ B: Garanti

Garanti på kr:

Garantierklæring (vedlagt) utstedt av:

7. Ordensregler

 Leieren må behandle husrommet med normal omsorg og i samsvar med avtalen. Leier må følge rimelige påbud og ordensregler fra utleier. Utleier skal informere om ordensregler i borettslag/sameie.

Er dyrehold tillatt? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, hvilke dyr?

Er røyking inne tillatt? ☒ Nei ☐ Ja

Andre forhold - Spesifiser:

Uteområdet og inngangsparti skal holdes ryddig og i orden.

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

 Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkastning vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastning kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektivisering.

erskilt vilkår

Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

☒ Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer 2

Antall vedlegg:

11. Underskrifter

! Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i [Postens løsning for e-signering](#). Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted: Skrautvål

Dato: 01.08.2023

Utleiers/fullmektiges underskrift:



Leiers/fullmektiges underskrift:



Utleiers underskrift (hvis flere):

Leiers underskrift (hvis flere):



! Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.

Nabolagsprofil

Skrautvålsvegen 408

Offentlig transport

 Vatninge 3 min 
Linje 302, 313 0.2 km

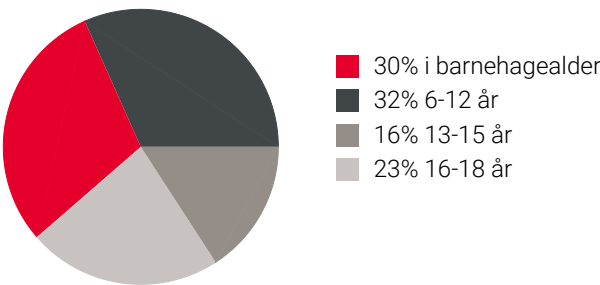
Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 7 min 
410 elever, 38 klasser 4.7 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min 
180 elever, 9 klasser 4.6 km

Valdres vidaregåande skule 10 min 
547 elever 9.3 km

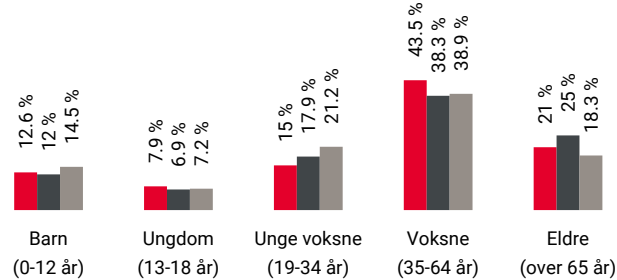
Aldersfordeling barn (0-18 år)



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) 3 min 
53 barn 2.3 km

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 3 min 
27 barn 2.8 km

Fagernes barnehage (1-5 år) 8 min 
57 barn 5.1 km

Dagligvare

Coop Extra Fagernes 5 min 
PostNord 4.2 km

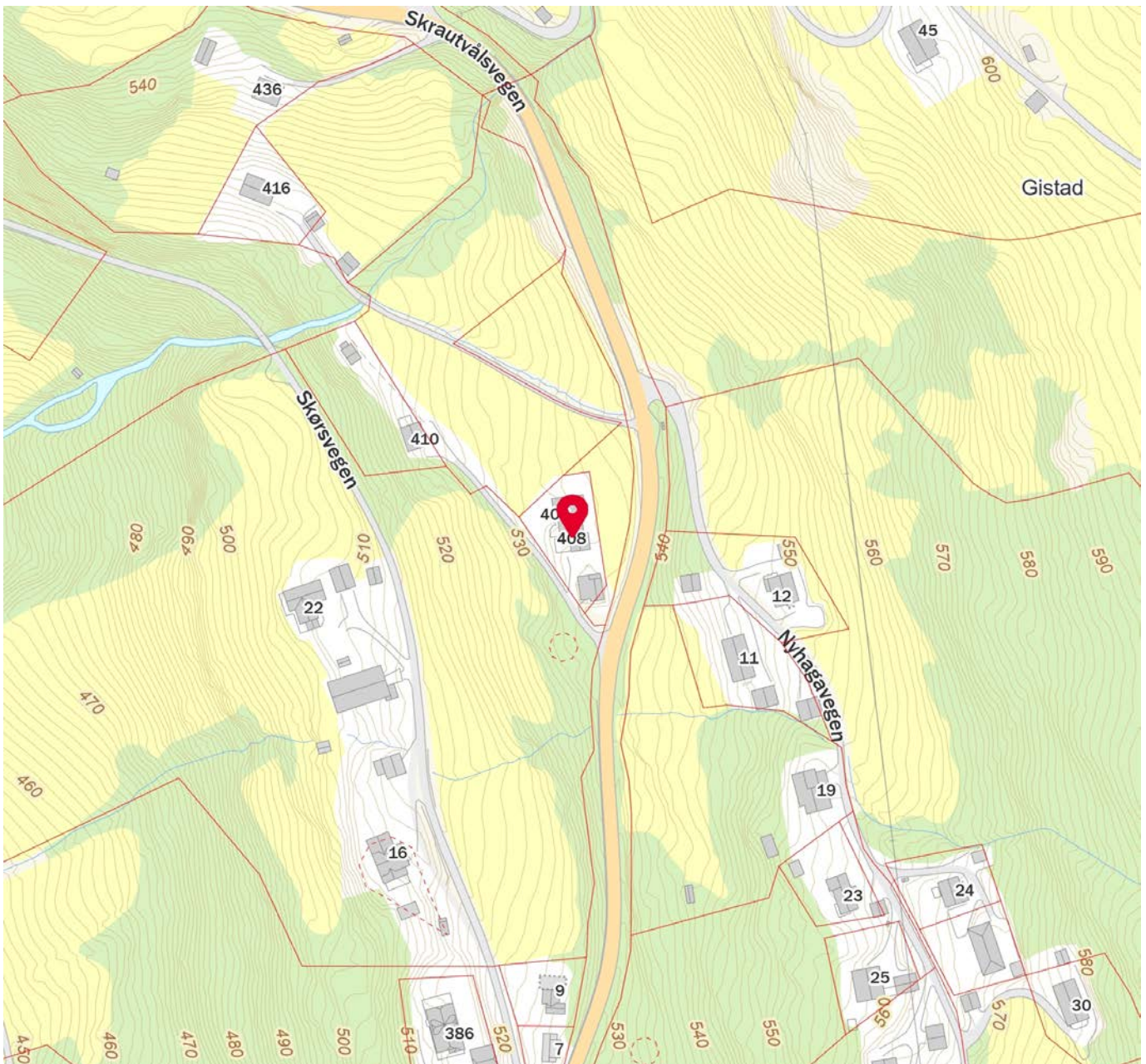
Eurospar Fagernes 5 min 
Post i butikk 4.2 km

Sport

 Skrautvål skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill 2.2 km

 Skrautvål friidrettsanlegg 3 min 
Ballspill, fotball, friidrett 2.5 km

 Valdres Treningssenter 5 min 





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00
Org. nr. 937 888 759
post@valdressparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skrautvålsvegen 408
2900 FAGERNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre-Hagen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre