

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

**Ingrid Kirkeengen Skrindsrud**

**Mobil** 901 25 967

**E-post** ingrid.skrindsrud@aktiv.no

**Aktiv Valdres Eiendomskontor**

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 366 390,-  
**Selger:** Svein Sundvoll

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total:** 273/708 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 4104 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 41, bnr. 56

**Oppdragsnr.:** 1201240067

# "Sølleplassen" - Eldre og innholdsrikt bolig tun solrikt beliggende med nydelig utsikt.

Eiendommen "Sølleplassen" ligger åpent og solrikt til i Fødnesvegen, ca. 2,5 km opp for kirken i Ulnes og ca. 12 km fra Fagernes sentrum. "Sølleplassen", som opprinnelig var et eldre gårdstun, ligger høyt og fredelig til på en liten kolle i hellende terreng. Tomta er på 4,1 mål, og ligger solrikt til med nydelig utsikt utover bygda, til Strandefjorden, Graneisfjorden, til Hipplesbygda, innover Vasetfjellene og Synet m.m.

På tunet er det enebolig fra 1973 bygd inntil/sammen med våningshus fra ca. 1870. Det er også driftsbygning, stabbur og dobbel garasje. Samtlige bygg fremstår med større og mindre behov for renoverings- og oppgraderingsbehov.

Vi viser til salgsoppgave og tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Velkommen på visning!



# Innhold

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....           | 2   |
| Om eiendommen .....               | 4   |
| Bilder .....                      | 33  |
| Tilstandsrapport .....            | 59  |
| Egenerklæring .....               | 97  |
| Informasjon fra kommunen .....    | 102 |
| Informasjon om el-anlegg .....    | 134 |
| Bekreftelse på formuesverdi ..... | 135 |
| Tinglyst dagbok .....             | 138 |
| Budskjema .....                   | 150 |

# Om "Sølleplassen"

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 273 m<sup>2</sup>

BRA - e: 435 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 708 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

### Kjeller

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> 5 avdelte lagerrom

### 1. etasje

BRA-i: 98 m<sup>2</sup> Vindfang, hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken, soverom, vaskerom og bod.

### 2. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Trapperom, to soverom, bad, bod og kott.

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

### 1. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken og soverom.

### Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

### 1. etasje

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> Lagerrom.

### 2. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Lagerrom.

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 m<sup>2</sup> To biloppstillingsplasser.

### **Driftsbygning**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 182 m<sup>2</sup> Husdyrrom, melkerom, forrom og vognskjul.

2. etasje

BRA-e: 182 m<sup>2</sup> Lagerrom - 'Trævet'

### **Ikke målbare arealer**

Enebolig: 2. etasje - 1 m<sup>2</sup>

### **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.

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**

4104 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Stor eiertomt beliggende på en naturlig kolle i hellende terreng. Her er det fjellknauser, gress, bærbusker og syrin. Tomta er inngjerdet.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen "Sølleplassen" ligger åpent og solrikt til i Fødnesvegen, ca. 2,5 km opp for kirken i Ulnes og ca. 12 km fra Fagernes sentrum. "Sølleplassen", som opprinnelig var et eldre gårdstun, ligger høyt og fredelig til i et område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse. Den har en trivelig tomt i hellende terreng med bergknauser, gammel hage, hvor en bla. finner rabarbra, ulike bærbusker og vakker syrin. Her er det nydelig utsikt utover bygda, til Strandefjorden, Graneisfjorden, mot Ulnesbrua og Ulnesøya samt til Hipplesbygda, innover Vasetfjellene og Synet. Mot nord sees også Jotunheimen. Solen kan nytes hele året, og sommerstid gjerne til sent på kveld.

Mye historikk er knyttet til "Sølleplassen", hvor "Ola i Sølleplassen" åpnet hjemmet sitt for spelemannen Jørn Hilme, som bodde der frem til han døde i 1854. Jørn Hilme regnes som Valdres sin viktigste spelemann for å holde tradisjonen i hevd, og siden 1960 har Jørn Hilme-stemnet vært en av sommerens største begivenheter på Fagernes.

Det er mange fine turmuligheter i umiddelbar nærhet til eiendommen bl.a. på Fødnesåsen med vegen og stier som egner seg både til fots og på sykkel. Her kan man f.eks. sykle helt over til Holdalsfoss eller over til Øvre Røn hvor man kommer ned igjen ved Lagrud. Man kan også gå tursti til Kviteberg og Valakamben, ta turen ned til Strandefjorden og Graneisfjorden, eller fortsette videre opp på Vaset og flere flotte stølsområder.

"Sølleplassen" ligger ca. 3 km fra barnehage, Montessoriskole og idrettsanlegg. Til Fagernes med barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt butikker, serveringssteder, kjøpesenter, kino, rådhus m.m er det ca. 12 km. På Fagernes finner en også VLMS, Valdres lokalmedisinske senter. I sentrum av Fagernes ligger Valdres Folkemuseum, Strandefjorden med fine bademuligheter, sandvolleybane og hyggelig park med varierte lekeapparater, pump-trackbane, paddletennis og skøytebane om vinteren. Det er kort vei opp til Blåbærmyra idrettspark og til gode turområder sommer som vinter.

Til Leira med kjøpesenter, kjedebutikker, videregående skole, folkehøyskole mm. er det ca. 15 km. Her finner en også Valdres Storhall med en rekke aktivitetstilbud for både barn og voksne som f.eks. klatrehall, aktivitetshall, turløype, sykkelsti, diskolf og utstyrsutleie. Storhallen og BUA er åpen også sommerstid, så her er det mulig å leie utstyr eller klatre en regnværsdag. Unge og eldre kan ferdes trygt mellom Leira og Fagernes på en fin gang- og sykkelvei langs Strandefjorden.

"Sølleplassen" har vært en slektsgård gjennom generasjoner. Det har ikke vært husdyrdrift på gården på mange år og driftsbygningen egner seg ikke til husdyrhold slik den er i dag. Øvrig bebyggelse trenger også vedlikehold og oppgradering, men tunet som selges nå, har nydelig utsikt og sol året rundt, og kan bli et fint sted for store og små i et barnevennlig område.

### **Adkomst**

Fra Fagernes følger en E16 til Ulnes, tar av inn på Panoramavegen, og etter 250-300 m ta opp til høyre på Fødnesvegen. Følg denne ca. 2,4 km til eiendommen som er merket " Aktiv - Til salgs!".

Du kan evt. 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, bolig, stabbur, garasje og driftsbygning.

## **Bygningssakkyndig**

Takstkantoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

#### **GENERELT:**

Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med 4 (5 stk) stk frittstående bygg:

- Bolighus med tilb. våningshus
- Garasje
- Stabbur
- Driftsbygning

Eiendommen var tidligere registrert som gårdsbruk med husdyrhold og større tilliggende arealer med dyrket mark, beitemark og skog samt støl til fjells. Gårdsdriften er avsluttet for endel år tilbake, hvor støl er delt fra og alle arealressurser er avhendet som tilleggsjord til

naboer. Gjenstående ett definert areal som tomt rundt gjenstående bebyggelse.

Eiendommen har bruksnavn 'Sølleplassen' ihht registrert i eiendomsmatrikkelen.

#### **- Tomt:**

Tomten måler pr. dd 4104,7 kvm og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse med gruset adkomstvei, sne og parkeringsarealer. Dels noe grøntarealer samt endel tilliggende naturtomt med stedlig vegetasjon.

Private vann og avløpsløsninger.

#### **STANDARD:**

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

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

Det henvises spesielt til påviste forhold med fuktgjennomgang i garasjevegger, behov for redrenering av bolighus samt generell slitasje til øvrige bygg.

#### **KONKLUSJON:**

Samtlige bygg fremstår med større og mindre behov for renoverings- og



oppgraderingsbehov.

- Enebolig -

Byggeår: 1973. Opplyst byggeår.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Større bolighus bygd i 1973, og bygd inntil opprinnelig våningshus og ført opp på stedet av håndverkere.

Huset er holdt over 3 plan - 1,5 etg med tillegg av kjeller. Støpt såle og kjellergulv, murte kjellervegger i pusset lettklinker samt tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner i overbyggende trekonstruksjon.

Bygget er stort sett som fra byggeår med stående tømmermannspanel som utv.

kledning, platetekket saltak samt termopanvinduer som utvendige overflater.

Innvendig med belegg og malte vegg og himlingsoverflater i form av plater og trepanel.

Bad fra byggeår i 2.etg, vaskerom og toalettrom i 1.etg.

Kjeller med lagerrom og noe tekniske installasjoner

- Bolig -

Byggeår: ca. 1870.

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

Vedlikehold: Bygget fremstår med noe etterslep på det forventede vedlikeholdet. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Murt gruepeis med pipe til peiskappe. Forøvrig enklere vinduer samt uisolert ytterdør/stalldør.

Kjøkken med enklere skapseksjoner og utslagsvask.

Innlagt strøm.

- Tilstand:

Bygget er eldre og fremstår med endel skjevheter som kjennes i gulvene mm.

For å tilfredsstillende ordinær beboelse, bør det foretas oppgraderinger.

- Sefrakminne:

Bygget er definert som sefrakminne (Sekreteriatet For Registrering Av faste Kulturminner)

- Stabbur -

Byggeår: 1965. Byggeår hentet fra gårdsboken

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

Vedlikehold: Bygget fremstår med noe etterslep på det forventede vedlikeholdet. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Eldre frittstående bygg, bygd 1965 og oppført i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner i stabbursform med bla utkraget langvegg, overbygd gavl samt ett lavere loftsrom med skråhimlinger.

Punktfundamentert til terreng, stående faspanel som utv. kledning samt platetekket saltak.

- Tilstand:

Generelle vedlikeholdsbehov.

- Garasje -

Byggeår: 1975. Opplyst byggeår.

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

Vedlikehold: Bygget ses med endel avvik som følge av at fundamenter er etablert direkte til terreng uten drenering eller frostsikringer. Skader i vegg og dels takkonstruksjonen. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner

Dobbelgarasje bygd 1975 med støpte gulv samt støpt vegg mot ovenforliggende terreng (mot fjell) samt tradisjonelle trekonstruksjoner forøvrig. Pulttak teket med torv. 2 stk større kjøreporter, hvorav ett garasjeløp med større innvendig takhøyde for parkering av lastebil. Smøregrav i øvre løp.

Nedre garasjeløp som noe smalere.

Innlagt strøm for lys og tekniske uttak.

- Tilstand:

Bygget fremstår med til dels større vedlikeholds/reparasjons- og ettersynsbehov jfr. påviste forhold med vanninntrengninger etter hele øvre langside pga at øvre langvegg er støpt direkte mot fjellskjæringen uten bakenforliggende fuktsikringer.

Vanninntrengningen fører til skader i betongkonstruksjonene over tid jfr. utvsking samt frostsprengninger. Taket er tekket med torv, hvor torven med underliggende papptekke er fra byggeårene og står foran full utskifting. Det er påvist fukt- og råteskader i vindskier mm.

Generelle renoveringsbehov.

- Driftsbygning -

Byggeår: 1965. Byggeår hentet fra gårdsboken.

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

Vedlikehold: Noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Opprinnelig tradisjonell kjørebrulåve med fjøs i deler av 1. planet samt øvrige med forrom, vognskjul mm samt forlåve over hele byggets lengde. Opprinnelig bygd i 1965 og måler pr. dd 182 kvm i grunnflate med tillegg av ett areal på ca 25 kvm tilhørende tilbygd silodel fra ca 1980.

Låvedelen/opprinnelig kjørebrulåve er holdt i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner med klavesystem i hovedkonstruksjon av kraftige stolper i stor avstand og i veggens fulle høyde, supplert med et sekundært og spinklere bindingsverk som underlag for bordkledningen. Videre er det lagt inn skråband/skråspenn for sideavstivninger. Etasjeskiller er holdt med tømmerdimensjoner etablert til langvegger og skråspennene samt understøttinger i akselinjene. Saltakskonstruksjon bygd opp med langsperrer med

lastfordeling utført med innmontert hanebjelke. Firkantåser for undertak og tekking med bølgeblikkplater.

Utvendige fasader med stående bordkledning/spaltekledning. Stedlig bygde labankdører til låven, luftvinduer samt enklere vinduer i fjøsdel.

Støpte fundamenter med større gjødselkjeller, hvor denne ses reparert ved at det er støpt utenpå som forsterkninger og for å tette veggen jfr. bruk tiltenkt bruk.

Kommentar:

Ved inspeksjon og gjennomgang av bygget, ble det konkludert med at bygget fremstår med et etterslep på det ordinære vedlikeholdet.

Bygget er opprinnelig oppført og benyttet for melkeproduksjon. Dette er avsluttet for mange år tilbake, og bygget vurderes som lite rasjonelt til annet enn melkeproduksjon. Det må beregnes betydelige kostnader ved en event. ombygging for tilpasning til annen type produksjon.

Totalt sett er en stor del av driftsbygningens areal lite egna og ikke i bruk med dagens drift. Bygget kan benyttes alternativt for lager ol.

### **Verditakst**

Kr 2 500 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Jeg har skiftet ett avløps gren i kjeller som forrige eier hadde laget hull i.

Pkt. 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Ja. Det er fukt merke mest på murveggen under øvre inngangspartiet, der en kommer ned kjeller trappen. Det er også salt utslag enkelte steder som er tørre. Det har ikke vært noen vann i kjelleren, det har heller ikke vært problemer med drenering.

Pkt. 6: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja. Garasje taket er tett, men veggen på oversiden har seget ned og må utbedres samt vindskier skiftes for at det ikke skal begynne å lekke inn. Bolighusets tak er tett men ved sterk vind har det tidligere skjedd at det blåser snø inn i luften hatten på taket og det har dryppet vann i gangen i øvre etasje. Det har forøvrig ikke skjedd mens jeg har bodd der. Les også tilstands rapporten.

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. Feieren var på tilsyn den 7/5-24 og påpeker ikke tilfredsstillende adkomst på taket, brevet fra feier ligger i

prospektet. Ovnene i huset fungerer tilfredsstillende, men de er fra 70 tallet. Håndtaket på ovnen i stuen bør skiftes. Hvordan pipen er innvendig vet jeg ikke.

Pkt. 21: Er det foretatt radonmåling? - Ja. Det ble foretatt radonmåling i 2014 av Fagernes bygg og laft, men jeg fikk ikke papirer på resultatet, men de bekreftet at det var i orden.

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. Det foreligger tinglyste avtaler på vann og avløp som også ligger i prospektet. Boligen er bygd inntil eiendommens gamle stue som kalles Gamle Stogo, den er taksert til kr 0 og trenger en oppgradering ved bruk, se tilstands rapporten. Gjerdet rundt eiendommen står pr dags dato ikke riktig i forhold til grensene mot nabogården Hagebråten, men grensene er tydelig merket med kommunens grense stikker. Det er avtale om at vi er med på å passe gjerdene sammen. Vedlikehold og snø brøyting på felles adkomstvei fordeles på alle som bor i området.

Tilleggs kommentar:

Boligen trenger en oppgradering da det meste i huset er fra byggeåret og har vært urørt. Les tilsyns rapporten og befar eiendommen godt. For en tid tilbake ble det lagt Elvestad ledning og avløps anlegget med tank og spredegrøfter ble oppgradert.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Enebolig:

1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken, soverom, vaskerom og bod.
  2. etasje: Trapperom, to soverom, bad, bod og kott.
- Kjeller: Fem avdelte lagerrom

Bolig/våningshus:

Gang, stue, kjøkken og soverom.

Stabbur:

1. etasje: Lagerrom.
2. etasje: Lagerrom.

Garasje:

To biloppstillingsplasser.

Driftsbygning:

1. etasje: Husdyrrom, melkerom, forrom og vognskjul.
2. etasje: Lagerrom - 'Trævet'.

### **Standard**

"Sølleplassen" er et gammelt boligtau med stor tomt. Eiendommen ligger meget solrikt til med nydelig utsikt utover Ulnes, til Strandefjorden og Graneisfjorden, samt fjellheimen rundt. Bebyggelsen ligger åpent og fritt på en liten kolle i et område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse.

På tunet er det enebolig bygd inntil det opprinnelige våningshuset, det er stabbur, dobbel garasje og driftsbygning. Samtlige bygg fremstår med større og mindre behov for renovering og oppgradering.

Eneboligen har overbygd inngangsparti inn til vindfang og gang med god garderobeplass.

I stua er det lyst og luftig med mange vinduer og utgang til terrasse. En eldre Jøtul peisovn gir god varme til rommet. Ved side av stua er det spisestue, også denne med fin utsikt utover dalen og til bla. Strandefjorden.

På kjøkkenet er det eldre innredning med glatte, malte fronter fra byggeår. Evalet oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag med oppvaskkum, avrenningsplate samt utslagsvask. Ventilator med avtrekksslange ført ut gjennom vegg. Nær det ene vinduet er det plass til en liten sittegruppe.

I hovedetasjen er det ett soverom med plassbygde skap og fin plass til dobbeltseng. Det er også vaskerom med vaskekar av rustfritt stål, samt opplegg for vaskemaskin. Eget toalettrom med servant, og bod med god lagringsplass.

Fra gangen er det trapp opp til 2. etasje med trapperom, to soverom, bad, bod og kott. Soverommene er i god størrelse, begge med plassbygde skap.

På badet er det belegg på gulv, baderomstapet på veggene og skråtak med panel. Et takvindu slipper godt med lys inn i rommet som har vegghengt servant, toalett og badekar med hånddusj. Badet må oppgraderes/totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav.

I 2. etasje er det godt med lagringsplass i bod og kott.

Boligen har ytterligere lagerplass i kjelleren hvor det er fem avdelte lagerrom og utgang til terreng. Kjelleren har også adkomst via trapp fra gang i hovedetasje.

Eneboligen er som nevnt bygd inntil/sammen det gamle våningshuset fra ca. 1870, hvor det er etablert en mellomgang mellom boligene (som i dag er lukket).

Huset inneholder gang, stue, kjøkken og ett soverom. Kjøkkenet har enklere

skapseksjoner og utslagsvask. I stua er det bjelker i himlingen, flere, enkle vinduer og murt gruepeis med pipe til peiskappe. Nær peisen er det et lite kott.

Huset har også et mindre soverom og gang med lagringsplass.

Driftsbygningen er opprinnelig en tradisjonell kjørebrulåve med fjøs i deler av 1. etasje, og ellers melkerom, forrom og vognskjul. I 2. etasje er det forlåve over hele byggets lengde. Driftsbygningen ble tilbygd silodel omkring 1980. Bygningen har kun blitt benyttet som lager de senere årene.

På tunet er det et to-etasjes stabbur med overbygd inngangsparti og ett lagerrom i hver etasje. Det er også en dobbelgarasje med støpte gulv. Garasjen har to større kjøreporter, hvorav ett garasjeløp med større innvendig takhøyde for parkering av lastebil. Det er smøregrav i øvre løp. Garasjen har innlagt strøm for lys og tekniske uttak, men har til dels større vedlikeholds/reparasjons- og ettersynsbehov.

---

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

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Ytre taktekking med malte stålplater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:
- 1. Tekkingen er fra byggeår og dermed forbi mer enn halvparten av sin levetid. I tillegg er det påvist rustdannelse i tekkingen/platene. 2. Det er ikke etablert noen form for undertak - platetekkingen ligger direkte til bærelektene.

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:
- Manglende undertak er i utgangspunktet ikke noe problem, hvis konstruksjonen er tilfredsstillende/nok ventilert og at tekkingen ikke blir utsatt for oppvarming. Ved konstant oppvarming, vil det kunne oppstå varmegjennomgang og dermed større mulighet for kondenseringer på undersiden av platene. (Det faktum at platene er rustet på utsiden tilsier at det har vært og er varmegjennomgang i konstruksjonen, noe som tilsier at plater blir dels påvirket av varme fra undersiden og det dermed dannes fritt vann på vinteren under snøen).

#### Nedløp og beslag, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Ihht eier er det fra feiervesenet gitt pålegg å utbedre takstigen, da denne ble betegnet 'som ikke god nok'

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det vises til eiers ettersyns- og vedlikeholdsansvar vedr. alder og tilstand på renner og beslag. Snøfangere anbefales montert over inngangsparti. Ny takstige anbefales montert.

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.
- Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Konstruksjonen er fra 1973 og har ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting bak kledningen.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Takkonstruksjon/Loft, TG2

Plassbygd saltak/sperretak med bærende kneveggkonstruksjon etablert til bjelkelag som etasjeskille mellom 1 og 2.etg. 2.etg med lavere knevegger og skråhimlinger. Kaldloftskonstruksjon/kneloft med adkomst fra soverom i 2.etg. Knevegger ses isolert med Glava mineralull - de vegger som er åpne og kan besiktiges. Takkonstruksjonen i skråhimlinger ses isolert med isolasjonsmattor - ikke etablert noen form for lufting

med unntak av opplettet taktekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det henvises til alder og byggemetode/metodevalg, hvor dette ikke samsvarer med dagens krav til tildekking av isolasjon, luftespalter, krav til undertak mm.

Tiltak:

- Ingen tiltak ses umiddelbart nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av metodevalget.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer, TG2

2-lags energivinduer med heltre karmen - dels fastkarm, dels åpningsvinduer. Vannbrett med beslag. Takvindu på bad i 2.etg. - Kommentar: Alle vindusprodukter er utført og holdt med trekarmen - 2 stk fastkarmsvinduer i stue. Tre greps betjeningshendeler - Nordan vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Samtlige vinduer ses som punkterte samt generelle vedlikeholdsbehov med maling/overflatebehandling. Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt samt påvist punkterte.

Tiltak:

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører, TG2

Boligen har 3 stk inn/utganger - hoveddør og terrassedør i 1.etg samt egen kjellerinngang med intern kommunikasjonsvei mellom planene. Samtlige dører fra byggeår og forbi lengste teoretiske levetid.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Terrasse/balkong ut for stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Terrassen er rivningsklar.

Tiltak:

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



## Innvendig

### Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- 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:

- Ingen tiltak anses nødvendig. Merk alder og avvik fra dagens byggemetode og krav til styrke og isolasjon.

### 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 1973 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:

### Pipe og ildsted, TG2

Murt pipe med pussede overflater. Peisovn i stue og vedovn i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler pipehatt på pipe over tak.

Tiltak:

### Rom Under Terreng, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Samtlige kjellervegger ses med fuktgjennomgang som følge av redusert/manglende utv. fuktsikring.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Kjeller kan stå og benyttes som den gjør, men ingen konstruksjoner kan bygges inn (kan ikke fore inn vegger eller fore opp gulv som følge av påvist fuktproblematikk/fuktgjennomgang i konstruksjonene). Det må på sikt beregnes redrenert rundt bygget samt at det må beregnes lagt på ny utv. fuktsikringspapp.

#### Innvendige trapper, TG3

Trapper mellom etasjene som stedlig bygde/tilpassede tretrapper/interntapper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trapper er fra byggeår og er da bygd ihht dentids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. høyde på rekkverk og sikringsfunksjoner. Trappene vurderes som de er fremstår og ihht de krav som var på oppføringstidspunktet. Det skal merkes at det mangler både rekkverk, håndrekk og barnesikringer i trapp til kjeller. Det mangler rekkverk på en av sidene på trapp til 2.etg.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Våtrom

Bad, 1. etasje:

##### Overflater Gulv, TG2

Belegg til gulv lagt med oppkant/hulkil til vegg samt opp ved terskel som flomsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Gulvet er flatt/etablert uten definert fall til sluk.

Tiltak:

- Ingen konsekvens, da belegget er lagt med oppkant til vegg smt opp kant inn mot dørterskler, hvor disse vil fungere som flomsikring ved en event. vannutstrømming og vannet vil bli ledet til sluk.

##### Ventilasjon, TG2

Klaffeventil i yttervegg som romventilering.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Bad, 2. etasje

### Generell, TG3

- Aktuell byggeforskrift: Bad/våtrommet er fra byggeår (1973) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm. - Dokumentasjon: Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt. Bad i 2.etg med beleggtil gulv lagt med oppkant til vegg. Badromstapet på vegg som overlappende til belegg. Malte trepaneler i himlinger. Sanitære installasjoner med badekar og hånddusj, gulvmontrert toalett samt vegghengt porselensservant.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak:

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

### Tekniske installasjoner

#### Vannledninger, TG2

Vanninntak ført inn i kjeller til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter. Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Anlegget/vannledningene er fra byggeåret og anses ut fra dette å være forbi over halvparten av forventet levetid.

#### Tiltak:

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

#### Avløpsrør, TG2

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg. - Kommentar: Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Tilstandsgrad gitt ihht alder.

#### Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Varmtvannstank, TG2

Vanninntak ført inn i kjeller til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

Tomteforhold

Drenering, TG3

Naturterreng med naturlig infiltrasjon/vannavrenning - ingen etablert drenering.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter, TG2

Støpte sålefundamenter og støpte gulv til grunn samt murte vegger i kjellerplanet ført ned i terreng. Vegger pusset innvendig og utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Dels noe løs puss samt fuktgjennomgang.

Tiltak:

- Ingen umiddelbare - se rubrikk vedr. behov redrenering.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Boligen selges umøblert, som forevist på visning. Det vil bli ryddet, ikke ytterligere vasket før overtagelse. Boligen ble vasket i vår.

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

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med.

**TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra Telenor ble bestilt for en tid tilbake. Ny eier må overta avtalen med Telenor og Nord-Aurdal kommune. Bindingstid er 1 år og anleggsbidrag på kr. 5.000,- må betales til Nord-Aurdal kommune. Ny eier kontakter Telenor for overtagelse av avtalen. Måntlig avgift vil tilkomme.

**Parkering**

I dobbel garasje eller på gårds plass.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

85047636

**Diverse**

Vedr. Strøm til vannpumpe:

Selger opplyser: Strømmen til vannpumpen som forsyner gnr. 41 bnr. 55 og gnr. 41 bnr. 46 tas ut fra gnr. 41 bnr. 56, og utstyret for pumpedrift befinner seg på låven (sikringer, tidsur, releer m.m.).

Vedr. vei

Selger opplyser at det er ingen tinglyste papirer på bruk av veien, kun muntlig avtale om bruk og å være med på å betale brøyting/vedlikehold.

Vedr. takstige

Selger opplyser at det foreligger ikke pålegg, men brev etter feierens besøk 07.05.2024 om at takstigeen ikke er bra nok og må utbedres. Kopi av brev følger vedlagt i salgsoppgaven. Dette blir ny eiers ansvar og kostnad å utbedre.

Vedr. Brannforebygging:

Nord Aurdal Brannvesen opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 07.05.2024.

Nord Aurdal Brannvesen informerer om at det er registrert avvik i feierrapport, og at det er ønskelig med tilsyn på denne adressen.

Disse avvikene ble avdekket:

Skorsteinsløp 978 (Sør)

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik:

Det mangler godkjent takstige for sikker atkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorstein. Dersom høyden på skorstein er mer enn 1,2 meter over tak der hvor feieren

står for å utføre feiing og tilsyn, må det også monteres plattform.  
Se vedlegg i salgsoppgave.

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.

Våningshuset med adresse Fødnesvegen 713 er registrert i Riksantikvarens offisielle liste over kulturminner.

Våningshus, Sølleplassen, Gårdstun

Datering: Uviss tid

Vernestatus: Uten vern

Kulturminner - SEFRAK, ikke meldepliktig bygg

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse, registrert karplanter i ett punkt langs den vestlige tomtegrensen.
- Moderat til lav forekomst av radon

Det vil bli ryddet, ikke ytterligere vasket før overtagelse. Boligen ble vasket i vår.

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](http://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.

## Energi

### Oppvarming

Ved og strøm.

### Info strømforbruk

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent: 07.05.2007

Forbruk 2023: 7974 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

### Energikarakter

G

## **Energifarge**

Oransje

## **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no).

## **Økonomi**

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

Kr 2 290 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter:

Offentlige avgifter pr. 2024:

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.248,-

Renovasjon pr. år: kr. 3.853,75

Feiegebyr pr. år: kr. 540,-

Tilsynsgebyr pr. år: kr. 540,-

Utført feiing 1 pipe kr. 685,-

Utført feiing pipe 2 kr. 264,-

Slamtømming: Grunnsats pr. tømming: kr. 1.405,- + Slamavskiller kr. 555,- pr. m3

### **Formuesverdi primær**

Kr 568 612

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 160 724

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **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.

Vedlikehold av vei: Ca. kr. 2.000,- (varierende)

Brøyting: Ca. kr. 2.000,- (varierende)

Kostnadene for drift og vedlikehold av felles vannanlegg fordeles likt mellom eiendommene gnr. 41 bnr. 55 og gnr. 41 og bnr. 56.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 41, bruksnummer 56 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:

3451/41/56:

\*19.01.2009 - Dokumentnr: 36437 - Jordskifte

Jordskiftesak 0510-2008-0012 Sølleplassen

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2024 - Dokumentnr: 1313466 - Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om felles vannanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2024 - Dokumentnr: 1371707 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles avløpsanlegg med infiltrasjon

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2024 - Dokumentnr: 1371707 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:41 Bnr:55

Bestemmelse om stikkledninger

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

26.04.2024 - Dokumentnr: 1371707 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:41 Bnr:57

Bestemmelse om stikkledninger

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere



\*19.01.2009 - Dokumentnr: 36437 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:41 Bnr:7

Jordskiftesak 0510-2008-0012 Sølleplassen

01.01.2020 - Dokumentnr: 1157658 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:41 Bnr:56

\* Dagboken ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven, men kan fås ved henvendelse til megler.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Lovlighet jfr. tilstandsrapport:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger

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

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

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

Bolig/våningshus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger

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

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

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

Stabbur

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

#### 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 byggt teknisk forskrift? Nei

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

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

#### Driftsbygning

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger

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

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

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

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

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

#### **Vei, vann og avløp**

Privat stikkvei.

Eiendommen har vannforsyning fra felles borehull.

Kommentar: Det opplyses om at det er etablert en borebrønn på ca 140 meter borebrønn som forsyning til 2 abonnenter. Vannet blir pumpet opp i en 12 kbm stor glassfibertank som vannreservoar og ledes derfra ut til eiendommene.

Vannkilden ligger på Fødnesvegen 715, men Fødnesvegen 711 har tinglyst rettighet til vannet. Strøm og opplegg til dette er på Fødnesvegen 711, som tidsur, sikringerm.m. Tinglyste dokumenter på dette ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det hender at det er for lite vann særlig mot vårparten. Da kjøres det vann fra Røn Brannstasjon til vannreservatet på 12 kmb.

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

Kommentar: Avløpssystemet er forholdsvis nyetablert og besørger 2 abonnenter på svart- og gråvannet samt en tredje abonnent på gråvann. (Fødnesvegen 715 og 717 har tinglyste rettigheter til anlegget. Se vedlegg i salgsoppgave)

Informasjon fra VKR:

Her er det registrert en 7 m3 slamavskiller, som tømmes annet hvert år med avvanningsbil. Sist tømming ble utført 13.10.2023.

### **Regulerings og arealplaner**

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](https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf)

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

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

### **Adgang til utleie**

Boligen har ingen egen utleiedel.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at våningsbygget med adresse Fødnesvegen 713 er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Bygget har ikke vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

57 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 290 000,00))

76 390,- (Omkostninger totalt)

2 366 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 76 390

#### **Betalingsbetingelser**

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

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 deknings salg 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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt.

direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,- utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk kr. 240,-, samt provisjon 2,20 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

### **Oppdragsansvarlig**

Kristjana Berg  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[kristjana.berg@aktiv.no](mailto:kristjana.berg@aktiv.no)  
Tlf: 412 69 618

### **Ansvarlig megler**

Linn Hamre  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
[linn.hamre@aktiv.no](mailto:linn.hamre@aktiv.no)  
Tlf: 997 34 264

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

### **Salgsoppgavedato**

19.08.2024









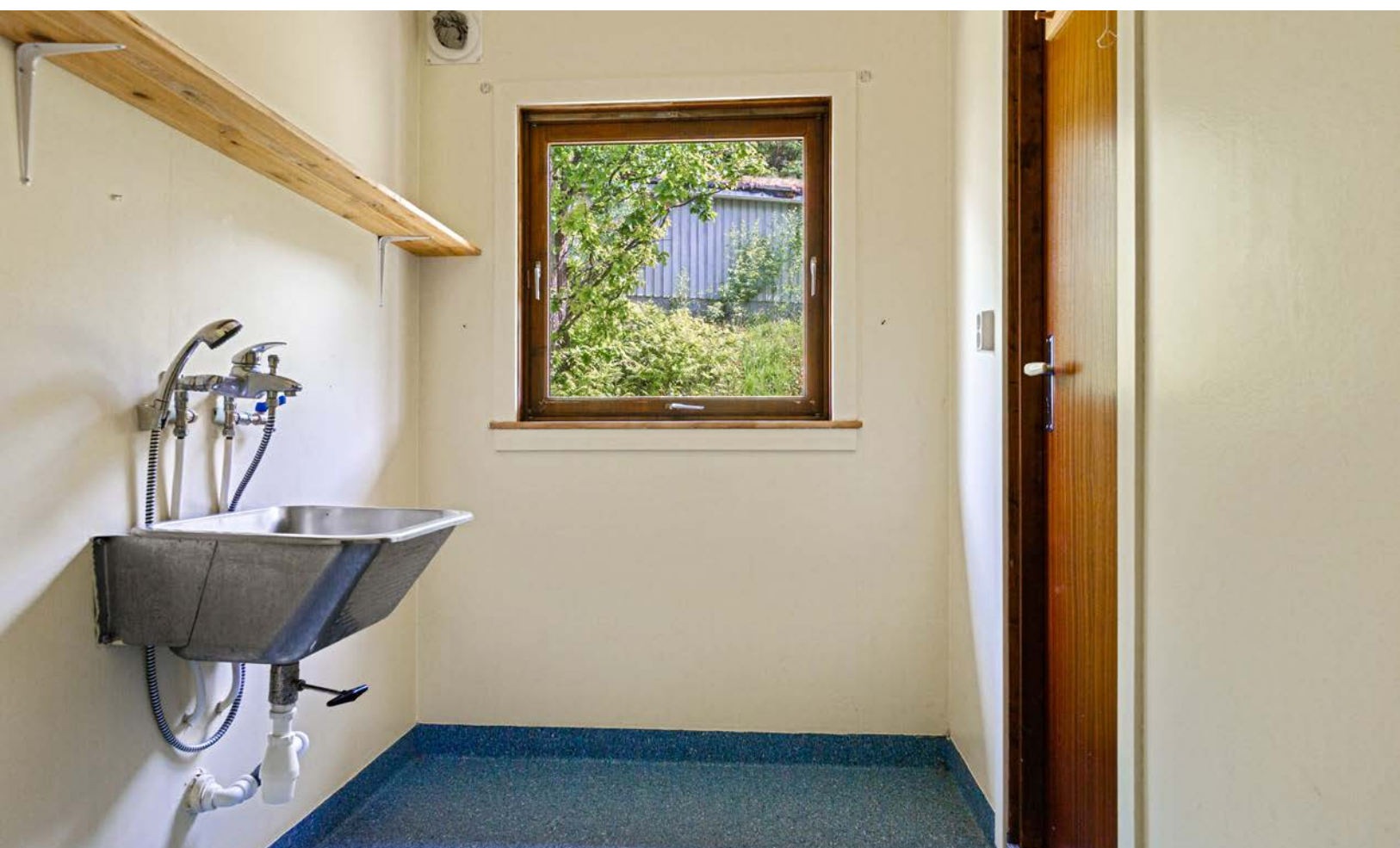
**- Enebolig -**





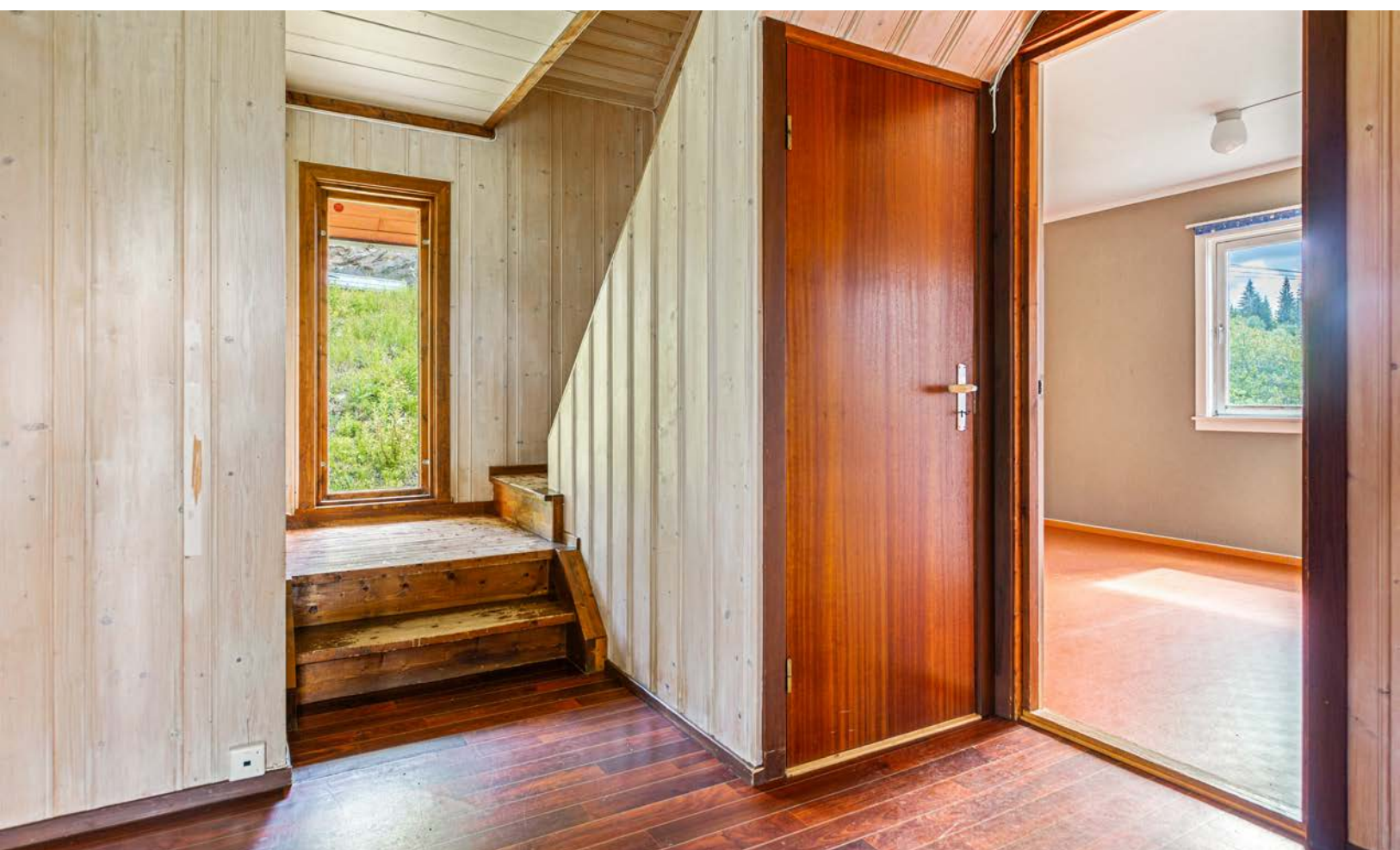




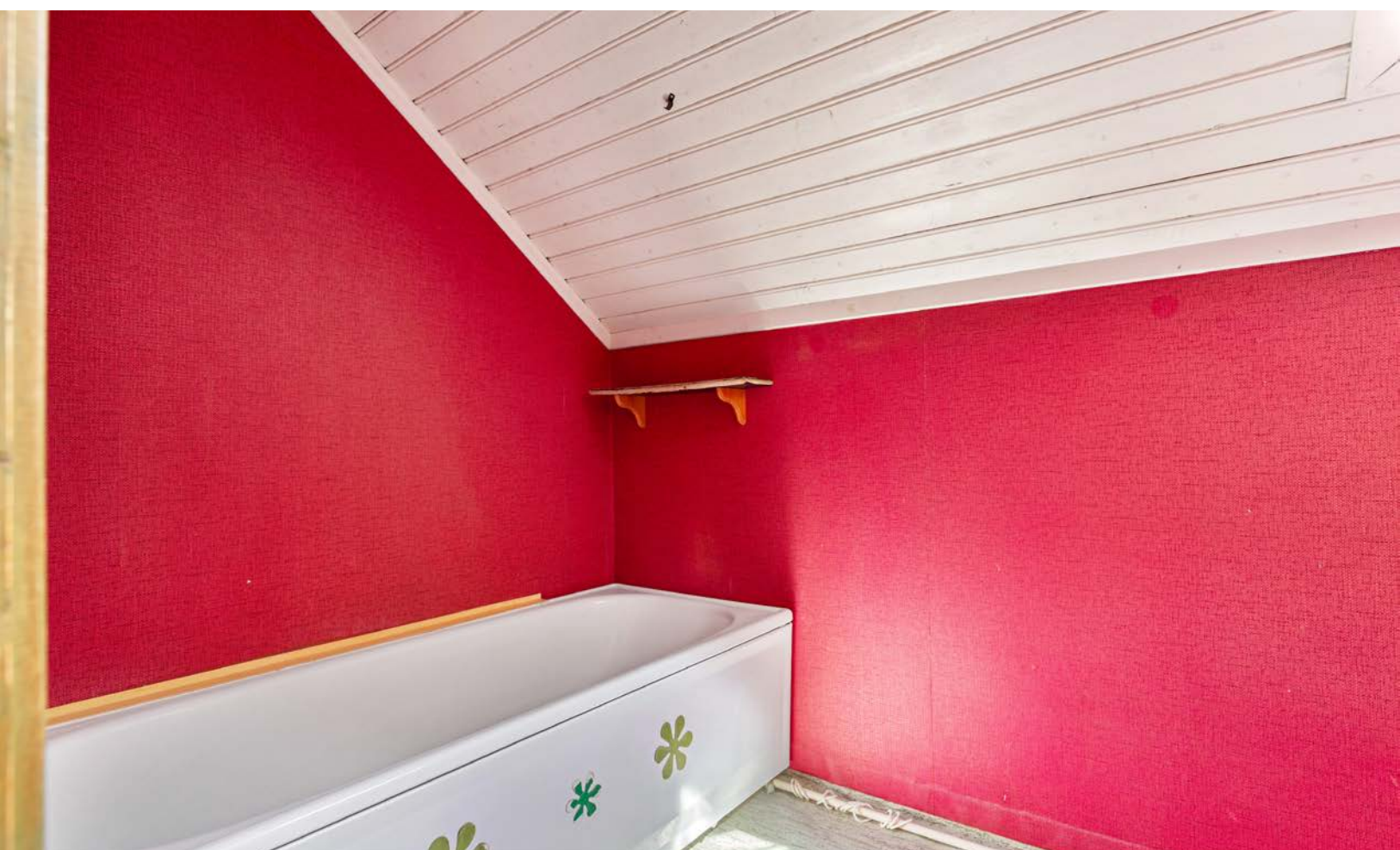














**- Bolig -  
(oppr. våningshus)**











**Driftsbygning,  
stabbur og garasje**



















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Fødnesvegen 711, 2918 ULNES  
 NORD-AURDAL kommune  
 # gnr. 41, bnr. 56

## Markedsverdi

**2 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 708 m<sup>2</sup> BRA-i: 273 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2024

Rapportdato: 16.06.2024

Oppdragsnr.: 20062-1597

Referansenummer: RF2339

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## 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  
Uavhengig Takstingeniør  
gudbrand@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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### GENERELT:

Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med 4 (5 stk) stk frittstående bygg:

- Bolighus med tilb. våningshus
- Garasje
- Stabbur
- Driftsbygning

Eiendommen var tidligere registrert som gårdsbruk med husdyrhold og større tilliggende arealer med dyrket mark, beitemark og skog samt støl til fjells. Gårdsdriften er avsluttet for endel år tilbake, hvor støl er delt fra og alle arealressurser er avhendet som tilleggsjord til naboer.

Gjenstående ett definert areal som tomt rundt gjenstående bebyggelse.

Eiendommen har bruksnavn 'Sølleplassen' ihht registrert i eiendomsmatrikkelen.

### - Tomt:

Tomten måler pr. dd 4104,7 kvm og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse med gruset adkomstvei, snu og parkeringsarealer.

Dels noe grøntarealer samt endel tilliggende naturtomt med stedlig vegetasjon.

Private vann og avløpsløsninger.

### - Våningshus:

Det eldste bygget på eiendommen er våningshuset bygd ca 1870 i laftet tømmer med natursteinsmurer. Senere renovert frem til dagens stand.

Bygget defineres som mindre beboelig.

Byggeår hentet fra gårdsboken.

### - Bolighus:

Større bolighus bygd i 1973, og bygd inntil opprinnelig våningshus og ført opp på stedet av håndverkere. Huset er holdt over 3 plan - 1,5 etg med tillegg av kjeller. Støpt såle og kjellergulv, murte kjellervegger i pusset lettklinker samt tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner i overbyggende trekonstruksjon.

Bygget er stort sett som fra byggeår med stående tømmermannspanel som utv. kledning, platetekket saltak samt termopanvinduer som utvendige overflater. Innvendig med belegg og malte vegg og himlingsoverflater i form av plater og trepanel. Bad fra byggeår i 2.etg, vaskerom og toalettrom i 1.etg. Kjeller med lagerrom og noe tekniske installasjoner.

### - Stabbur:

Eldre frittstående bygg, bygd 1965 og oppført i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner i stabburform med bla utkraget langvegg, overbygd gavl samt ett lavere loftsrom med skråhimlinger.

### - Garasje:

Dobbelgarasje bygd 1975 med støpte gulv samt støpt vegg mot ovenforliggende terreng (mot fjell) samt tradisjonelle trekonstruksjoner forøvrig.

Pulttak teket med torv.

2 stk større kjøreporter, hvorav ett garasjeløp med større innvendig takhøyde for parkering av lastebil.

### - Driftsbygning:

Driftsbygningen ble bygd i 1965, oppført som en kjørebrulåve med fjøs i deler av 1. planet.

Bygget defineres å kunne benyttes til alternativ bruk - lager, garasje ol.

### STANDARD:

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

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

Det henvises spesielt til påviste forhold med fuktgjennomgang i garasjevegger, behov for redrenering av bolighus samt generell slitasje til øvrige bygg.

### KONKLUSJON:

Samtlige bygg fremstår med større og mindre behov for renoverings- og oppgraderingsbehov.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 708 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 228 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 500 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Bolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

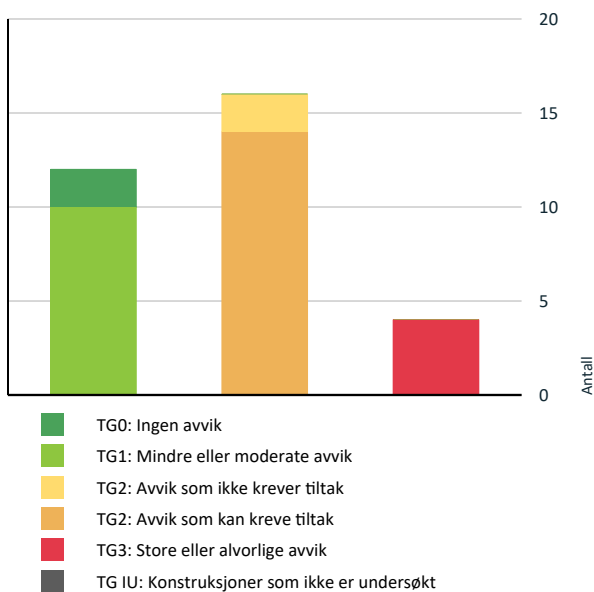
### Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger



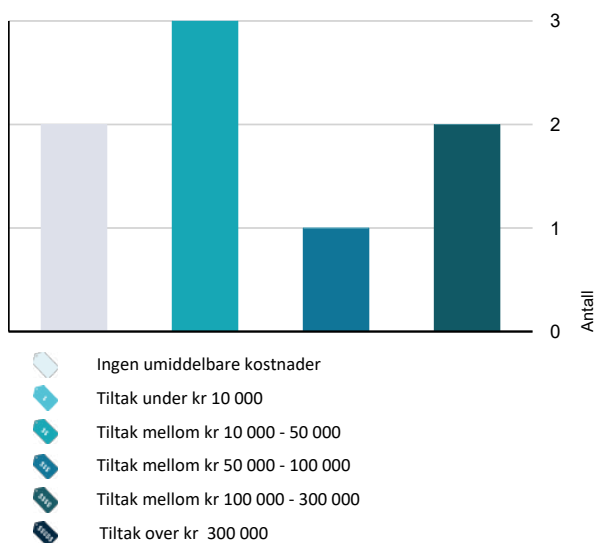
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Bygget er bygd ihht gjengs byggeskikk på oppføringstidspunktet, hvor det i utgangspunktet ikke var noen form for minstekrav til isolasjonstykkelser eller andre energikrav.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillt strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

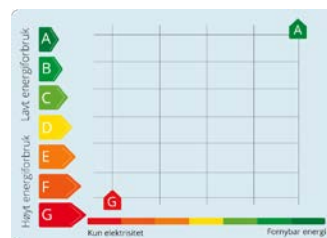
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Opplyst byggeår

**Anvendelse**

Rom for varig opphold - helårsbolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Ytre takteking med malte stålplater fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

1. Tekkingen er fra byggeår og dermed forbi mer enn halvparten av sin levetid. I tillegg er det påvist rustdannelse i tekkingen/platene.
2. Det er ikke etablert noen form for undertak - platetekkingen ligger direkte til bæreelektene.

**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:

Manglende undertak er i utgangspunktet ikke noe problem, hvis konstruksjonen er tilfredsstillende/nok ventilert og at tekkingen ikke blir utsatt for oppvarming.

Ved konstant oppvarming, vil det kunne oppstå varmegjennomgang og dermed større mulighet for kondenseringer på undersiden av platene. (Det faktum at platene er rustet på utsiden tilsier at det har vært og er varmegjennomgang i konstruksjonen, noe som tilsier at plater blir dels påvirket av varme fra undersiden og det dermed dannes fritt vann på vinteren under snøen).



Stedvis rust i takplatene.



Takkonstruksjon uten undertak - undersiden av takplater ses.

### TG 2 Nedløp og beslag

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

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Ikke eier er det fra feiervesenet gitt pålegg å utbedre takstigen, da denne ble betegnet 'som ikke god nok'

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det vises til eiers ettersyns- og vedlikeholdsansvar vedr. alder og tilstand på renner og beslag.

Snøfangere anbefales monteret over inngangsparti.

Ny takstige anbefales monteret.

**Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Nedløpsrør ført til nedgravd drenerør til terreng.



Tak uten snøfangere (Var ikke krav ved byggeår).

## 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 dampspærre 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.

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konstruksjonen er fra 1973 og har ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting bak kledningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Plassbygd saltak/sperretak med bærende kneveggkonstruksjon etablert til bjelkelag som etasjeskille mellom 1 og 2.etg.  
2.etg med lavere knevegger og skråhimlinger.  
Kaldloftskonstruksjon/kneloft med adkomst fra soverom i 2.etg.  
Knevegger ses isolert med Glava mineralull - de vegger som er åpne og kan besiktigtes.  
Takkonstruksjonen i skråhimlinger ses isolert med isolasjonsmatter - ikke etablert noen form for lufting med unntak av opplekket taktekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det henvises til alder og byggemetode/metodevalg, hvor dette ikke samsvarer med dagens krav til tildekning av isolasjon, luftespalter, krav til undertak mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses umiddelbart nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av metodevalget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Vinduer

2-lags energivinduer med heltre karmen - dels fastkarm, dels åpningsvinduer.

Vannbrett med beslag.

Takvindu på bad i 2.etg.

- Kommentar:

Alle vindusprodukter er utført og holdt med trekarmen - 2 stk fastkarmsvinduer i stue.

Tre greps betjeningshendeler - Nordan vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Samtlige vinduer ses som punkterte samt generelle vedlikeholdsbehov med maling/overflatebehandling.

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Vinduer med renovringsbehov.



Takvindu på bad i 2.etg ses med tidligere spor etter vannlekkasje/kondensvann.  
Fuktsøk viser pr. dd ingen forhøyede fuktverdier.

## TG 2 Dører

Boligen har 3 stk inn/utganger - hoveddør og terrassedør i 1.etg samt egen kjellerinngang med intern kommunikasjonsvei mellom planene. Samtlige dører fra byggeår og forbi lengste teoretiske levetid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Terrassedør med vedlikeholdsbehov.  
NB: Merk punktert glass.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/balkong ut for stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassen er rivningsklar.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rivningsklar terrasse.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig med belegg og malte vegg og himlingsoverflater i form av plater og trepanel.

Bad fra byggeår i 2.etg, vaskerom og toalettrom i 1.etg.

Kjeller med lagerrom og noe tekniske installasjoner.

# Tilstandsrapport



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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:

Ingen tiltak anses nødvendig.

Merk alder og avvik fra dagens byggemetode og krav til styrke og isolasjon.

## ! 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 1973 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.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe med pussede overflater.

Peisovn i stue og vedovn i gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler pipehatt på pipe over tak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Peisovn i stue.



Vedovn i gang.

# Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller. Merk at det har vært endel avrenning fra luken - antatt regnvann pga manglende pipehatt.



Synlige partier med fuktopptrekk/fuktgjennomslag.



Pipe over tak som pusset. Merk at pipehatt mangler.



Synlige partier med fuktopptrekk/fuktgjennomslag.

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Samtlige kjellervegger ses med fuktgjennomgang som følge av redusert/manglende utv. fuktsikring.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjeller kan stå og benyttes som den gjør, men ingen konstruksjoner kan bygges inn (kan ikke fore inn vegger eller fore opp gulv som følge av påvist fuktproblematikk/fuktgjennomgang i konstruksjonene). Det må på sikt beregnes redrenert rundt bygget samt at det må beregnes lagt på ny utv. fuktsikringspapp.



Synlige partier med fuktopptrekk/fuktgjennomslag.

## 📍 TG 3 Innvendige trapper

Trapper mellom etasjene som stedlig bygde/tilpassede tretrapper/intertrapper.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper er fra byggeår og er da bygd ihht dentids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. høyde på rekkverk og sikringsfunksjoner. Trappene vurderes som de er fremstår og ihht de krav som var på oppføringstidspunktet.

Det skal merkes at det mangler både rekkverk, håndrekke og barnesikringer i trapp til kjeller. Det mangler rekkverk på en av sidene på trapp til 2.etg.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp fra kjeller til 1. etg er etablert uten rekkverk, håndreke på vegg eller barnesikringer.



Trapp fra 1 til 2. etg er etablert uten rekkverk.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2009) 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.

Vaskerom i 1. etg, etablert ca år 2000 ihht eier.

Belegg til gulv lagt med oppkant til vegger.

Sluk i gulv.

Malte plater til vegg og himling.

Ventilert.

Vann og avløpsuttak for vaskemaskin samt rustfritt vaskekar.

Årstall: 2005      Kilde: Eier



Vaskerom etablert ca 2005 ihht eiers opplysninger.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater til vegg og himling.

Årstall: 2005      Kilde: Eier

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Belegg til gulv lagt med oppkant/hulkil til vegg samt opp ved terskel som flomsikring.

Årstall: 2005      Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvet er flatt/etablert uten definert fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen konsekvens, da belegget er lagt med oppkant til vegg smt opp kant inn mot dørterskler, hvor disse vil fungere som flomsikring ved en event. vannutstrømming og vannet vil bli ledet til sluk.



Belegg opp etter dørterskel - flomsikring.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med belegg.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Eier



Belegg lagt under klemring.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin samt vaskekar av rustfritt stål.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Ventilasjon

Klaffeventil i yttervegg som romventilering.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktsøk i vegg inne på kjøkken, hvor dette sjikter til vaskerommet.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



Fuktsøk fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk relativ fuktighet - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1973) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad i 2.etg med belegg til gulv lagt med oppkant til vegg.

Badromstapet på vegg som overlappende til belegg.

Malte trepaneler i himlinger.

Sanitære installasjoner med badekar og håndduj, gulvmontrert toalett samt vegghengt porselensservant.

#### Vurdering av avvik:

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

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

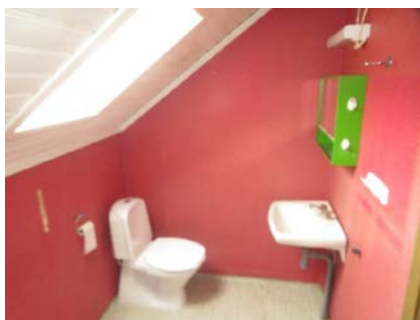
#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Del av bad. Toalett og servant.



Del av bad. Badekar med hånddusj.



Belegg ført opp på dørterskel som flomsikring og som kompensasjon for manglende fall på gulv.



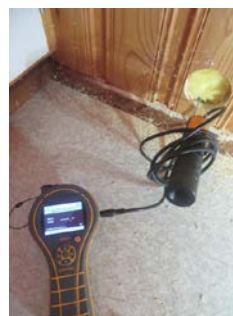
Fuktsøk i gulv rundt rørgjennomføringer som er montert uten mansjett. Ingen påviste avvik.

2. ETASJE > BAD

## TG 1 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 fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk relativ fuktighet - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkken i naturlig tilknytning til øvrige oppholdsrom med kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter i malt utførelse. Evalet oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag med oppvaskkum, avrenningsplate samt utslagsvask.

Fliser på vegg mellom over og underskap over oppvaskbeslaget.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Merk at innredningen er fra byggeår og at skapene dels er plassbygde.

Det er ikke medfølgende hvitevarer.



Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.



Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vanninntak ført inn i kjeller til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter. Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.

**Vurdering av avvik:**

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

Anlegget/vannledningene er fra byggeåret og anses ut fra dette å være forbi over halvparten av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Tilstandsgrad gitt iht alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med åpningsbare vinduer samt klaffeventil/skruventil på bad og vaskerom.

Periodisk avtrekk fra kjøkken.

### ! TG 2 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn i kjeller til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

# Tilstandsrapport

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.  
230/3-faset inntakssikringer - skrusikringer.  
Ikke opplyst om event. offentlige påbud.  
Åpent anlegg.

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.  
**1974**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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, er det påvist endel saltutslag i muren som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapillærsug jfr. fuktvandring i terreng og dels manglende fuktsikringer i gulv og vegg.

### ! TG 3 Drenering

Naturterreng med naturlig infiltrasjon/vannavrenning - ingen etablert drenering.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2

## Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Støpte sålefundamenter og støpte gulv til grunn samt murte vegger i kjellerplanet ført ned i terreng.  
Vegger pusset innvendig og utvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dels noe løs puss samt fuktgjennomgang.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare - se rubrikk vedr. behov redrenering.

## TG 0 Terrengforhold

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

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nyere elvestadledning på vannforsyningen til boligen.

## Bygninger på eiendommen

### Bolig



#### Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

#### Byggeår

1870

#### Kommentar

Byggeår ihht gårdsboken

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget fremstår med noe etterslep på det forventede vedlikeholdet. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Beskrivelse

Opprinnelig våningshus på gården, bygd ca 1870 og oppført i laftet tømmer med tørrmurte natursteinsmurer til terreng. Bygget måler pr. dd 45 kvm innvendig bruksareal og består av vindfang, stue g kjøkken samt ett soverom (Kleve). Bygget er bygd inntil og i sammen med nyere bolighus fra 1974, hvor det er etablert en mellomgang og påtenkt ett bad nyere del.

Det er over år foretatt naturlige renoveringer i form av at huset er kledd utv. med stående tømmermannspanel, taket er tekket med stålplater samt innvendige overflater med lakkerte tregulv samt trepanel til vegger.

Himlinger fra byggeår.

Murt gruepeis med pipe til peiskappe.

Forøvrig enklere vinduer samt uisolert ytterdør/stalldør.

Kjøkken med enklere skapseksjoner og utslagsvask.

Innlagt strøm.

#### - Tilstand:

Bygget er eldre og fremstår med endel skjevheter som kjennes i gulvene mm.

For å tilfredsstillende ordinær beboelse, bør det foretas oppgraderinger.

#### - Sefrakminne:

Bygget er definert som sefrakminne (Sekreteriatet For Registrering Av faste Kulturminner).

## Stabbur



### Anvendelse

Uisolert lager

### Byggeår

1965

### Kommentar

Byggeår hentet fra gårdsboken

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget fremstår med noe etterslep på det forventede vedlikeholdet. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

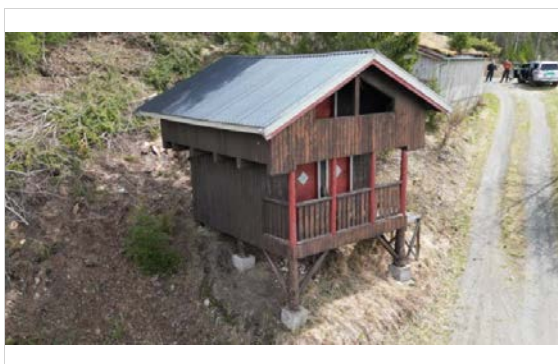
### Beskrivelse

Eldre frittstående bygg, bygd 1965 og oppført i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner i stabbursform med bla utkraget langvegg, overbygd gavl samt ett lavere loftsrom med skråhimlinger.

Punktfundamentert til terreng, stående faspanel som utv. kledning samt platetekket saltak.

- Tilstand:

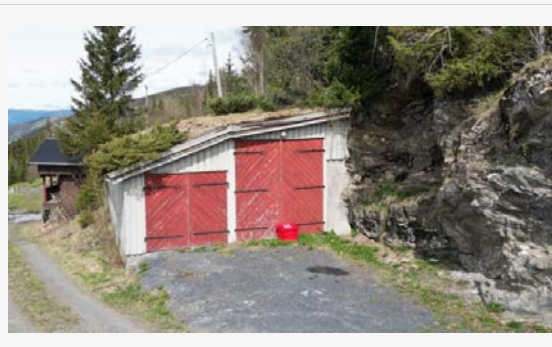
Generelle vedlikeholdsbehov.



*Bygd i 1965 i stabbursstil med utkraget vegg i 2.etg.  
Ett i utgangspunktet enklere bygg for lager (Og til tørke kurven sin på).*



## Garasje



### Anvendelse

Rom for biloppstilling.  
Lagerrom.

### Byggeår

1975

### Kommentar

Opplyst byggeår

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget ses med endel avvik som følge av at fundamenter er etablert direkte til terreng uten drenering eller frostsikringer.

Skader i vegg og dels takkonstruksjonen.

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner

### Beskrivelse

Dobbelgarasje bygd 1975 med støpte gulv samt støpt vegg mot ovenforliggende terreng (mot fjell) samt tradisjonelle trekonstruksjoner forøvrig.

Pulttak teket med torv.

2 stk større kjøreporter, hvorav ett garasjeløp med større innvendig takhøyde for parkering av lastebil. Smøregrav i øvre løp.

Nedre garasjeløp som noe smalere.

Innlagt strøm for lys og tekniske uttak.

#### - Tilstand:

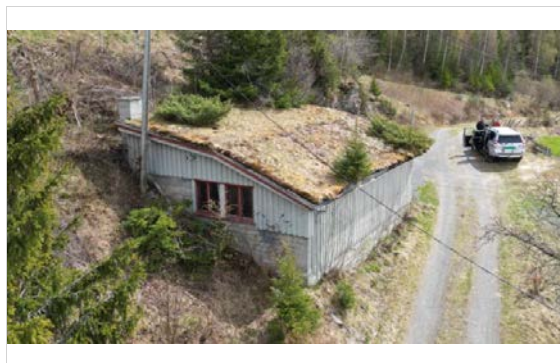
Bygget fremstår med til dels større vedlikeholds/reparasjons- og ettersynsbehov jfr. påviste forhold med vanninntrengninger etter hele øvre langside pga at øvre langvegg er støpt direkte mot fjellskjæringen uten bakenforliggende fuksikringer.

Vanninntrengningen fører til skader i betongkonstruksjonene over tid jfr. utvasking samt frostsprengninger.

Taket er tekket med torv, hvor torven med underliggende papptekke er fra byggeårene og står foran full utskifting.

Det er påvist fukt- og råteskader i vindskier mm.

Generelle renoveringsbehov.



Taktekket fremstår med behov for utskifting.

## Driftsbygning



### Anvendelse

Husdyrrom - lagerrom

### Byggeår

1965

### Kommentar

Byggeår hentet fra gårdsboken

### Standard

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

### Vedlikehold

Noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Opprinnelig tradisjonell kjørebrulåve med fjøs i deler av 1. planet samt øvrige med forrom, vognskjul mm samt forlåve over hele byggets lengde. Opprinnelig bygd i 1965 og måler pr. dd 182 kvm i grunnflate med tillegg av ett areal på ca 25 kvm tilhørende tilbygd silodel fra ca 1980.

Låvedelen/opprinnelig kjørebrulåve er holdt i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner med klavesystem i hovedkonstruksjon av kraftige stolper i stor avstand og i veggens fulle høyde, supplert med et sekundært og spinklere bindingsverk som underlag for bordkledningen. Videre er det lagt inn skråband/skråspenn for sideavstivninger. Etasjeskiller er holdt med tømmerdimensjoner etablert til langvegger og skråspennene samt understøttinger i akselinjene. Saltakskonstruksjon bygd opp med langsperrer med lastfordeling utført med innmontert hanebjelke. Firkantåser for undertak og tekking med bølgeblekkplater. Utvendige fasader med stående bordkledning/spaltekledning. Stedlig bygde labankdører til låven, luftevinduer samt enklere vinduer i fjøsdel.

Støpte fundamenter med større gjødselkjeller, hvor denne ses reparert ved at det er støpt utenpå som forsterkninger og for å tette veggene jfr. bruk tiltenkt bruk.

### Kommentar:

Ved inspeksjon og gjennomgang av bygget, ble det konkludert med at bygget fremstår med et etterslep på det ordinære vedlikeholdet.

Bygget er opprinnelig oppført og benyttet for melkeproduksjon. Dette er avsluttet for mange år tilbake, og bygget vurderes som lite rasjonelt til annet enn melkeproduksjon. Det må beregnes betydelige kostnader ved en event. ombygging for tilpasning til annen type produksjon.

Totalt sett er en stor del av driftsbygningens areal lite egna og ikke i bruk med dagens drift.

Bygget kan benyttes alternativt for lager ol.



Driftsbygning fra 1965 med tilbygd silodel ut på ytre gavl ca 1980.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

228 m<sup>2</sup>/228 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Trapperom, 3 Soverom, Bad, Kott, 2 Bod, Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Spisestue, Stue, Kjøkken, Lagerrom

*Andre bygg:* Bolig, Stabbur, Garasje, Driftsbygning  
*Bruksareal andre bygg:* 480 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 500 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 500 000**

## Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt.

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                    |     |        |
|------------------------------------|-----|--------|
| Stipulerte årlige driftskostnader: | Kr. |        |
| - Forsikring.                      |     |        |
| - Vedlikehold.                     |     | 35 000 |
| - Offentlige avgifter.             |     |        |
| - Vei mm.                          |     |        |

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

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 4 300 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 200 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>2 100 000</b> |

### Bolig

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 700 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 650 000     |
| <b>Sum teknisk verdi - Bolig</b>   | <b>Kr.</b> | <b>50 000</b> |

### Stabbur

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 110 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 50 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Stabbur</b>   | <b>Kr.</b> | <b>60 000</b> |

### Garasje

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 450 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 300 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>   | <b>Kr.</b> | <b>150 000</b> |

### Driftsbygning

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 3 100 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 850 000    |
| <b>Sum teknisk verdi - Driftsbygning</b>   | <b>Kr.</b> | <b>250 000</b> |

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **2 610 000**

## 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.        | 250 000        |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. +      | 200 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b>                        | <b>Kr.</b> | <b>450 000</b> |

#### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 050 000</b> |
|--|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                |

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 2. Etasje      | 37                            |                             |                            | 37  |                                 | 1                           | 38              |
| 1. Etasje      | 98                            |                             |                            | 98  |                                 |                             | 98              |
| Kjeller        | 93                            |                             |                            | 93  |                                 |                             | 93              |
| <b>SUM</b>     | <b>228</b>                    |                             |                            |     |                                 | <b>1</b>                    | <b>229</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>228</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Kott , Bod                              |                             |                            |
| 1. Etasje | Vindfang , Hall m/trapp , Vaskerom , Soverom , Spisestue , Stue , Kjøkken , Bod |                             |                            |
| Kjeller   | Lagerrom/sekundærareal - 5 stk avdelte rom                                      |                             |                            |

### 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.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bolig



## Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         | 45                            |                             |                            | 45  |                                 |                             | 45              |
| <b>SUM</b>     | <b>45</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             | <b>45</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>45</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Gang , Stue , Soverom , Kjøkken |                             |                            |

### 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 befaringdagen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Stabbur

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje      |                               | 10                          |                            | 10  |                                 |                             | 10              |
| 2. Etasje      |                               | 5                           |                            | 5   |                                 | 5                           | 10              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>15</b>                   |                            |     |                                 | <b>5</b>                    | <b>20</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>15</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Lagerrom                    |                            |
| 2. Etasje |                            | Lagerrom                    |                            |

## Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         |                               | 56                          |                            | 56  |                                 |                             | 56              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>56</b>                   |                            |     |                                 |                             | <b>56</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>56</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

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

## Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Driftsbygning

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje      |                               | 182                         |                            | 182 |                                 |                             | 182             |
| 2. Etasje      |                               | 182                         |                            | 182 |                                 |                             | 182             |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>364</b>                  |                            |     |                                 |                             | <b>364</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>364</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)            | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|--|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Husdyrrom, Melkerom, Forrom, Vognskjul |                            |
| 2. Etasje |                            | Lagerrom - 'Trævet'                    |                            |

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## 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) |
|----------------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b>      | 124        | 104        |
| <b>Bolig</b>         | 45         | 0          |
| <b>Stabbur</b>       | 0          | 0          |
| <b>Garasje</b>       | 0          | 0          |
| <b>Driftsbygning</b> | 0          | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 15.5.2024 | Gudbrand Sælid | Takstingeniør |
|           | Svein Sundvoll | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3451 NORD-AURDAL | 41   | 56   |      | 0    | 4104.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Fødnesvegen 711

### Hjemmelshaver

Sundvoll Svein

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har adresse Fødnesvegen 711, og ligger i et område med etablert gårds- og boligbebyggelse.  
Ca 10-15 min kjøretid til lokalbutikk.  
Bussforbindelse.

### Adkomstvei

Offentlig til privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

- Kommentar:

Det opplyses om at det er etablert en borebrønn på ca 140 meter borebrønn som forsyning til 2 abonnenter.  
Vannet blir pumpet opp i en 12 kbm stor glassfibertank som vannreservoar og ledes derfra ut til eiendommene.

### Tilknytning avløp

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

- Kommentar:

Avløpssystemet er forholdsvis nyetablert og besørger 2 abonnenter på svart- og gråvannet samt en tredje abonnent på gråvann.

### 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

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 4104,7 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.

Tomten fremstår som etablert til påstående bebyggelse med gruset adkomstvei, snu- og parkeringsarealer. Dels noe etablerte grøntarealer samt ned naturtomt med stedlig vegetasjon på deler.

Eiendommen ligger grensende inntil friarealer samt bebygde tomter på en av eiendommens sider.

Forøvrig ligger den på en naturlig kulle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.

Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

## Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År   | Type |
|----------|------|------|
| 500 000  | 2004 | Gave |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar   | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      | Egenerklæring er fremlagt for takstmannen.<br>Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger. | Gjennomgått | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RF2339>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>   |               |
| Aktiv EM Valdres   |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>   |               |
| 1201240067   |               |
| <b>Selger 1 navn</b>   |               |
| Svein Sundvoll   |               |
| <b>Gateadresse</b>   |               |
| Fødnesvegen 711  |               |
| <b>Poststed</b>  | <b>Postnr</b> |
| ULNES  | 2918          |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |               |
| Avdødes navn   |               |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |               |
| Hjemmelshavers navn  |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |               |
| Når kjøpte du boligen?<br>År   | 2004          |
| Hvor lenge har du eid boligen?   |               |
| Antall år  | 20            |
| Antall måneder   | 3             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?   |               |
| Forsikringselskap  | Gjensidige    |
| Polise/avtalnr.  | 85047636      |

Document reference: 1201240067

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SS

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har skiftet ett avløps gren i kjeller som forrige eier hadde laget hull i.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er fukt merke mest på murveggen under øvre inngangspartiet, der en kommer ned kjeller trappen. Det er også salt utslag enkelte steder som er tørre. Det har ikke vært noen vann i kjelleren, det har heller ikke vært problemer med drenering.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Garasje taket er tett, men veggen på oversiden har seget ned og må utbedres samt vindskier skiftes for at det ikke skal begynne å lekke inn. Bolighusets tak er tett men ved sterk vind har det tidligere skjedd at det blåser snø inn i luften hatten på taket og det har dryppet vann i gangen i øvre etasje. Det har forøvrig ikke skjedd mens jeg har bodd der. Les også tilstands rapporten.

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

Feieren var på tilsyn den 7/5-24 og påpeker ikke tilfredsstillende adkomst på taket, brevet fra feier ligger i prospektet. Ovnene i huset fungerer tilfredsstillende, men de er fra 70 tallet. Håndtaket på ovnen i stuen bør skiftes. Hvordan pipen er innvendig vet jeg ikke.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det ble foretatt radonmåling i 2014 av Fagernes bygg og laft, men jeg fikk ikke papirer på resultatet, men de bekreftet at det var i orden.

21.1 Radonmåling

Ar

2014

Verdi

?

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det foreligger tinglyste avtaler på vann og avløp som også ligger i prospektet. Boligen er bygd inntil eiendommens gamle stue som kalles Gamle Stogo, den er taksert til kr 0 og trenger en oppgradering ved bruk, se tilstandsrapporten. Gjerdet rundt eiendommen står pr dags dato ikke riktig i forhold til grensene mot nabogården Hagebråten, men grensene er tydelig merket med kommunens grense stikker. Det er avtale om at vi er med på å passe gjerdene sammen. Vedlikehold og snø brøyting på felles adkomstvei fordeles på alle som bor i området.

Document reference: 1201240067

## Tilleggs kommentar

Boligen trenger en oppgradering da det meste i huset er fra byggeåret og har vært urørt. Les tilsyns rapporten og befar eiendommen godt. For en tid tilbake ble det lagt Elvestad ledning og avløps anlegget med tank og spredegrøfter ble oppgradert.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Svein Sundvoll | d37d003a737aac46da5531c<br>bd27b9263af8018cc | 06.06.2024<br>14:23:55 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1201240067

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

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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |              |                         |                  |
|----------------|--------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | Sølleplassen | Beregnet areal          | 4104.7           |
| Etablert dato  | 15.01.2009   | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 20.12.2023   | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 0            | Antall teiger           | 1                |
| Arealmerknader |              |                         |                  |

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref.  | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte          |
|----------------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Omnummerering                    | 01.01.2020              |                              | Tinglyst                  | 41/56                          |
| Omnummerering                    | 01.01.2020              |                              | 01.01.2020                |                                |
| Fradeling av grunneiendom        | 15.01.2009              | Delingssak 018/08            |                           | 41/7 (-4104,7), 41/56 (4104,7) |
| Jordskifte                       | 15.01.2009              | Jordskiftesak 0510-2008-0012 |                           | 41/8, 41/54, 41/55             |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6762608.19 | 506884.83 |   | Ja     | 4104.7     |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                      | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                | Status<br>Kategori |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------|
| SUNDEVOLL SVEIN<br>F030567***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Fødnesvegen 711<br>2918 2918 ULNES | Bosatt (B)         |

### Adresser

#### Vegadresse: Fødnesvegen 711

#### Adressetilleggsnavn:

|            |                 |           |                |
|------------|-----------------|-----------|----------------|
| Poststed   | 2918 ULNES      | Kirkesogn | 03100104 Ulnes |
| Grunnkrets | 301 Østre Ulnes | Tettsted  |                |
| Valgkrets  | 1 Nord-Aurdal   |           |                |

#### Vegadresse: Fødnesvegen 713

#### Adressetilleggsnavn:

|            |                 |           |                |
|------------|-----------------|-----------|----------------|
| Poststed   | 2918 ULNES      | Kirkesogn | 03100104 Ulnes |
| Grunnkrets | 301 Østre Ulnes | Tettsted  |                |
| Valgkrets  | 1 Nord-Aurdal   |           |                |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type           | Bygningsstatus   | Dato |
|----|------------|-----|----------------|------------------|------|
| 1  | 140354384  |     | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) |      |

|   |           |  |                                     |                  |  |
|---|-----------|--|-------------------------------------|------------------|--|
| 2 | 158017822 |  | Våningshus (113)                    | Tatt i bruk (TB) |  |
| 3 | 158017806 |  | Hus for dyr/landbr.lager/silo (241) | Tatt i bruk (TB) |  |
| 4 | 158017814 |  | Hus for dyr/landbr.lager/silo (241) | Tatt i bruk (TB) |  |
| 5 | 158017830 |  | Hus for dyr/landbr.lager/silo (241) | Tatt i bruk (TB) |  |

### 1: Bygning 140354384: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |           |                    |     |
|------------------|-----------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X) | BRA Bolig          | 250 |
| Sefrakminne      | Ja        | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei       | BRA Totalt         | 250 |
| Opprinnelseskode | SEFRAK    | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei       | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |           | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |           | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |           | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |           | Antall boenheter   | 1   |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 26.11.2007 |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse         | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Fødnesvegen 713 | H0101    | 41/56   | 250 | 0   | 0   | 0  | Kjøkken        |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 35        | 0         | 35      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 135       | 0         | 135     | 0         | 0         | 0       |
| U01    | 0           | 80        | 0         | 80      | 0         | 0         | 0       |

### 2: Bygning 158017822: Våningshus (113), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 32  |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 32  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Privat innlagt      | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Privat kloakk       | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   | 1   |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 26.11.2007 |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse         | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Fødnesvegen 711 | H0101    | 41/56   | 32  | 0   | 0   | 0  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 32        | 0         | 32      | 0         | 0         | 0       |

### 3: Bygning 158017806: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                                 |                    |    |
|------------------|---------------------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | Jordbruk, skogbruk og fiske (A) | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Nei                             | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                             | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering              | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                             | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                                 | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                                 | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                                 | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                                 | Antall boenheter   |    |

#### Bygningsstathistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 26.11.2007 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 41/56   | -   | -   | -   | -  | -              |

### 4: Bygning 158017814: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                                 |                    |    |
|------------------|---------------------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | Jordbruk, skogbruk og fiske (A) | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Nei                             | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                             | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering              | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                             | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                                 | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                                 | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                                 | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                                 | Antall boenheter   |    |

#### Bygningsstathistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 26.11.2007 |

### Bruksenheter



| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 41/56   | -   | -   | -   | -  | -              |

**5: Bygning 158017830: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

|                  |                                 |                    |    |
|------------------|---------------------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | Jordbruk, skogbruk og fiske (A) | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Nei                             | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                             | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering              | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                             | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                                 | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                                 | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                                 | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                                 | Antall boenheter   |    |

**Bygningsstatshistorikk**

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 26.11.2007 |

**Bruksenheter**

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 41/56   | -   | -   | -   | -  | -              |

# Eiendomskart for eiendom 3451 - 41/56//



10 m



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.

|                                  |  |                                  |                                     |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ▲ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | □ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                         |                     |             |            |                      |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|------------|----------------------|
| <b>Areal</b>                | 4 104,70 m <sup>2</sup> | <b>Arealmerknad</b> |             |            |                      |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>  | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6762608,19 | <b>Øst</b> 506884,83 |

| <b>Grensepunkter</b> |            |           |            |                       |                                | <b>Grenselinjer (m)</b> |        |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|--------|
| #                    | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde                  | Radius |
| 1                    | 6762624,81 | 506843,43 | 13 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 74,17                   |        |
| 2                    | 6762655,02 | 506894,61 | 13 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 59,43                   |        |
| 3                    | 6762601,96 | 506915,21 | 13 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 56,92                   |        |
| 4                    | 6762589,49 | 506923,08 | 13 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 14,75                   |        |
| 5                    | 6762584,5  | 506926,23 | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 5,90                    |        |
| 6                    | 6762579,26 | 506917,85 | 13 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 9,88                    |        |
| 7                    | 6762564,39 | 506894,97 | 13 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 27,29                   |        |
| 8                    | 6762561,36 | 506881,84 | 13 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,48                   |        |



Nord-Aurdal kommune

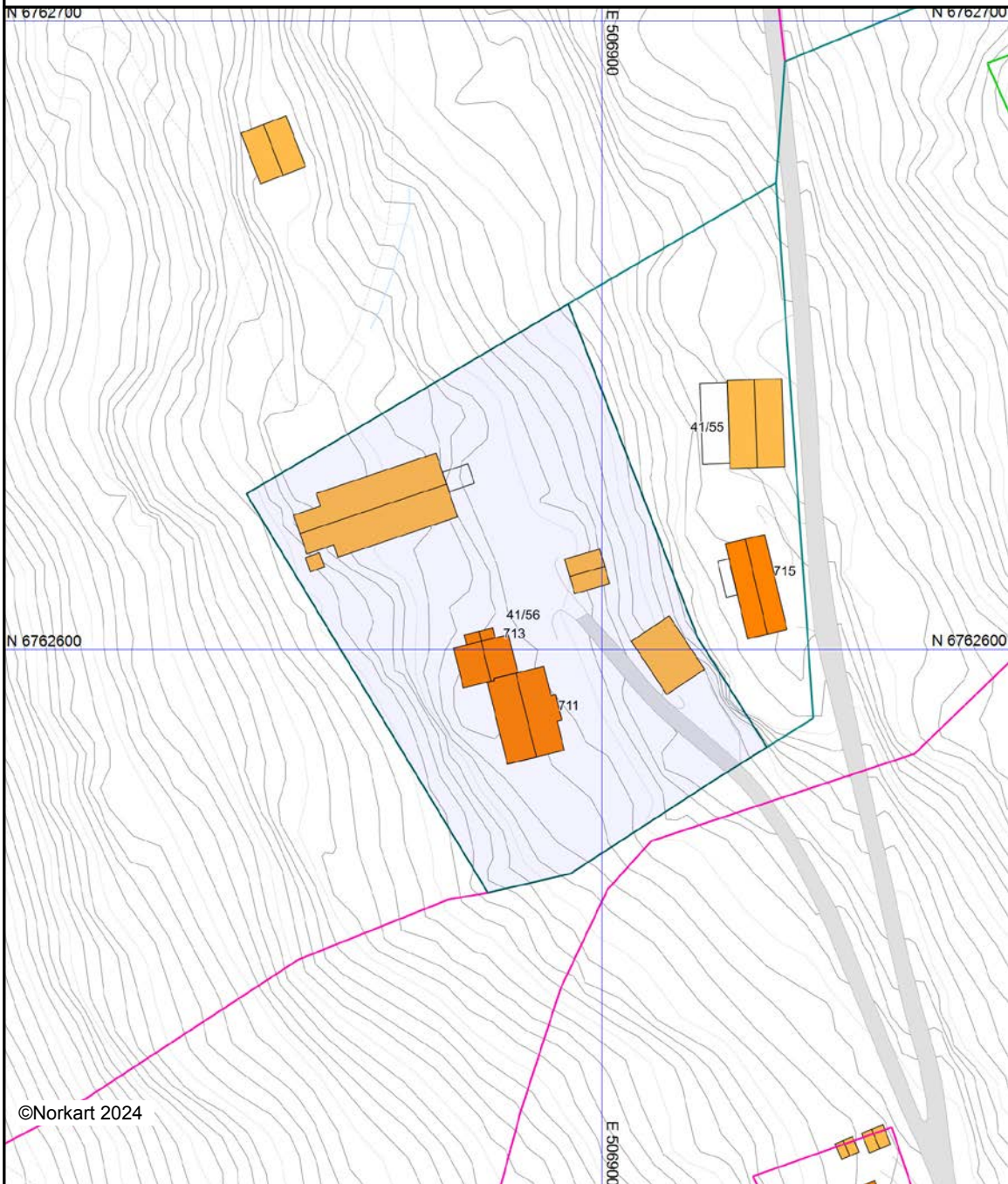
## Grunnkart

Eiendom: 41/56  
Adresse: Fødnesvegen 711  
Dato: 06.06.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

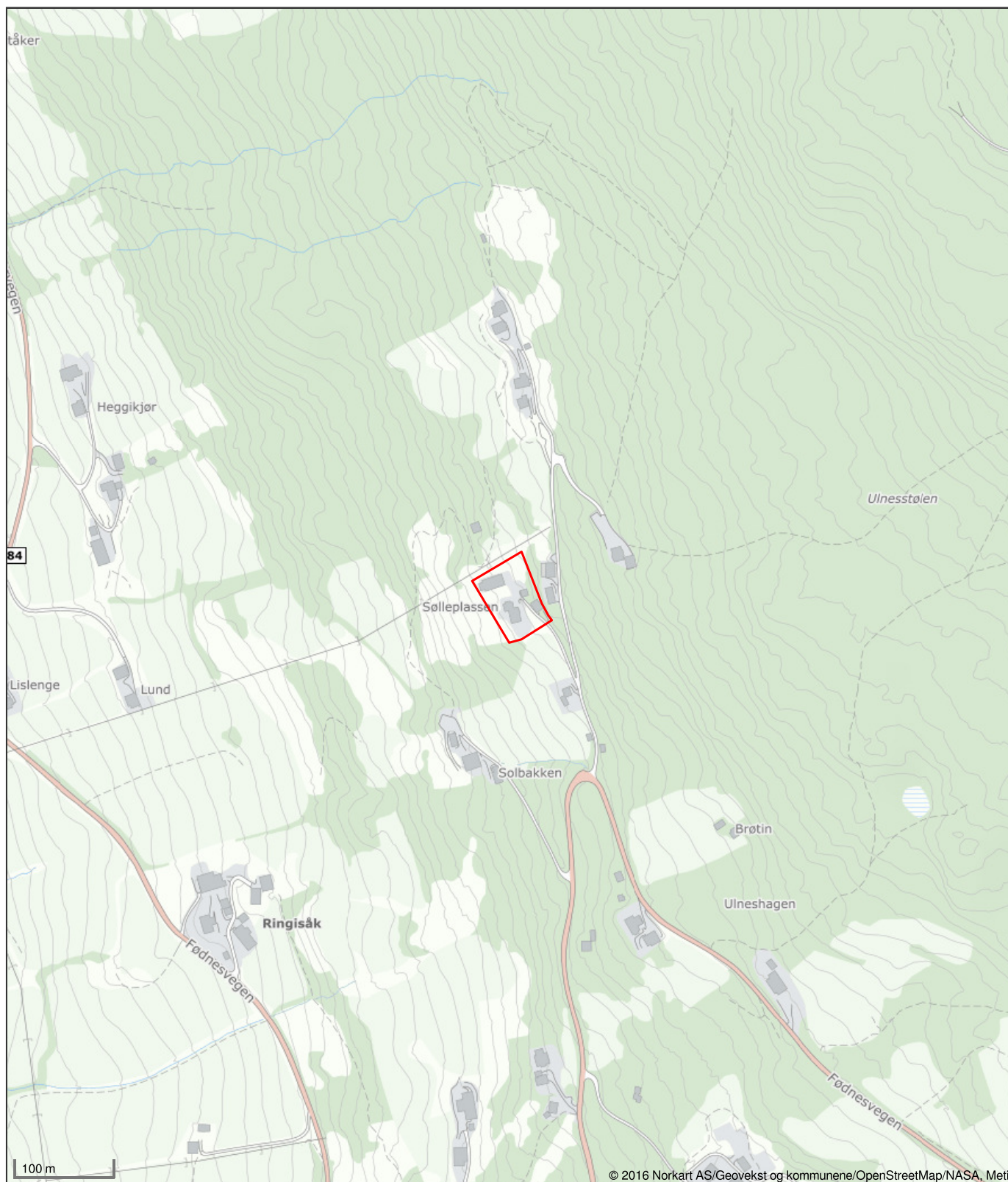
|   |  |                        |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet            | Hjelpelinje punktfeste |                      |



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Oversiktskart for eiendom 3451 - 41/56//



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.

Ut fra kommunens arkiv kan en ikke finne dokumentasjon på at det foreligger midlertidig bruksattest eller ferdigattest for bygg på eiendommen.



## Nord-Aurdal kommune

**Adresse:** Boks 143, 2901 Fagernes

**Telefon:** 61 35 90 00

Utskriftsdato: 06.06.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

|                   |                             |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3451                        | <b>Gårdsnr.</b> | 41 | <b>Bruksnr.</b> | 56 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Fødnesvegen 711, 2918 ULNES |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Nei |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Nei |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Ja  |

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

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



# Nord-Aurdal kommune

**Adresse:** Boks 143, 2901 Fagernes

**Telefon:** 61 35 90 00

Utskriftsdato: 06.06.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

|                   |                             |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3451                        | <b>Gårdsnr.</b> | 41 | <b>Bruksnr.</b> | 56 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Fødnesvegen 711, 2918 ULNES |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2023 |
|---------------|------------------------|
| Eiendomsskatt | 2 248,30 kr            |
| Feiing        | 573,76 kr              |
| Renovasjon    | 3 670,00 kr            |
| Slam          | 2 592,50 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>9 084,56 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                       | Grunnlag    | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose        | Fakt. hittil i år  |
|----------------------------|-------------|-------------|-------|------------|--------------------|--------------------|
| Eiendomsskatt fast eiendom | 562100 Prom | 4,00 kr     | 1/1   | 0 %        | 2 248,00 kr        | 1 124,20 kr        |
| Standard boligrenovasjon   | 1 Stativ    | 3 853,75 kr | 1/1   | 0 %        | 3 853,75 kr        | 1 926,88 kr        |
| Årlig feiegebyr            | 2 Pipe      | 270,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 540,00 kr          | 202,50 kr          |
| Årlig tilsynsgebyr         | 2 Pipe      | 270,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 540,00 kr          | 202,50 kr          |
| Utført feiing              | 1 Pipe      | 685,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 685,00 kr          | 685,00 kr          |
| Utført feiing pipe 2       | 1 Pipe      | 264,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 264,00 kr          | 264,00 kr          |
|                            |             |             |       | <b>Sum</b> | <b>8 130,75 kr</b> | <b>4 405,08 kr</b> |

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

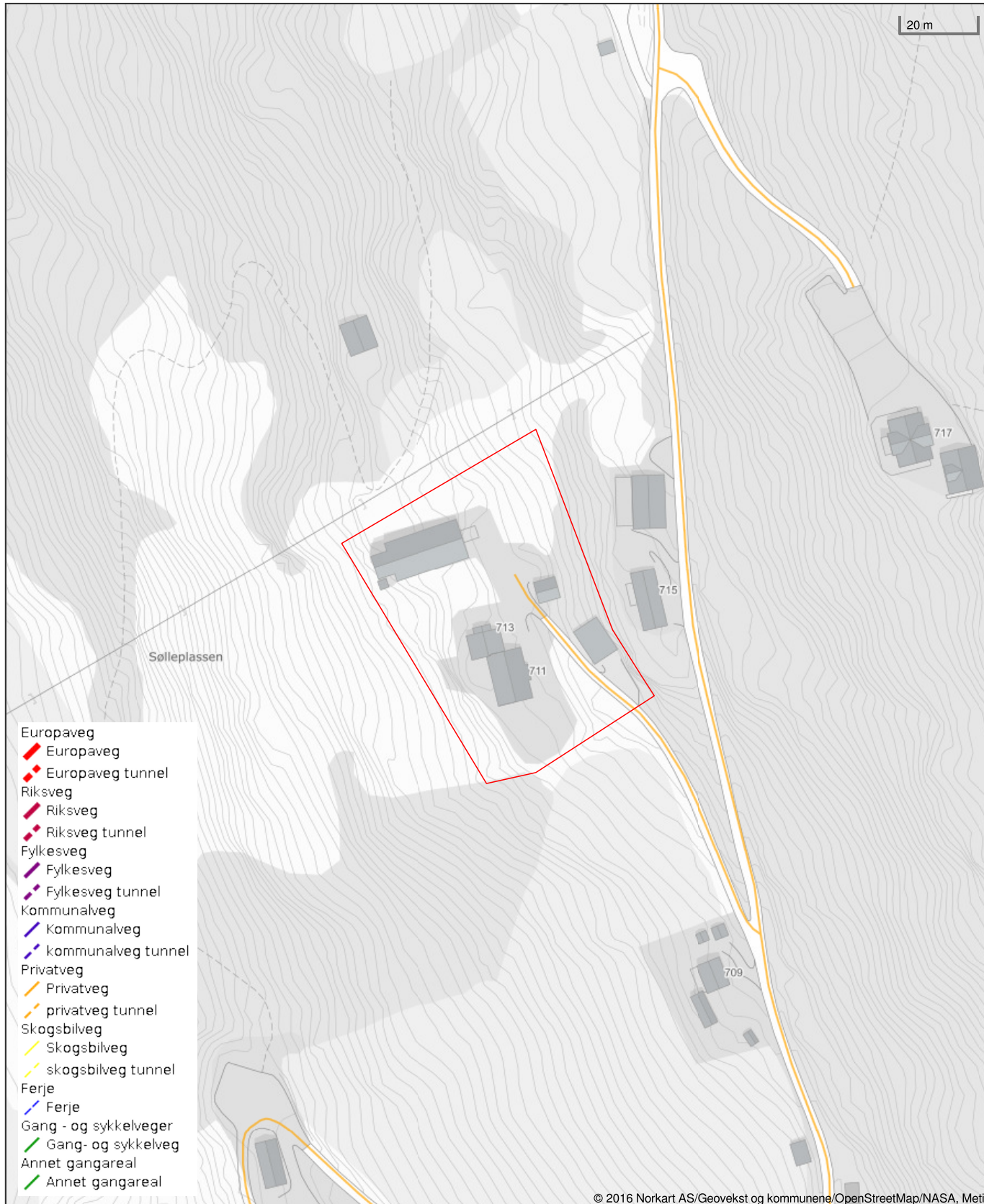
Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**



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

# Vegstatuskart for eiendom 3451 - 41/56//



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: 06.06.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

|                   |      |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3451 | <b>Gårdsnr.</b> | 41 | <b>Bruksnr.</b> | 56 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
|-------------------|------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



# Nord-Aurdal Brannvesen

## Opplysning til eiendomsmegler

|                 |                             |                 |           |                 |          |                    |          |
|-----------------|-----------------------------|-----------------|-----------|-----------------|----------|--------------------|----------|
| <b>Gårdsnr:</b> | <b>41</b>                   | <b>Bruksnr:</b> | <b>56</b> | <b>Festenr:</b> | <b>0</b> | <b>Seksjonsnr:</b> | <b>0</b> |
| <b>Adresse:</b> | Fødnesvegen 711, 2918 Ulnes |                 |           |                 |          |                    |          |
|                 |                             |                 |           |                 |          |                    |          |

### Skorstein og ildsted

Det er registrert, avvik i feierapport. Det er ønskelig med tilsyn på denne adressen. Vedlagt ligger feierapport.

### Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



SVEIN SUNDVOLL  
Fødnesvegen 711  
2918 ULNES

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| <b>Saksnummer</b>    | 1001129         |
| <b>Dokumentdato</b>  | 07.05.2024      |
| <b>Kontrolldato</b>  | 07.05.2024      |
| <b>Saksbehandler</b> | Erlend Bringsli |
| <b>Gnr/bnr.</b>      | 41/56           |
| <b>Adresse</b>       | Fødnesvegen 711 |
| <b>Leilighet</b>     | H0101           |

## Du må sørge for sikker adkomst for feiing

Vi kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding etter at vi var på tilsyn den 07.05.2024.

Under vårt tilsyn ble det avdekket at det ikke er tilfredsstillende adkomst for feiing.

For at vi skal kunne feie og/eller kontrollere skorsteinen når det er behov for det, må du sørge for at det enten er en feieluke i skorsteinen i øverste etasje, eller at det er trinn på taket. Hvis vi må opp på taket, er det eiers ansvar å sørge for at kravene til sikker adkomst for feiing, og kravene for arbeid i høyden er oppfylt.

For mer informasjon om kravene til sikker adkomst for feiing, og kravene for arbeid i høyden, vises til vedlagte informasjonsskriv.

Vi vil kontrollere adkomsten for feiing under vårt neste tilsyn. Skulle det vise seg at det fortsatt ikke er ordnet med tilfredsstillende adkomst for feiing, vil vi vurdere å fatte vedtak om pålegg eller bruksnektelse.

### Disse avvikene ble avdekket:

#### Skorsteinsløp 978 (Sør)

##### 1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. *Forskrift om brannforebygging § 6.*

Beskrivelse av avvik:

Det mangler godkjent takstige for sikker atkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorstein. Dersom høyden på skorstein er mer enn 1,2 meter over tak der hvor feieren står for å utføre feiing og tilsyn, må det også monteres plattform.

### Har du spørsmål?

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

### Anvendt regelverk

- Kravene til adkomst for feiing er i samsvar med forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.
- Kravene som gjelder for arbeid i høyden er i tråd med arbeidsplassforskriften §§ 6-5 og 2-22.

Med vennlig hilsen

Erlend Bringsli  
Brannforebygger

**Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift**



# Nord-Aurdal kommune

**Adresse:** Boks 143, 2901 Fagernes

**Telefon:** 61 35 90 00

Utskriftsdato: 06.06.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

|                   |                             |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3451                        | <b>Gårdsnr.</b> | 41 | <b>Bruksnr.</b> | 56 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Fødnesvegen 711, 2918 ULNES |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

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

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid</li> <li><input type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid</li> <li><input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken</li> <li><input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid</li> <li><input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten</li> <li><input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken</li> <li><input type="checkbox"/> Midlertidige forbud</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Kommunedelplaner</li> <li><input type="checkbox"/> Reguleringsplaner</li> <li><input type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken</li> <li><input type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn</li> <li><input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner</li> <li><input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken</li> </ul> |
|---|---|

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Id</b>             | 0542K020   |
| <b>Navn</b>           | AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024   |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 11.09.2014   |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf">https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf</a>  |
| <b>Delarealer</b>     | <p><b>Delareal</b> 4 084 m<sup>2</sup><br/> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 21 m<sup>2</sup><br/> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</p> |



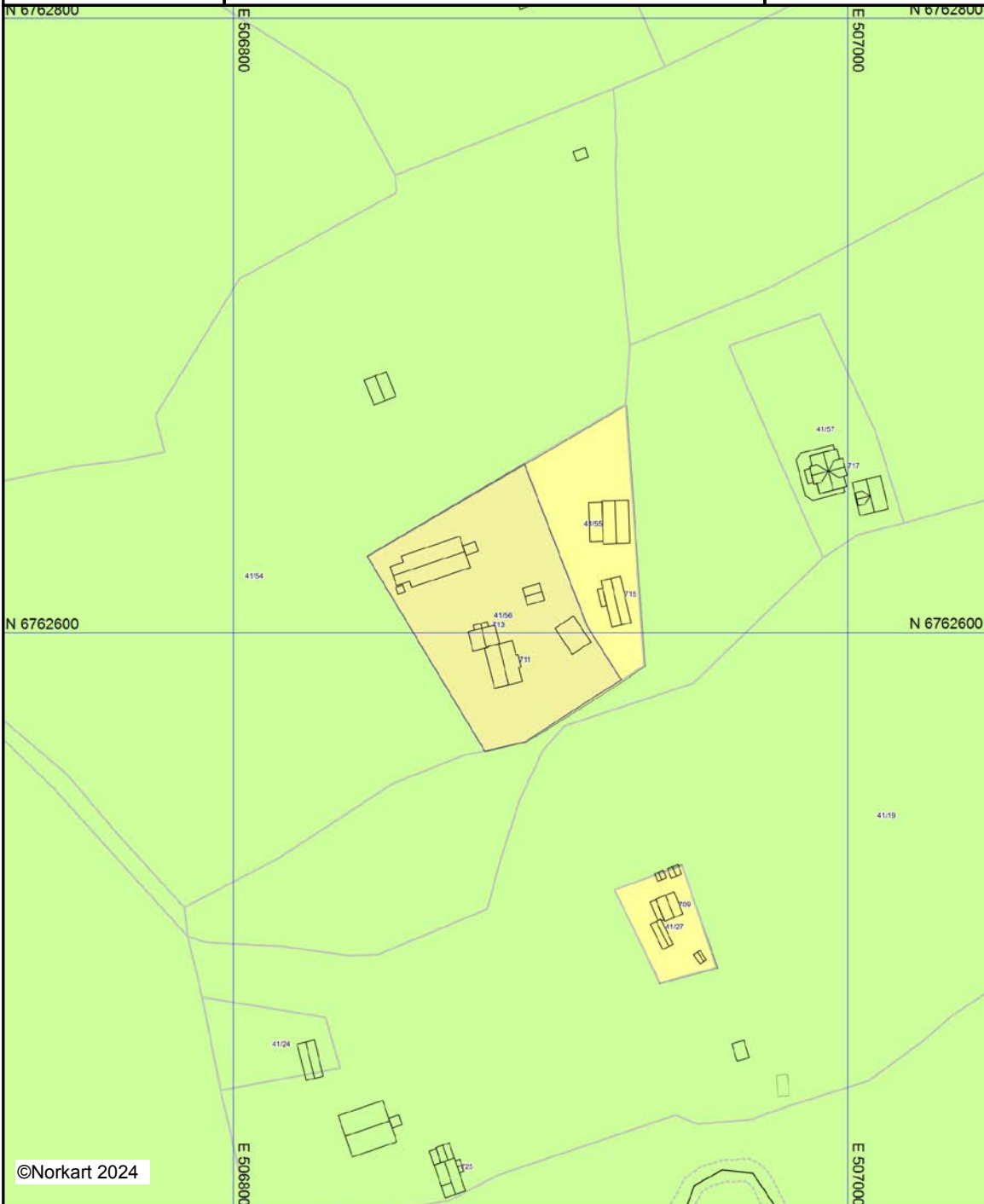
Nord-Aurdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 41/56  
Adresse: Fødnesvegen 711  
Utskriftsdato: 06.06.2024  
Målestokk: 1:2000



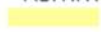
UTM-32



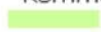
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring


*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

 Boligbebyggelse - nåværende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.*

 LNFR-areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nåværende

 Hovedveg - nåværende



|                      |            |                        |    |
|----------------------|------------|------------------------|----|
| <b>Eiendom</b>       | 3451 41/56 |                        |    |
| <b>Utskriftsdato</b> | 06.06.2024 | <b>Antall datasett</b> | 94 |

**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.

## 11 Berørte datasett

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB-AR5
- Kulturminner - SEFRAK
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Dyrkbar jord
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

## 83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Akvakulturlokaliteter
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepstfrie naturområder
- Jordsmonn - Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinkonsesjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonsesjonsområde
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledning
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannmitteområder
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftnett
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

## Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

|       |                   |         |            |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 05.06.2024 |
|-------|-------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

### Tegnforklaring

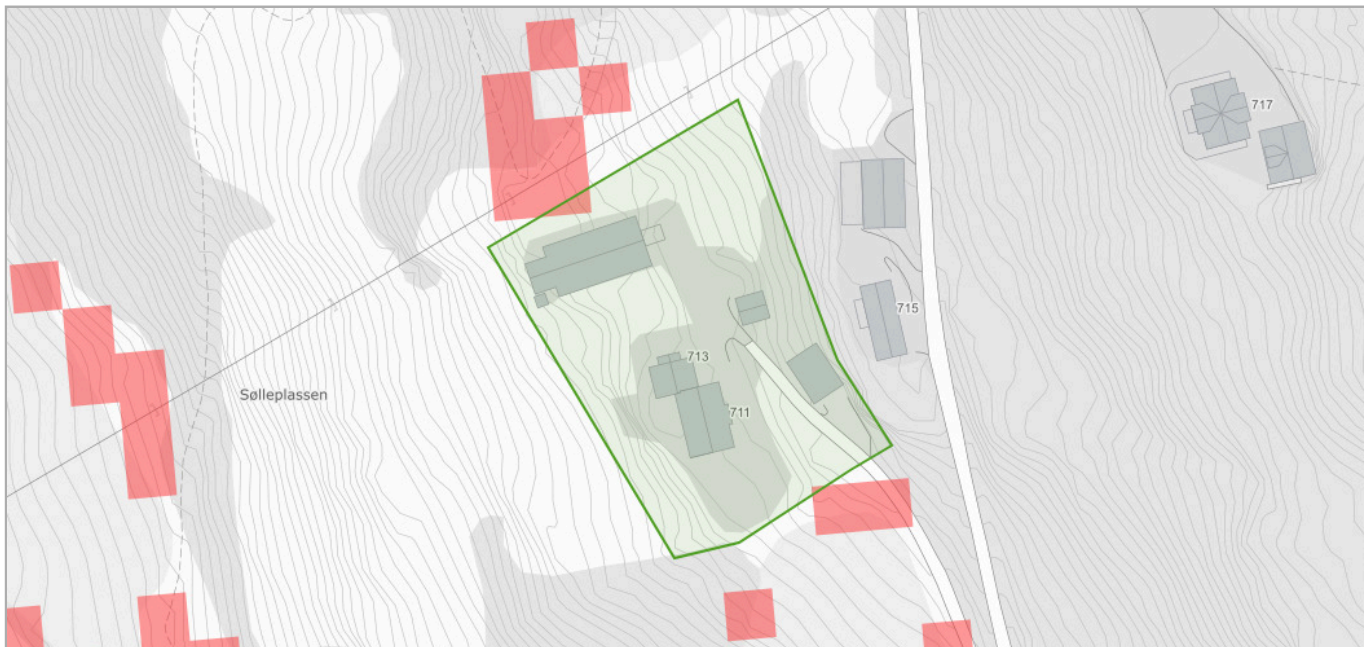
|                        |
|------------------------|
| Fremmede arter punkt   |
| ◆ Fremmede arter punkt |

### Fremmede arter

| Gruppe     | Funnsted                  | Navn          | Faktaark   |
|------------|---------------------------|---------------|--|
| karplanter | 9.127108_60.998105_129593 | hybridlirekne | <a href="https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=9.127108_60.998105_129593">Faktaark</a> (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=9.127108_60.998105_129593) |

## Dyrkbar jord

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Versjon | 11.02.2024 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### 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 arealtype overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

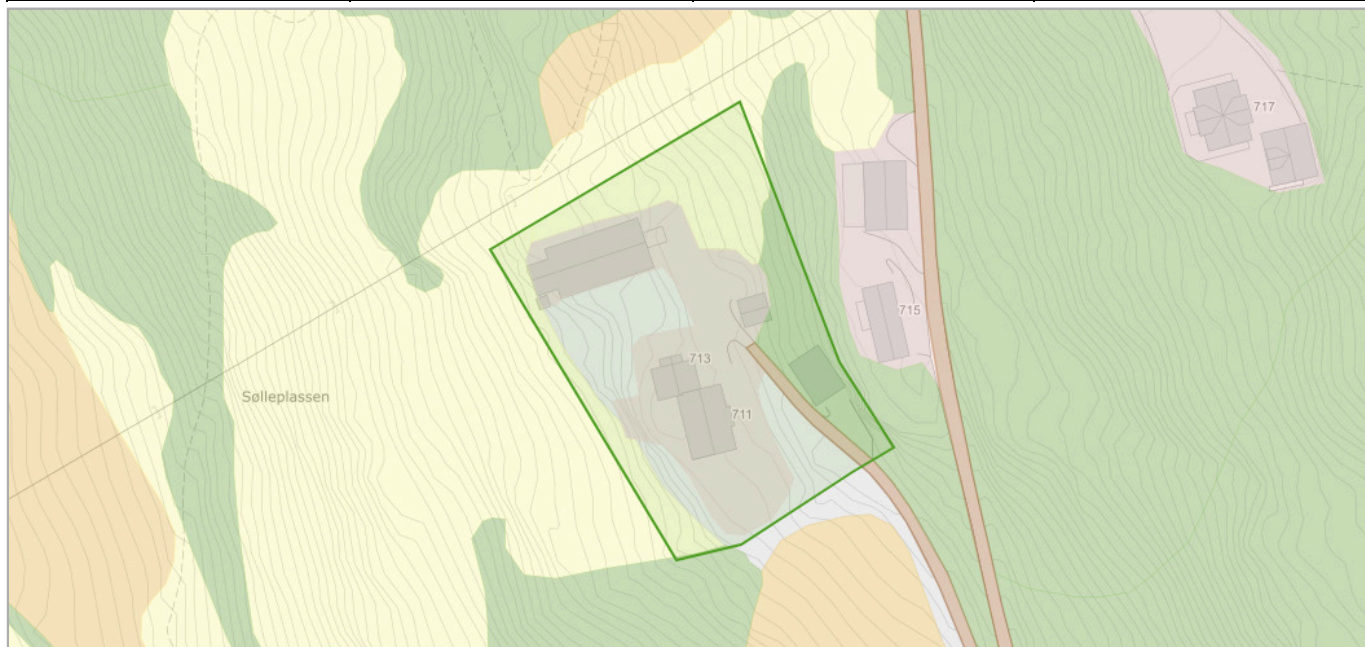
### Tegnforklaring

|                                  |
|----------------------------------|
| Arealressursflate                |
| ■ Dyrkbar jord endret etter 2008 |

### Objekter

| Endret etter 2008 | Antall |
|-------------------|--------|
| Endret etter 2008 | 2      |

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

|  |                |
|--|----------------|
|  | Bebyggelse     |
|  | Fulldyrka jord |
|  | Innmarksbeite  |
|  | Skog           |
|  | Åpen fastmark  |
|  | Samferdsel     |

### Objekter

| Arealtype     | Grunnforhold  | Skogbonitet   | Treslag         | Antall |
|---------------|---------------|---------------|-----------------|--------|
| Åpen fastmark | Jorddekt      | Impediment    | Ikke tresatt    | 2      |
| Innmarksbeite | Jorddekt      | Ikke relevant | Ikke registrert | 2      |
| Skog          | Jorddekt      | Impediment    | Lauvskog        | 2      |
| Bebyggd       | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant   | 1      |
| Samferdsel    | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant   | 1      |

## Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

|       |                |         |            |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Riksantikvaren | Versjon | 05.06.2024 |
|-------|----------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

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

### Tegnforklaring

|                |
|----------------|
| Lokaliteter    |
| ■ Lokalitet    |
| ■ Enkeltminner |
| ■ Enkeltminne  |

### Enkeltminner

| Navn                      | Kommune | KulturminneId | Kategori | Vernetype | Link til kulturminnesøk  |
|---------------------------|---------|---------------|----------|-----------|--|
| Våningshus, Sølleplassen. | 3451    | 232765-0      | E-BYG    | IKKEV     | <a href="http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/232765">Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/232765)</a> |

### Lokaliteter

| Navn                      | Kommune | KulturminneId | Vernetype | Link til kulturminnesøk  |
|---------------------------|---------|---------------|-----------|--|
| Våningshus, Sølleplassen. | 3451    | 232765-0      | IKKEV     | <a href="http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/232765">Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/232765)</a> |

## Kulturminner - SEFRAK

|       |                |         |            |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Riksantikvaren | Versjon | 05.06.2024 |
|-------|----------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

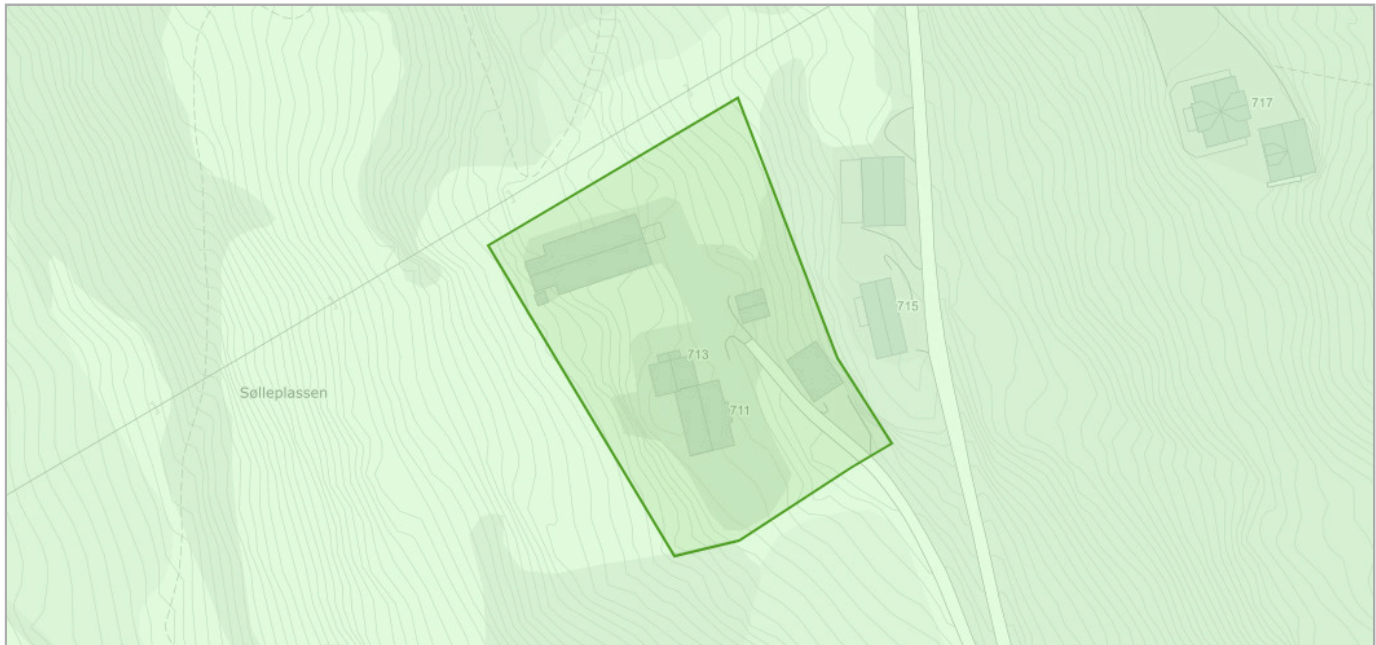
|                          |
|--------------------------|
| Sefrakbygninger          |
| ▲ Ikke-meldepliktig bygg |

### Objekter

| Sefrak ID     | Navn                      | P25 - status      |
|---------------|---------------------------|-------------------|
| 0542-0001-040 | VÅNINGSHUS, SØLLEPLASSEN. | Annet SEFRAK-bygg |

## Løsmasser N50/N250

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 12.03.2024 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### 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

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

## Naturtyper i Norge - landskap

|       |                |         |            |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 05.06.2024 |
|-------|----------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

|                       |
|-----------------------|
| Innland - dallandskap |
| Innland - dallandskap |

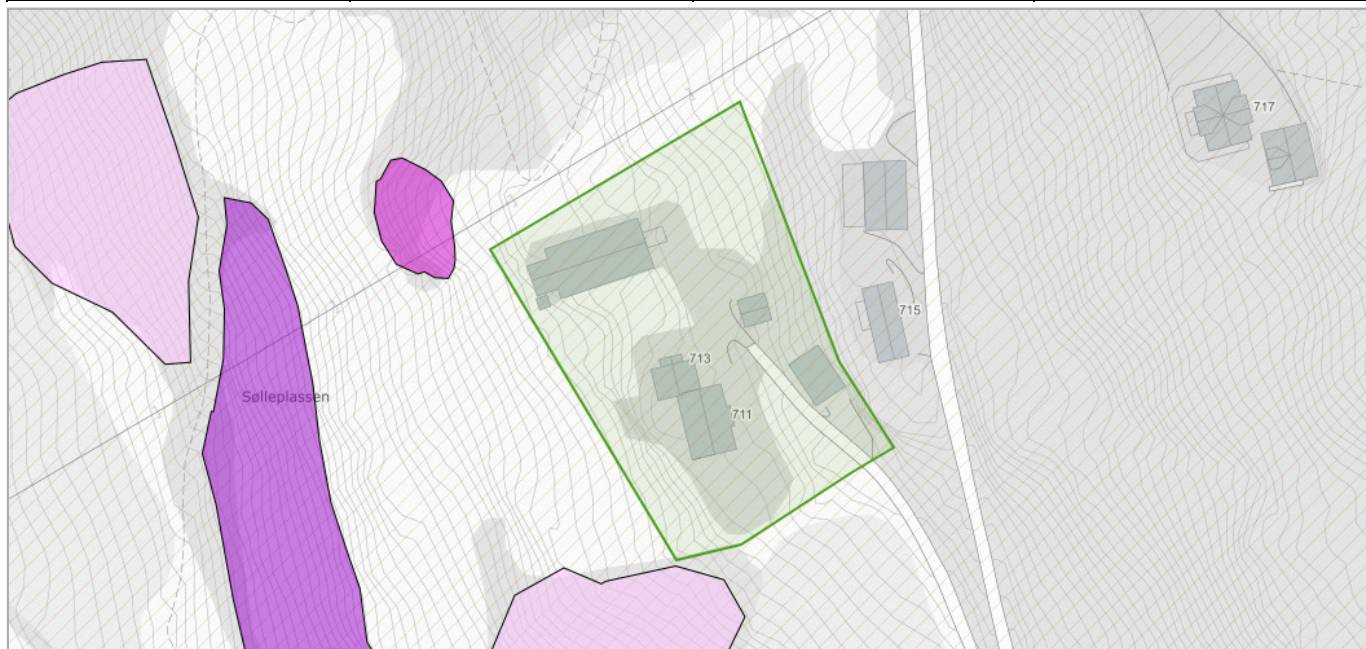
### Objekter

| Objekttype          | Kode      | Landskapstype   |
|---------------------|-----------|---|
| innland_dallandskap | LA-TI-I-D | Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø med bebygde områder og jordbruksdominans |



## Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

|       |                   |         |            |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 05.06.2024 |
|-------|-------------------|---------|------------|

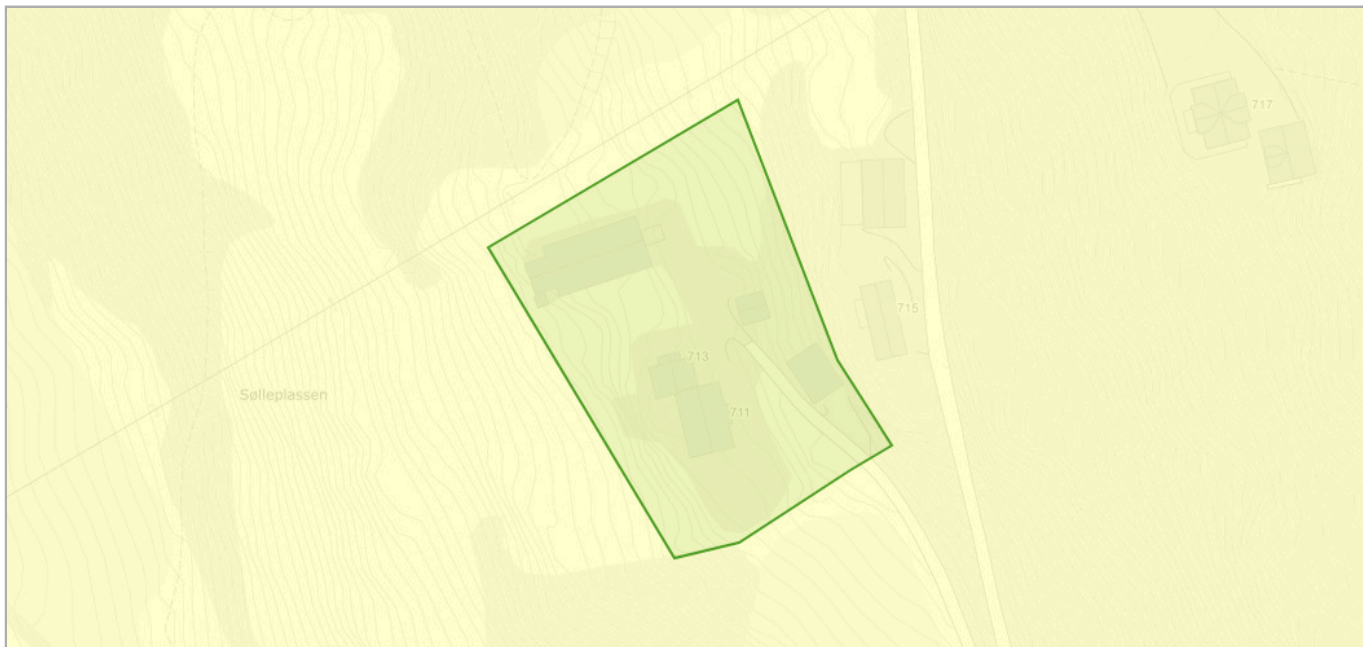


### Dekningsområde

| Navn    | Kartlegger                               | År   |
|---------|--|------|
| Røn Øst | 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 kjenne tegne 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

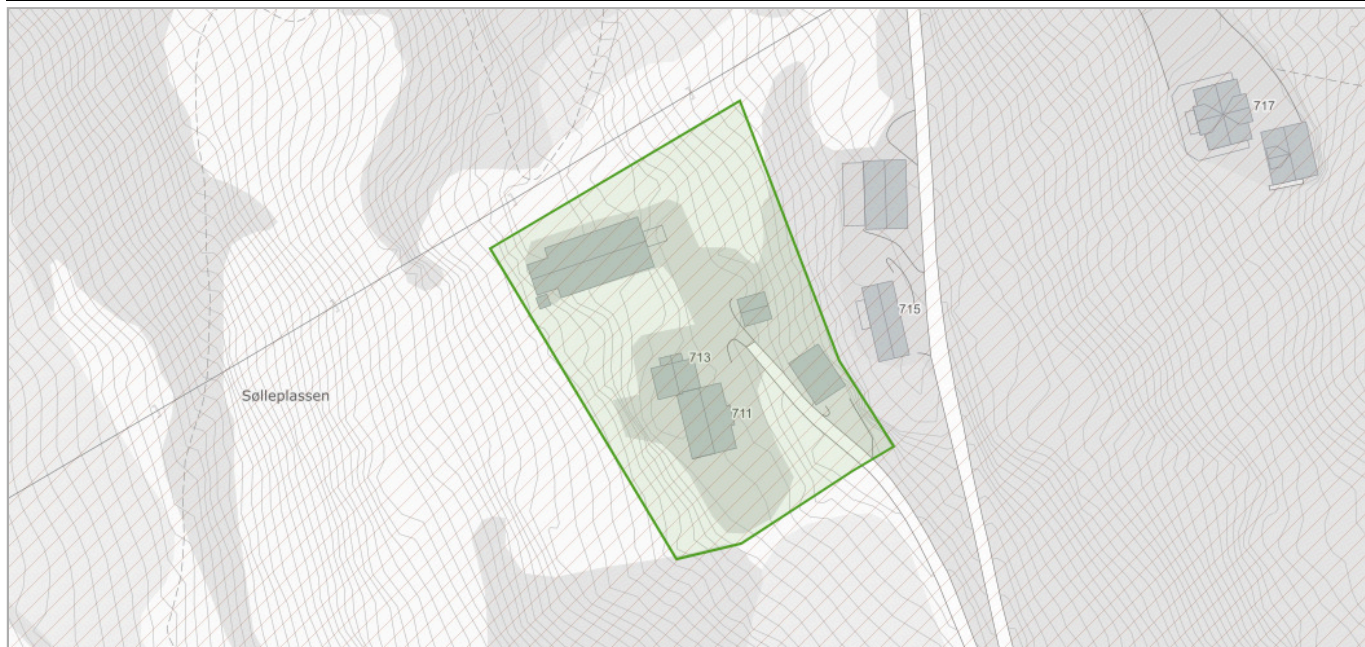
|                        |
|------------------------|
| Radon aktsomhetsområde |
| ■ Moderat til lav      |

### Objekter

| Aktsomhetsgrad  | Antall |
|-----------------|--------|
| Moderat til lav | 2      |

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

|              |                                       |                |            |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges vassdrags- og energidirektorat | <b>Versjon</b> | 05.06.2024 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|



### 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

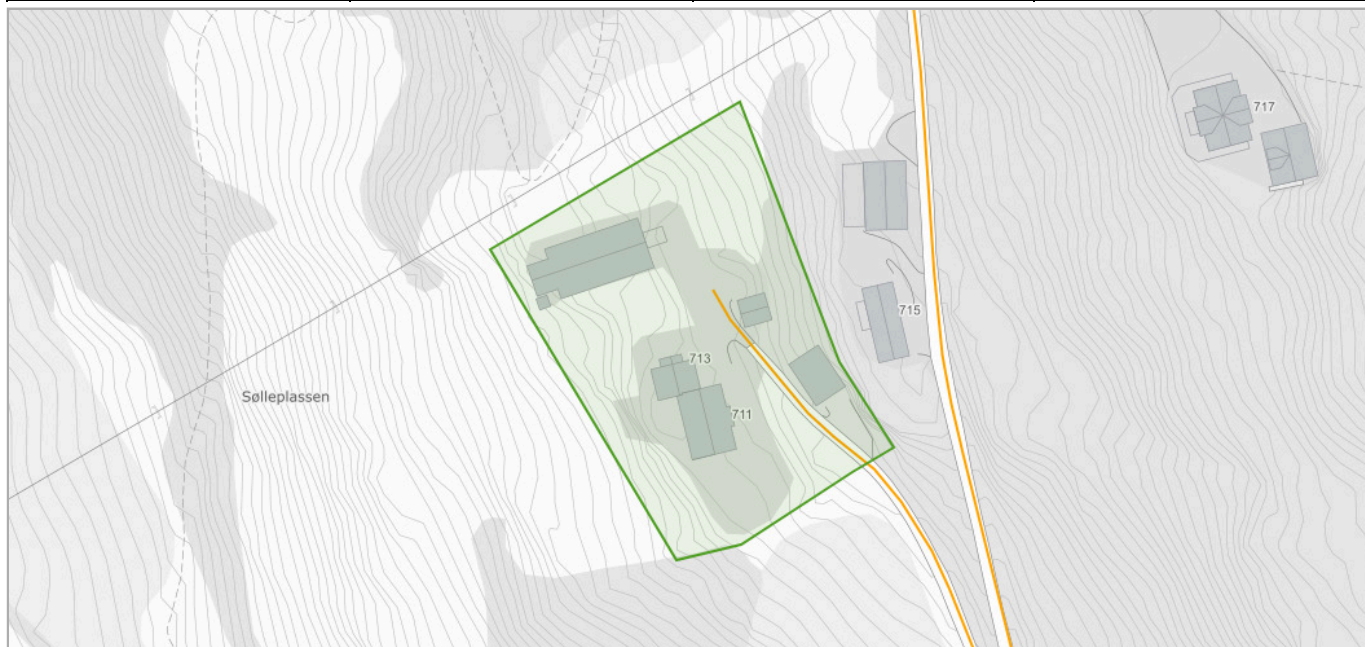
|   |
|---|
| <input type="checkbox"/> Delfelt            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Delfelt |

### Delfelt vannkraft

| Delfeltnavn  | Kraftverknavn |
|--------------|---------------|
| STRONDAFJORD | Faslefoss     |

## Veg senterlinje Elveg 2.0

|       |            |         |            |
|-------|------------|---------|------------|
| Kilde | Kartverket | Versjon | 03.06.2023 |
|-------|------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

|           |
|-----------|
| Privatveg |
| Privatveg |

### Objekter

| Objekttype | Vegkategori | Vegnummer |
|------------|-------------|-----------|
| veglenke   | P           | 99338     |

## Tove K. Berg / Aktiv

---

**Fra:** Helene Wolla <helene@VKR.no>  
**Sendt:** fredag 14. juni 2024 13:43  
**Til:** Tove K. Berg / Aktiv  
**Emne:** SV: Rekvisisjon info privat slamanlegg/ Fødnesvegen 711

Hei!

Her er det registrert en 7 m3 slamavskiller, som tømmes annet hvert år med avvanningsbil.  
Sist tømming ble utført 13.10.2023.

Kostnad for tømming finner du i vårt gebyrregulativ her: <https://www.vkr.no/media/2153/2024-gebyr-avloepsslam.pdf>

Med vennlig hilsen

**Helene Wolla**  
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455  
E-post: [helene@vkr.no](mailto:helene@vkr.no)  
[www.vkr.no](http://www.vkr.no)



---

**Fra:** Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>  
**Sendt:** fredag 14. juni 2024 13:36  
**Til:** Helene Wolla <helene@VKR.no>  
**Emne:** Rekvisisjon info privat slamanlegg/ Fødnesvegen 711

Hei.

Vårt firma har for salg Fødnesvegen 711 – gnr 41 bnr 56 i Nord-Aurdal kommune, tilhørende Svein Sundvoll.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen,

## Tove K. Berg / Aktiv

---

**Fra:** John Nilssen <john.nilssen@griug.no>  
**Sendt:** tirsdag 11. juni 2024 14:36  
**Til:** Tove K. Berg / Aktiv  
**Emne:** Sv: Rekvisisjon info e-verk - Fødnesvegen 711

Hei,

Siste tilsyn 07.05.2007 godkjent uten avvik.

Forbruk 2023: 7974 kWh

Mvh

**John Henry Nilssen**  
Tilsynsingeniør/måleransvarlig  
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



-----  
Viktig informasjon:

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

---

**Fra:** Griug Post <post@griug.no>  
**Sendt:** torsdag 6. juni 2024 14.29  
**Til:** John Nilssen <john.nilssen@griug.no>  
**Emne:** VS: Rekvisisjon info e-verk - Fødnesvegen 711

---

**Fra:** Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>  
**Sendt:** torsdag 6. juni 2024 11:02  
**Til:** Griug Post <post@griug.no>  
**Emne:** Rekvisisjon info e-verk - Fødnesvegen 711



Skatteetaten

Dato  
06.06.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3451 NORD-AURDAL**

Gnr 41          Bnr 56          Fnr 0          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Fødnesvegen , 2918 ULNES

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:      kr 568 612  
Som sekundærbolig:    kr 2 160 724

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 41, Bruksnummer 56 i 3451 NORD-AURDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

20.06.2024 kl. 11.24

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

20.06.2024 kl. 11.22

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Fødnesvegen 711**Gatenr: **1127**Kommune: **NORD-AURDAL**Postkrets: **2918 ULNES**Gateadresse: **Fødnesvegen 713**Gatenr: **1127**Kommune: **NORD-AURDAL**Postkrets: **2918 ULNES****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2004/1323-1/21 12.03.2004

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 500 000

Omsetningstype: Gave

**SUNDVOLL SVEIN**

FØDT: 03.05.1967

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**2024/1578476-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER**HEFTELSER**

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

**Heftelser i eiendomsrett:**

2009/36437-10/200 19.01.2009

**JORDSKIFTE**

Jordskiftesak 0510-2008-0012 Sølleplassen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1313466-1/200 12.04.2024  
21:00**BESTEMMELSE OM VANNRETT**

Bestemmelse om felles vannanlegg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1371707-1/200 26.04.2024

**ERKLÆRING/AVTALE**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.06.2024 11:24 - Sist oppdatert 20.06.2024 11:22

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

Side 1 av 2



21:00

Bestemmelse om felles avløpsanlegg med infiltrasjon  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1371707-2/200 26.04.2024 **ERKLÆRING/AVTALE**

21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 41 BNR: 55  
Bestemmelse om stikkledninger  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2024/1371707-3/200 26.04.2024 **ERKLÆRING/AVTALE**

21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 41 BNR: 57  
Bestemmelse om stikkledninger  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1578476-1/200 18.06.2024 **PANTEDOKUMENT**

08:10

Beløp: NOK 3 000 000  
Pantthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
ORG.NR: 979 870 167  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1578476-2/200 18.06.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**

08:10

**SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
ORG.NR: 979 870 167  
ELEKTRONISK INNSENDT

## **GRUNNDATA**

2009/36437-5/200 19.01.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 41  
BNR: 7  
Jordskiftesak 0510-2008-0012 Sølleplassen

2020/1157658-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

00:00

Tidligere:  
KNR: 0542 GNR: 41 BNR: 56

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Doknr: 1371707 Tinglyst: 26.04.2024  
STATENS KARTVERK

Svein Sundvoll  
Fødnesvegen 711  
2918 Ulnes.  
Person nr 030567

Avtale om felleseid avløpsanlegg med infiltrasjon samt stikkledning beliggende på Gnr.41 Bnr.56 Fødnesvegen 711.

Denne avtalen gjelder for eiendommene Gnr.41 Bnr.55 Fødnesvegen 715. Gnr.41 Bnr.56 Fødnesvegen 711 og Gnr.41 Bnr.57 Fødnesvegen 717 i Nord Aurdal Kommune.

Avløpsanlegget med infiltrasjon består av 7 kubikk slamavskiller, fordelingskum og to infiltrasjonsgrøfter på 30 meter hver. Avløpsanleggets eiere er i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegget. Forøvrig har Gnr.41 Bnr.55 og Gnr.41 Bnr.57 rett til å legge sin egen og felles stikkledning henholdsvis over Gnr.41 Bnr.55 og Gnr.41 Bnr.56 sin grunn og de bekoster vedlikeholdet av denne selv.

Den grunneier som har stikkledning og avløpsanlegg på sin grunn forplikter seg til ikke å utføre tiltak på eiendommen som kan skade stikkledninger og anlegg eller gjøre dem utilgjengelige. Det skal gies fri adgang for nødvendige vedlikehold og reparasjoner på felles anlegg og stikkledninger.

Hvis en av eiendommene har behov for å gjøre en utvidelse av anlegget til eget bruk bekostes det den eiendom alene, mens ansvar som følge av offentlige krav på eksisterende anlegg fordeles likt mellom eiendommene.

Tømming av anlegget har en intervall hvert andre år, og utføres av Nord Aurdal Kommune, kostnaden av tømming fordeles likt på Gnr.41 Bnr.55 og Gnr.41 Bnr.56

Gnr.41 Bnr.57 har egen slamavskiller på sin grunn og bekoster selv tømming av denne alene.

Denne avtalen tinglyses på egne og fremtidige eieres nevnte eiendommer.

Ulnes den 17/4-2024

Undertegnet av grunneier av eiendommene Gnr.41 Bnr.55 og Gnr.41 Bnr.56.

Svein Sundvoll. Person nr. 030567

Undertegnet av grunneier for eiendommen Gnr.41 Bnr.57

Erik Gudheim Hansen. Person nr. 021284

Svein Sundvoll  
Fødnesvegen 711  
2918 Ulnes  
Person nr. 03056

Avtale om felleseid vannanlegg beliggende på Gnr 41 Bnr 55 sin grunn i Nord Aurdal kommune.

Denne avtalen gjelder for eiendommene Gnr.41 Bnr.55 Fødnesvegen 715 og Gnr.41 Bnr.56 Fødnesvegen 711 i Nord Aurdal kommune.

Eiendommene som er omfattet av denne avtalen har felles borehull og 12 kubikk varntank samt egne stikkledninger beliggende på Gnr.41 Bnr.55. Vannanleggets eiere er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av felles borehull, vannledning, strømlledning, tank og eventuelle felles utstyr, samt tilkjøring av vann. Den økonomiske fordelingen er lik andel på hver eiendom, det skal ikke være noen vannavgift. Sine egne stikkledninger og ute stoppekraner bekoster hver enkelt eiendom selv.

Den grunneier som har stikkledningene og vannanlegget på sin eiendom Gnr.41 Bnr.55 forplikter seg til ikke å utføre tiltak på eiendommen som kan skade stikkledninger og anlegg eller gjøre dem utilgjengelige. Det skal gies fri adgang for nødvendige vedlikehold og reparasjoner på felles anlegg og tilhørende stikkledninger.

Til tider kan det være for lite vann i grunnen og eiendommene forplikter seg til og begrense bruken av vann når dette er nødvendig.

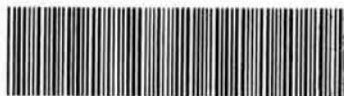
Det skal være mulig og koble seg fra anlegget, den andre eiendommen skal gies varsel minst en måned før frakobling finner sted. Ansvar som følge av offentlige pålegg gitt før frakobling ble bestemt, er den planlagte frakoblede eiendom imidlertid også medansvarlig for. Eiendommen som ønsker koble seg fra anlegget bekoster alle utgifter med dette selv.

Denne avtalen tinglyses på egne og fremtidige eieres nevnte eiendommer.

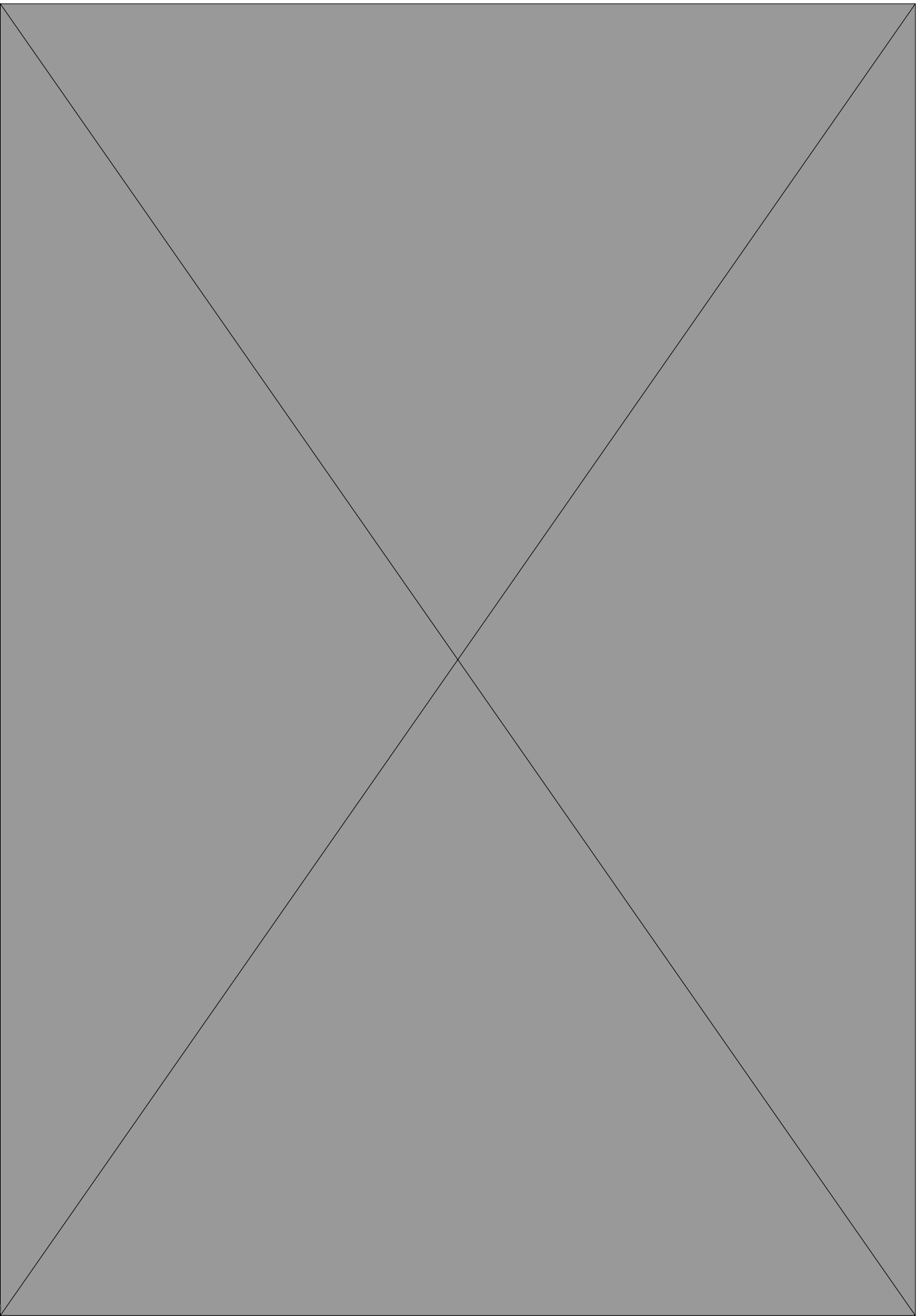
Ulnes den 8/4- 2024

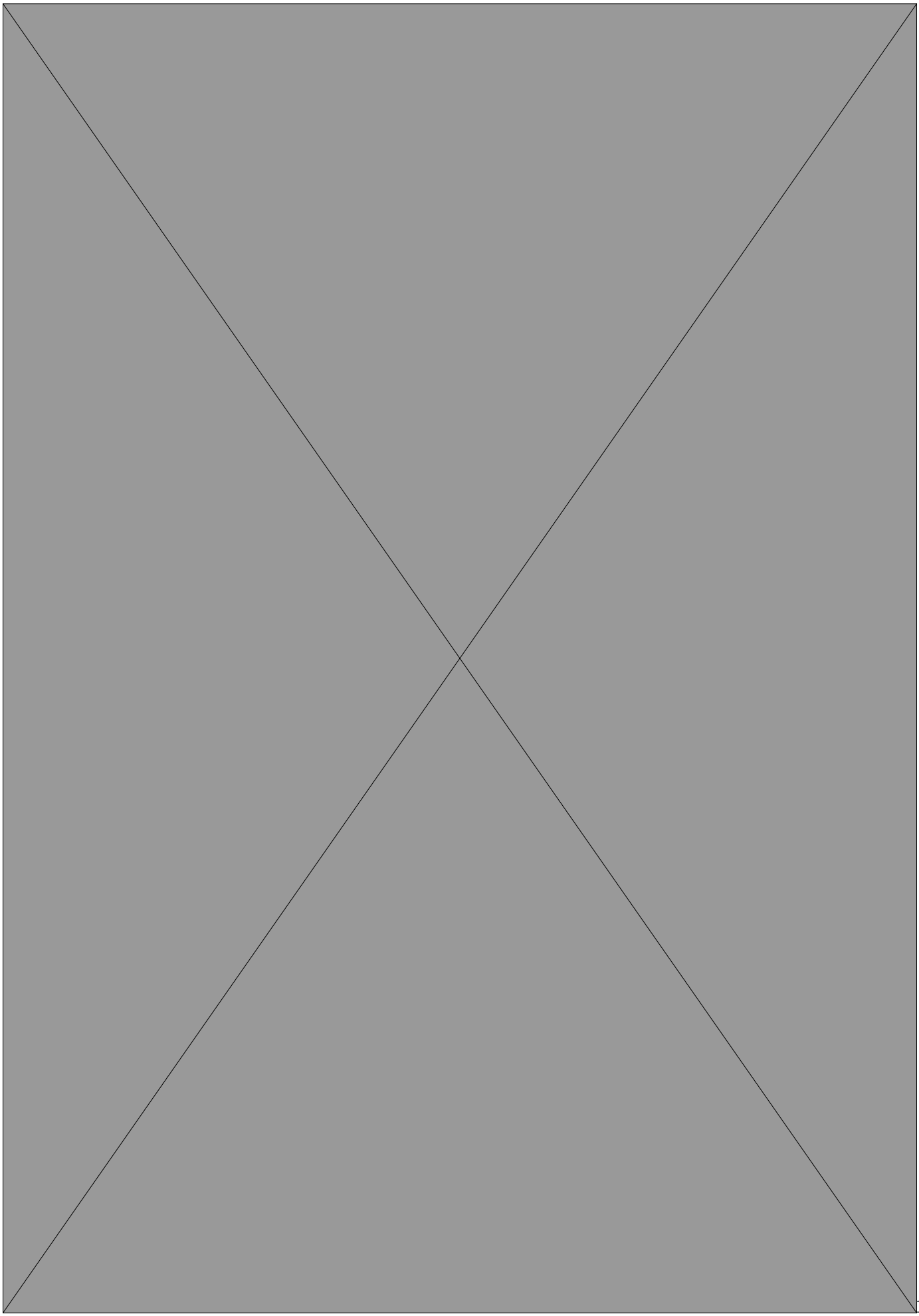
Undertegnet av nåværende grunneier av nevnte eiendommer:

  
Svein Sundvoll



Doknr.: 1313466 Tinglyst: 12.04.2024  
STATENS KARTVERK







## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se [valdressedressparebank.no](http://valdressedressparebank.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@valdressedressparebank.no](mailto:post@valdressedressparebank.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fødnesvegen 711  
2918 ULNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kristjana Berg

Oppdragsnummer: 1201240067

Telefon: 412 69 618  
E-post: kristjana.berg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

19.08.2024

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre