

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 600,-
Total ink omk.: Kr 2 553 600,-
Selger: Andres Lorentz Bjørge

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 145/361 kvm
Tomtstr.: 185023.6 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1201250113

Idyllisk småbruk med nydelig utsikt og gode solforhold!

Åpent og solrikt med idyllisk adkomst mellom to store grantrær finner du småbruket "To'brøta". Her er det eldre, velholdt bebyggelse, fine uteområder og gode muligheter for den som ønsker seg god plass, og kanskje vil ha et par hester på beite. Med eiendommen følger et lite jorde, noe skog og muligheter for jakt.

Småbruket ligger lett tilgjengelig ca. 8,5 km fra Aurdal sentrum, nær Tonsåsen og fine friluftsområder. På tunet er det et koselig våningshus, oppgradert og modernisert, men mye av den eldre, opprinnelige sjarmen er beholdt. Det har ikke vært dyrehold her på mange år, så driftsbygningen benyttes i dag som lager og garasje. Med eiendommen følger også redskapshus en fin, liten gjestehytte.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Verditakst landbrukseiendom	60
Tilstandsrapport våningshus	70
Egenerklæring	98
Informasjon fra kommunen	102
Informasjon mottatt fra kommunen	104
Informasjon om avløpsanlegg	144
Informasjon om el-anlegg	145
Bekreftelse på formuesverdi	146
Grunnbok og kopi av tinglyst dagbok	147
Vedtekter for Sørskogen Grunneigarlag SA	150
Nabolagsprofil	151
Budskjema	159

Om Tonsåslinna 494

Om boligen

Areal

BRA - i: 145 m²

BRA - e: 216 m²

BRA totalt: 361 m²

TBA: 18 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 10 m² Kryperom under kjøkken.

1. etasje

BRA-i: 93 m² Entré, stue/kjøkken, stue, TV-stue, gang, to soverom, bad og toalettrom.

BRA-e: 6 m² Gang.

2. etasje

BRA-i: 42 m² Gang, soverom, soverom/stue, stue (gammelt kjøkkenrom) og to kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Inngangsparti og terrasse.

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 136 m² Oppgitt areal er bruttoareal (BTA)

Campinghytte/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m² Oppholdsrom, alkove og soverom.

Redskapshus/garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m² Oppgitt areal er bruttoareal (BTA)

Ikke målbare arealer

Våningshus:

2. etasje: 13 m². Deler av 2. etasje tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m, den er medregnet under Areal ved lav himlingshøyde (ALH).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
 - Eksternt inngang i 1. etasje, samt 2. etasje er definert som eksternt bruksareal.
 - Deler av 2. etasje tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m, den er medregnet under Areal ved lav himlingshøyde (ALH).
- Krypkjeller under tilbygg er ikke målt opp.

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

185023.6 m²

Tomtebeskrivelse

Småbruket har et åpent og hyggelig gårdstun beliggende i hellende terreng. Jorder og skog ligger nær gårdstunet og videre oppover i lia.

Eiendommens areal er ca. 185 023,60 m² ihht til kommunens matrikkelkart. *

Eiendommens areal er ihht gårdskart fordelt med:

Fulldyrket jord: ca. 7,4 daa

Innmarksbeite: ca. 1,5 daa

Produktiv skog: ca. 164,0 daa

Annet areal: ca. 12,1 daa

Sum arealer: ca. 185,0 daa

Selger opplyser at ca. 5-6 daa er nyplantet.

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

Gårds- og bruksnummer 103/56 ble innlemmet i 103/56 uten at det gamle nummeret ble slettet i gårdskartet. Dette er en registreringsfeil hos kommunen, og har ingen betydning for eiendommens grenser eller areal, men hvis man søker opp eiendommen i gårdskartet vil man få feil areal.

Eiendommen har arealressurser med bl.a. 7 dekar fulldyrket jord og 164 dekar produktiv skog.

Fulldyrket jord ligger inntil tunet i skrånende terreng. Skogen ligger samlet i en teig fra tunet/RV33 og oppover lia i skrånende og til dels bratt terreng 700-860 m.o.h. Det er

ikke aktiv drift på eiendommen annet enn dyket jord som beites og sporadisk aktivitet i skogen ved hjelp av maskinell drift.

7,4 dekar dyrket jord og 1,5 dekar beite som alt har blitt benyttet som beite. Arealene er små og har dårlig arrondering.

Skog

Eiendommen har hatt relativt lite aktivitet de siste årene. Skogfondskontoen står ved utgangen av 2024 med en saldo på 18 686 kroner, og det har ikke vært noen inn- eller utbetalinger på fondet i løpet av året. De siste tjue årene er det brukt 17 500 kroner fra fondet, hovedsakelig til skogkultur, skogsveier og merverdiavgift, men de siste utbetalingene ligger mer enn ti år tilbake i tid.

Når det gjelder avvirkning, har det totalt blitt hogd om lag 1 000 kubikkmeter tømmer mellom 2000 og 2018, med en samlet bruttoverdi på rundt 340 000 kroner. Etter 2018 er det ikke registrert nye hogster. Skogfondet er tidligere brukt til tiltak som nyplanting, suppleringsplanting og ungskogpleie, men de siste tiltakene ble gjennomført i 2017.

Samlet sett fremstår skogen som lite aktivt drevet de siste årene. Fondet har en positiv saldo som gir muligheter til å gjennomføre investeringer, men det er ingen nylig hogst eller påfyll. Skogen har altså vært i ro siden 2018, samtidig som det står midler klare til bruk dersom man ønsker å sette i gang nye tiltak.

Veg

Eiendommen har andel (3 eiere) i bilvei med snuplass inne i teigen overfor tunet.

Eiendommen gnr/bnr 103/118 har tinglyst veirett over gnr/bnr 103/16 og 103/56, samt bruksrett til et lite uthus/vedskjul på nedsiden av denne veien. Rettigheten følger den røde markeringen på vedlagte kart i prospektet.. Eier av 103/118 har ansvar for vedlikehold og snørydding av adkomsten.

Jakt

Ved beregning er det lagt til grunn en langsiktig rånetto kr. 200,-/m³. Det er jaktretter på stor-/småvilt med eget skog/ utmark som grunnlag og som pga. lite areal har liten økonomisk verdi. Med "To'brøta" følger jaktrettigheter som forvaltes sammen med andre naboeiendommer i Sørskogen grunneierlag. Vedtekter følger vedlagt i prospekt.

Beliggenhet

På nordsiden av Tonsåsen, med vid og vakker utsikt utover dalen finner du "To'brøta", et eldre, idyllisk småbruk med åpen og fri beliggenhet. Her kan en nyte solen fra tidlig morgen til sent på kveld. Eiendommen ligger lett tilgjengelig på oversiden av Fv. 33, og har et trivelig gårdstun med våningshus, driftsbygning, campinghytte/anneks og redskapshus. På det koselige tunet er det god plass til bærbusker og solrike

uteplasser, og det er fine plener hvor barna kan leke trygt.

"To'brøta" ligger åpent og solrikt til i et område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse, og med kort vei til populære hytteområder. Her er turmulighetene mange, og nærmeste skiløypa ligger ca. 1,5 km fra småbruket. En tur opp på Bjørgovarden, 1.138 moh, kan anbefales sommer som vinter. Fra gårdstunet er det ca. 8,5 km til Aurdal med søndagsåpen Kiwibutikk og bensinstasjon, servering, bakeriutsalg m.m. Til Leira og Fagernes med et bredere utvalg av butikker og serveringssteder, skoler, barnehage, kommuneadministrasjon m.m. er ca. 20 minutters kjøring. Gårdstunet ligger nær busstopp for daglige avganger mellom øst og vest, Fagernes - Dokka - Gjøvik/ Lillehammer. Fra "To'brøta" er det om lag 30 minutters kjøring til Dokka, og litt over 1 time til Gjøvik.

På Tonsåsen er det mange fine småvann hvor en kan ta seg et forfriskende bad eller prøve fiskelykken. For de som liker å plukke bær, er det ofte lett å finne både multer, blåbær og villbringebær i dette fine området. Tonsåsen har en aktiv hytteforening som sørger for fine stier og oppkjørte skiløyper m.m. Den nærmeste skiløypa ligger som nevnt, ca. 1,5 km fra småbruket, og går til Aurdalsåsen og Danebu, via Bjørgovarden. Løypene henger sammen med flere løypenett helt opp til Beitostølen og over til Etnedal, så mulighetene er mange for både store og små. Om en ønsker alpint er det i underkant av 15 minutters kjøring til Valdres Alpinsenter i Aurdal. Alpinsenteret er et av Valdres sine største med 5 skiheiser og 14 løyper/nedfarter med ulik vanskelighetsgrad, eget barneområde med to barneheiser, et tallerkentrekk og et beltetrekk. Terrengparken i Valdres Alpinsenter byr på hopp, big jumps, railer og bokser, i tillegg til at skianlegget også har skikro og skiutleie.

For den golfinteresserte er det ca. 15 minutters kjøring til Vestringsbygda, hvor en finner Valdres Golf med en 15-hulls golfbane. Banen ligger idyllisk til ved Aurdalsfjorden, og flere av hullene er vakkert plassert ute på små og store øyer. Her får man en naturopplevelse av de sjeldne når en besøker banen.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Våningshus, driftsbygning, campinghytte/anneks og redskapshus.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport og verditakst:

Eiendommens bebyggelse består av våningshus, driftsbygning, campinghytte og redskapshus. Våningshus har byggeår 1932. I 1972 ble det gjort tiltak med nytt tilbygg, oppgradering av taktekking, etterisolering og ny kledning på eksisterende bolig. I 2013 ble kjøkken og kjøkkenrom modernisert med nytt kjøkken og overflater på gulv, vegg og i himling.

Boligen er oppført over 2. etasjer og med bærekonstruksjoner fra byggeår. Tilbygg er oppført med 1.etasje over kryperom.

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

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

- Våningshus -

Byggeår: 1932. Byggeår er opplyst av eier.

Tilbygg / modernisering:

1972: Tiltak med tilbygg.

1993: Tiltak på yttervegger med etterisolering og ny kledning

2013: Tiltak med renovering av bad og kjøkken.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Saltak med takkonstruksjonen av sperrekonstruksjon i tre med kaldtloft og takstolkonstruksjon i tre på tilbygg med kaldtloft.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål og noe blikk.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og byggeår for tilbygg i 1972. Fasade/kledning har stående behandlet tømmermannskledning fra 1972.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og enkelte vinduer med koblet glass i treramme i 2 etasje fra byggeår. Tilbygg: Vinduer i tilbygg har 2 lags isolerglass og koblet glass i ramme. Koblet glass fra byggeår i 1972 og vinduer med isolerglass er datert 1985.

Bygningen har nyere malt hovedytterdør, malt ytterdør til inngang for 2. etasje og malt balkongdør i tre fra 2013. Til krypkjeller under tilbygg er det enkelt kjellerdør i tre.

Terrasse og terrasse med overbygget inngangsparti, er oppbygd med trebjelkelag, terrassebord i tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapper i trekonstruksjoner opp til hovedinngang og ved terrasse.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av vinylbelegg og vegg til vegg teppe i tv-stue. 2. etasje er det heltregulv og gulv med laminat.

Veggene har trepanel, malte plater, strie og panelplater av mdf. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og mdf-panel.

Etasjeskille er av trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Over kryperom og i tilbygg er det etasjeskille av trebjelkelag med stubbeloft og trebord.

Boligen har 2 stk mursteinspiper fra byggeår. Det er tilkoblet en nyere vedovn på pipeløp ved kjøkken og en eldre plassbygget peis med innsats på den andre. I krypkjeller er det sotluke til den ene pipen. Sotluke over peis på den andre.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Det er tilkomst via luke i gulv og tretrapp ned.

Krypkjeller: Deler av hovedhuset har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilbygg har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller har tilkomst via dør i mur.

Boligen har tretrapp opp til 2. etasje.

Innvendig har boligen finèrdører fra 1970 tallet og heltredører fra byggeår.

- Driftsbygning -

Byggeår: 1930. Byggeår er opplyst av eier.

Grunnmurer av stein under fjøset og ellers punkter av stein på grunn. Bygget av bindingsverk kledd med låvepanel.

Taktekking er skifer på låven og bølgeblikk på bod og overbygg på kjørebro. Kjørebro har fundament av betong og bro av tre.

Plassbygde dører/porter.

Fjøset er av bindingsverk og innvendig kledd med trebord. Boden har tregulv og vegger med trepanel og plater.

Tilkoblet strøm via jordledning med en kurs i sikringsskapet i boligen.

Bygningen har generelt skjevheter.

Campinghytte

Byggeår: 1970 Kilde: Opplyst av eier å være bygget på 1970-tallet

Fundament er stripemur av betong og stein på grunn. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med lektepanel. Taket er en saltakkonstruksjon tekket med stålplater. Vindu med koblede inn- og utadslående rammer og sprosser. Ytterdør av tre (uisolert) med adkomst til oppholdsrom.

Innvendige overflater er vegger med trepanel og himlinger med trepanel og plater. Gulv er lakkert heltre på bjelkelag.

Kjøkkeninnredning ("hybelkjøkken") av plater med benkeskap og skuffer. Platetopp og kjøleskap.

Innlagt strøm med skrusikringer på tavle. Oppvarming med panelovn.

To plassbygde køyesenger.

Redskapshus

Byggeår: 1985. Byggeår er opplyst av eier.

Fundament er punkt av plasstøpt betong. Bygget av uisolert bindingsverk utvendig kledd med låvepanel. Saltak av Wtakstoler tekket med stålplater. Gulv er jord/grus.

Verditakst

Kr 2 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Svar Ja, kun av faglært.

Utført av faglært . Mangler kvittering. Arbeid utført av Aurdal Rør

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? - Ja. Utført av faglært

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? - Nei.

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Svar Ja, kun av faglært. Utført av faglært . Ingen kvittering. Arbeid utført av Aurdal Rør

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Ja. Har drenert rundt hus. Pga fuktig jord i området er det noe fukt i kjeller. Arbeidet utført av Magne Bergli

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Svar Ja, kun av faglært. Oppgradert elektrisk anlegg. Arbeid utført av Valdres installasjon

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

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Svar Ja, kun av faglært. Bygd terrasse av faglært. Arbeid utført av Jan Espelidødegård

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Våningshus:

1. etasje: Entré, stue/kjøkken, stue, TV-stue, gang, to soverom, bad og toalettrom.

2. etasje: Gang, soverom, soverom/stue, stue (gammelt kjøkkenrom) og to kott.

Krypkjeller med kryprom under kjøkken.

Driftsbygning:

1. etasje: Gang, fjøs utedo, lagerrom, isolert bod og lagerrom.

2. etasje: Låve med kjørebro.

Gjødselkjeller under fjøs.

Campinghytte/anneks:

Overbygd inngangsparti, oppholdsrom, alkove og soverom.

Redskapshus:

Redskapslager/garasje.

Standard

Åpent og solrikt med idyllisk adkomst mellom to store grantrær finner du småbruket "To'brøta". Her er det eldre, velholdt bebyggelse, fine uteområder og gode muligheter for den som ønsker seg god plass og kanskje vil ha et par hester på beite. Med

eiendommen følger et lite jorde, noe skog og muligheter for jakt.

Gårdstunet ligger i hellende terreng med vakker utsikt utover dalen. Her er det god plass til lek og moro på fine plener, og en kan gjerne ha sin egen hage med bærbusker. Våningshuset har åpen terrasse og overbygd inngangsparti, men med sol fra tidlig morgen til sent på kveld, kan en gjerne ha hyggelige sittegrupper fritt ute på det koselige tunet.

Våningshuset ble oppført i 1932 og tilbygd i 1972. Det har senere blitt oppgradert og modernisert gjennom årene, og er nå et lyst og hyggelig hus med sjarm.

Godt med vinduer slipper inn mye lys, og fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse. I rommet er det fin plass til sittegrupper og en stilig peisovn med innsyn gir lun og god varme. Peisovnen ble satt inn i 2013, og samme år ble ny kjøkkeninnredning montert. Innredning har benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater, og slette, folierte fronter. Laminat benkeplate med trefylling og nedfelt oppvaskkum. Kjøkkeninnredningen har opplegg for oppvaskmaskin, og det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Husets varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert i kjellerrom under kjøkken.

Nær kjøkkenet er det stue med god plass til en større spisegruppe. En hvitmalt peis med innsats gir en hyggelig stemning til rommet, og gjør det er koselig å servere familiemiddager på friske høstkvelder. Huset har også TV-stue hvor det er monter varmepumpe for lun og jevn varme.

På det lyse badet er det baderomsplater på vegg og belegg på gulv, hvor varmekabler sørger for behagelig temperatur. Lys baderomsinnredning med over- og underskap, nedfelt servant, speil og belysning. På badet er det også frittstående dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Nær badet er det eget toalettrom med servant og wc.

I husets hovedetasje er det to soverom, hvor hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng. På begge soverommene er det garderobeskap, noe det også er i entréen.

Huset har en koselig 2. etasje med egen adkomst fra terreng. I etasjen er flere rom, bla. gang, soverom, soverom/stue og stue (gammelt kjøkkenrom) med sjarmerende takvinkler. Etasjen holder enklere standard enn 1. etasje, men her er det mulighet for hyggelige oppholdsrom, hobbyrom, hjemmekontor eller flere soverom om en skulle ønske det. To kott langs ytterveggene gir godt med lagringsplass.

På tunet er det en eldre driftsbygning oppført i 1930. I bygningen er det bla. fjøs, låve, garasje og flere lagerrom med mye oppbevaringsplass. Det har ikke vært dyrehold på gården på mange år, og bygningen, slik den fremstår nå, er ikke egnet til husdyrhold utover "hobbybruk". På gårdsplassen er det også et uisolert redskapshus oppført i 1985. Huset har jordgulv og benyttes som redskapslager/garasje.

"To'brøta" hadde tidligere, som mange på 70 og 80-tallet, sin egen campinghytte for utleie. Med sin fine beliggenhet og lette tilgjengelighet var denne populær for turister på Norgesferie. Campinghytta ble satt opp på 70-tallet, og har en enkel standard med innlagt strøm, men uten vann og avløp. Hytta, som har overbygd inngangsparti, oppholdsrom, alkove og soverom fungere nå som en koselig gjestehytte når familie og venner kommer på besøk. I oppholdsrommet er det en enkelt "hybelkjøkken" med benkeskap og skuffe, platetopp og kjøleskap. På soverommet er det to plassbygde køyesenger. Hytta varmes opp av panelovn.

Med "To'brøta" følger jaktrettigheter som forvaltes sammen med andre naboeiendommer i Sørskogen grunneierlag.

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

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag, TG3

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål og noe blikk. Tilbygg oppført jmf. byggeforskrift av 1969, og derfor krav til snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert frostsprengte nedløp.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og byggeår for tilbygg i 1972.
Fasade/kledning har stående behandlet tømmermannskledning fra 1972.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er stedvis værslitt overflatebehandling på ytterkledning. Vindskier har oppsprukket trevirke/påstartede fuktskader i endaved og værslitte flater.

Tiltak:

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft - tilbygg. ,TG2

Tilbygg har saltak-konstruksjon vurdert å være av takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Det anbefales at det etableres inspeksjonsluker til kaldtloft for nærmere undersøkelser.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltak med takkonstruksjonen av sperrekonstruksjon i tre. Kaldt loft med synlig treflis og noe sydde matter med glassvatt. Loftet besiktiget fra luken i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det kan ikke konstateres bruk av diffusjonssperre i etasjeskille mot kaldt loft. Dette var ikke en normal løsning med referanse til byggeår. Det er montert diffusjonssperre på ene kne loftet. Løsningen fremstår ufaglig. Synlige fuktsvelling i plater rundt pipe i 2. etasje. Ved fuktsøk i området var området tørt.

Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak mot skadedyr. Ved evt. endring av overflater i etasjeskille innvendig kan diffusjonssperre undersøkes nærmere/alternativt monteres.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og enkelte vinduer med koblet glass i treramme i 2 etasje fra byggeår. Eier opplyser at samtlige vinduer er skiftet i 2013 i hoveddel. Tilbygg: Vinduer i tilbygg har 2 lags isolerglass og koblet glass i ramme. Koblet glass fra byggeår i 1972 og vinduer med isolerglass er datert 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Overflatebehandling/vedlikehold bør utføres.

Dører,TG2

Bygningen har nyere malt hovedytterdør, malt ytterdør til inngang for 2. etasje og malt balkongdør i tre fra 2013. Til krypkjeller under tilbygg er det enkelt kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse ut fra kjøkken og terrasse med takoverbygget inngangsparti, er oppbygd med trebjelkelag, terrassebord i tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverk er målt til ca. 77 cm. Høyden avviker mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper,TG3

Trapper i trekonstruksjoner opp til hovedinngang og ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:
- Trapp ned fra terrasse mangler rekkverk på en side. Trapp ved hovedinngang mangler håndløper på vegg. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler på begge trapper.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/vedlikehold bør utføres. Håndløper bør monteres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av vinylbelegg og vegg til vegg teppe i tv-stue. 2. etasje er det heltregulv og gulv med laminat. Veggene har trepanel, malte plater, strie og panelplater av mdf. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og mdf-panel. Overflater er stedvis vedlikehold/utskiftet siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis bruksmerker/sår utover normal slitasje. Det er registrert noe slipp i belegg i enkelte rom. (kuler og løse kanter)Vegger har hull etter innfestning av løsøre. I stue er det sprekker mellom himling og taklist.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokale utbedringer/vedlikehold av overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn - Tilbygg,TG2

Bygget har etasjeskille i trebjelkelag med stubbeloft over kryperom. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser(målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i soverom og gang. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 20 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille er av trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. 1 etasje har etasjeskille av trebjelkelag med stubbeloft og trebord. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell som høyeste avvik gjennom hele rommet. I 2. etasje ble målingene gjort i alle rom. Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er også registrert synlige nedbøyninger i etasjeskille i stue. Avviket må sees i sammenheng med registrert planavvik i 2.etasje.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radonaktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har 2 stk mursteinspiper fra byggeår. Det er tilkoblet en nyere vedovn på pipeløp ved kjøkken og en eldreplassbygget peis med innsats på den andre. I krypkjeller er det sotluke til den ene pipen. Sotluke over peis på den andre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsteder og piper av det lokale brann/feievesen.

Rom Under Terreng,TG3

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er konstatert høyt fuktnivå i treverk med fare for ytterligere skadepotensiale.

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.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Rommet har en konstruksjonsmetode som gjør at noe fukt må aksepteres. Tiltak med å hindre fukt inn i krypkjeller må derfor sees i sammenheng med kontrollpunkt 'drenering' og 'terrengforhold' Kostnadsestimat satt for lokalt tiltak med å bedre ventilasjon i rommet

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller - Tilbygg,TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller har tilkomst via dør i mur og er besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist andre avvik:
- Det bør legges fuktsperre i området med synlig fukt i fra grunn/tilstøtende terreng.

Det er registrert synlig svertesopp ogmugg på stubbeloft og avviket må sees i sammenheng med begrenset ventilasjon.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Innvendige trapper,TG3

Boligen har tretrapp opp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Lav frihøyde er registrert i toppen av trappen.

Tiltak:

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen finèrdører fra 1970 tallet og heltredører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Stedvis overflatesår og hakk i karmen utover normal slitasje.

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring/vedlikehold.

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater fra byggeår for tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Enkelte plateskjøter har større glipper og det er ikke registrert tettemiddel i skjøter, i våtsoner.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør forsøkes på baderomsplater. Vindu i våtsone bør holdes under oppsikt med tanke på fuktighet i treverk. Løsning er vurdert å fungere forutsatt at bruken med tett dusjkabinett opprettholdes.

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegger har baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Avvik registrert i plateskjøter på vegg i våtsoner.

Tiltak:

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Se eget tiltak under kontrollpunkt 'Overflater vegger'

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering via spalte under dørblad og veggventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken

1. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater. Slette folierte fronter og laminat benkeplate med trefylling og nedfelt oppvaskkum. Opplegg for frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:
- Ufaglig avslutning på benkeplate mot spisestue. synlig trefylling.

Tiltak:

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Komfyrvakt må monteres.

Spesialrom

1. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er kledd med malte plater. Det er montert gulvstående toalett og vegghengtservant. Rommet har veggventil i yttervegg og tilluft via spalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

- Himlingsplater har løsnet noe fra innfestning. Glipper i skjøt.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannfilter, trykktank og stoppekran i kjeller under kjøkkenrom. Det er lagt opp 2 stk nye vannledninger i plast 'rør i rør' til kjøkken fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist andre avvik:
- Vannrør plassert på yttervegg er en ufaglig løsning og noe som normalt ikke gjøres. Det er gjort midlertidig tiltak med isolasjonsmatte på vegg utvendig.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldrearlegg.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det må påregnes tiltak med utbedring av vannledninger på yttervegg.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller under kjøkkenrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

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

Elektrisk anlegg,TG2

Elektrisk anlegg fra flere tidsperioder og med sikringsskap i 2. etasje med sikringer av skrusikringer og noen sikringerjordfeilautomater. Det er kursoversikt i skap. Eier opplyser at el anlegg i kjøkkendel ble fornyet i forbindelse med arbeider i 2013.

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. - 1972

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring? - 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? - Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? - Ja. Det er ikke registrert anmerkninger ved anlegget av meg, men det anbefales at anlegget får en utvidet el-kontroll grunnet alder.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering - Tilbygg, TG2

Synlig knotteplast utvendig på mur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er påvist andre avvik:

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

- Knotteplast har ufaglig avslutning.

Tiltak:

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

Fuktsikring og drenering, TG2

Eier opplyser at det ble laget en drengroft på baksiden huset i forbindelse med arbeider med nytt tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren vedkjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Det må påregnes nærmere undersøkelser da bl.a. deler av krypkjeller ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Tiltak:

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har betonggrunnmur med settestein fra byggeår og tilbygget ringmur i murkonstruksjon og synlige søylepunkt i betong i kryperom.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg. Ved evt. igangsetting av dreneringsarbeid utvendig bør murer under terreng kontrolleres ytterligere.

Terrengforhold, TG2

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tunet er opparbeidet med plen og gruset adkomstveg/parkering. Ellers kupert og skrånende landbrukseiendom. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Forhold er registrert på oversiden av boligen.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er slamavskillere i betongkummer og med antatt overløp til grøft. Vannledning tilkoblet oppkomme på eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Tilta:

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

Septiktank,TG3

Avløpsanlegg av slamavskillere i betongkummer. Totalt 3 stk og med overløp antatt til grøft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Tiltak:

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Deler av møbler/innbo og løsøre kan kjøpes etter direkte avtale med selger etter at handelen har kommet i stand.

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Parabol.

Parkering

På egen gårds plass eller i

Forsikringsselskap

Eika/Fremtind

Diverse

Vedr. Brannforebygging/opplysninger om piper og ildsted:
Nord-Aurdal kommune opplyser:

Det er registrert, anmerkninger etter tilsyn på denne adressen.

Anmerkninger som bør følges opp:

Anmerkning 1: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt.

Kommentarer: Under tilsynet oppdaget vi brennbart materiale innenfor din sotluke, dette må fjernes.

Anmerkning 2

Kommentarer: Slokkeutstyret mangler vedlikehold. Slokkeapparater skal inn til kontroll/service hos godkjent firma hvert tiende år for pulver og hvert femte år for skum. Brannslanger må du selv kontrollere årlig. For å undersøke hvem som kan utføre vedlikehold/ service på slokkeutstyret ditt, kan du gå inn på hjemmesiden til rådet for vedlikehold av brannslukkemateriell: www.rvb.no

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet:

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

Vedlagt ligger tilsynsrapport.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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

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

Energi

Oppvarming

Nyere vedovn på kjøkken.

Eldre plassbygget peis med innsats.

Det er installert varmepumpe.

Gulvvarme bad og gang.

Panelovner.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn 5.12.2011, avsluttet med lukkede avvik.

Forbruk 24: 6950 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25.

Feiegebyr pr år: kr. 286,-

Tilsynsgebyr pr år: kr. 286,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 991,-

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

VKR opplyser:

Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller, med tømmefrekvens annet hvert år.

Sist tømt 24.09.2019, og står med neste tømming i 2027. Anlegget tømmes med avvanningsbil.

På grunn av innvilget fritak har det ikke blitt tømt til riktig intervall.

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

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 121.770,-

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..

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering fra vår eierbank Valdres Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 16 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:

3451/103/16:

28.12.2020 - Dokumentnr: 3537213 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:103 Bnr:118

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.2020 - Dokumentnr: 3537213 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:103 Bnr:118

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1893 - Dokumentnr: 900075 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:103 Bnr:1

30.11.1942 - Dokumentnr: 1807 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3451 Gnr:103 Bnr:43

15.02.1945 - Dokumentnr: 259 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3451 Gnr:103 Bnr:49

05.03.1992 - Dokumentnr: 920 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3451 Gnr:103 Bnr:118

01.01.2020 - Dokumentnr: 352858 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:103 Bnr:16

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, med unntak av midlertidig brukstillatelse på tilbygg datert 07.11.1978. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Lovlighet ihht 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 byggteknisk forskrift? - Nei

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

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

Det er registrert avvik på dagslysflate og takhøyde jmf. dagens regelverk.

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

Vei, vann og avløp

Privat vei fra E16.

Privat vannforsyning fra oppkomme/brønn på eiendommen.

Privat avløpsanlegg med betongkummer som antatt ble etablert i 1972 da tilbygg med bad ble oppført.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

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

Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

Reguleringsplaner

Id: 0542R010

Navn: BJØRGOÅSEN

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 07.06.1982

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/27/0542R010.pdf>

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på

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

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for snøskred
- Grustak
- Deler av eiendommen ligger dallandskap, deler innunder ås og fjellandskap
- Deler av eiendommen, nederste - og øverste del av tomte ligger i særlig høyt aktsomhetsområde for radon, resten i moderat til lavt.
- Den nederste delen av tomte er kategorisert til å ha høyt støynivå
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft - Surdalsfjorden med Bagn kraftverk, og Randsfjorden med Berrgerfoss kraftverk
- Deler av eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag - Etna.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleidel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Selger har risikoen og kontrakten annulleres dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd). Dersom konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon

ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd), annulleres kjøpekontrakten og partene bærer selv eventuelle kostnader som har påløpt.

Kommentar odelsrett

LINN!!!

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 600 (Omkostninger totalt)

79 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 569 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 572 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

I tillegg kommer kommunens gebyr for konsesjonsbehandling på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 19.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.871,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 29.900,-, visning per stk. kr. 3.990,-, samt provisjon 3,45 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Linn Hamre

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

linn.hamre@aktiv.no

Tlf: 997 34 264

Ansvarlig megler bistås av

Linn Hamre

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

linn.hamre@aktiv.no

Tlf: 997 34 264

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

12.09.2025



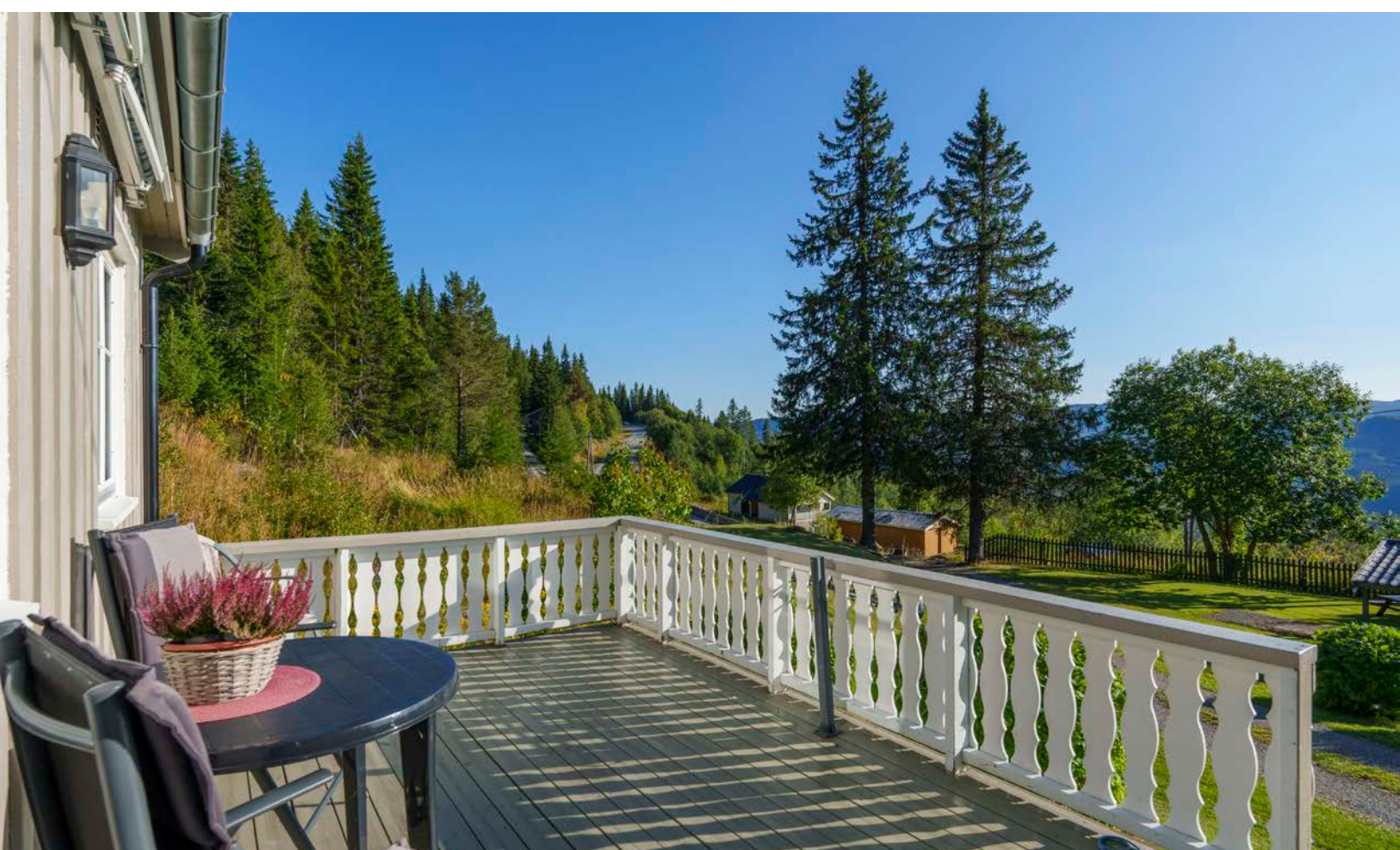




















- 2. etasje -







- Øvrig bebyggelse -













Vedlegg

Verditakst

Landbrukseiendom Tonsåslinna 494, 2910 AURDAL

Gnr 103: Bnr 16
3451 NORD-AURDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Vidar G. Sire Takstmann MNTF
Telefon: 951 54 786
E-post: vidar@takstmann.com
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4, 3550 GOL
Telefon: 32 07 44 94
Organisasjonsnr: 980 869 466



Dato befaring: 12.08.2025
Utskriftsdato: 24.08.2025
Oppdrag nr: 2024375



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Egne forutsetninger

MANDAT:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer landbrukseiendommen 103/16 m/flere i Nord-Aurdal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmåling på bygninger, opplysninger fra eier, samt gjennomgang av fremvist og innhentet dokumentasjon. Formålet med takseringen er mulig salg av eiendommen. Rekvisitent er Andres Lorentz Bjørgo.

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det forutsettes at eiendommen/bygningene er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt hvis ikke annet er opplyst/beskrevet.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Summen av alle verdikomponenter viser en beregnet verdi på kr. 2.630.000,-. Eiendommen er vurdert som en samlet enhet for å komme fram til markedsverdien og dens beliggenhet, beskaffenhet, samt bygningenes standard og tekniske tilstand er hensyntatt.

Markedsverdi:	kr	2 500 000
----------------------	-----------	------------------

GOL, 24.08.2025



Vidar G. Sire Takstmann MNTF
Telefon: 32 07 44 94

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Andres Bjørge
Takstingeniør:	Vidar G. Sire
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.08.2024. - Andres Bjørge. - Vidar G. Sire. Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS. Befaringsdato: 12.08.2025. - Andres Bjørge. - Tor Audun Eriksen. Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS.
Revisjoner:	Dato: 24.08.2025 Tilstandsrapport bolig

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom
Beliggenhet:	Gardstunet ligger på vestsiden av Tonsåsen, sør for Aurdal i Nord-Aurdal kommune. Avstand til Aurdal er 9 km og til kommune- og regionsenteret Fagernes 21 km. Tunet har adkomst direkte fra FV33 og ligger vestvendt med gode solforhold og vid utsikt utover dalen.
Bebyggelsen:	Tunet består av våningshus, driftsbygning, redskapshus og gjestehytte. Våningshuset over to etasjer, samt jordkjeller under kjøkken. Den ble opprinnelig bygget i 1932 og i 1972 ble det oppført et tilbygg med bl.a. bad. I 1993 ble det utført renoveringsarbeider, bla. utlekting og ny ytterkledning. I 2012/2013 ble bad og kjøkken renoveret, og en del vinduer byttet. Boligen har en varierende standard med normalt god standard i 1. etasje og enklere standard i 2. etasje. Driftsbygningen er en tradisjonell driftsbygning (1930) med fjøs, lagerrom og kjørebrolåve. Bygningen er ikke egnet til husdyrhold utover "hobbybruk" slik det fremstår nå. Gjestehytten ble bygget og brukt som campinghytte (1970-tallet). Den har en enkel standard uten innlagt vann og avløp. Redskapshuset ble bygget i 1985.
Konsesjonsplikt:	Ifølge lov om konsesjon kreves det konsesjon for bebygd eiendom større enn 100 dekar. I Rundskriv M-1/2021 er det beskrevet unntak for priskontroll. Det vil derfor ikke være offentlig priskontroll pga. eiendommens størrelse under 35 dekar dyrka jord eller 500 dekar produktiv skog.
Regulering:	I gjeldende kommuneplan er hele eiendommen avsatt som LNFR-område.
Tilknytning vann:	Vannforsyning fra oppkomme.
Tilknytning avløp:	Privat avløpsanlegg med betongkummer som antatt ble etablert i 1972 da tilbygg med bad ble oppført.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3451 NORD-AURDAL Gnr: 103 Bnr: 16
Hjemmelshaver:	Andres Lorentz Bjørge
Adresse:	Tonsåslinna 494, 2910 AURDAL

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale kart/planer			Innhentet		
Skogplan			Fremvist	2	Ja
Tilstandsrapport våningshus	24.08.2025			38	Ja
Gardskart			Innhentet	1	Ja
Matrikelopplysninger (ambita.com)			Innhentet		

Eiendommens arealer	
Fulldyrket jord	daa 7,4
Innmarksbeite	daa 1,5
Produktiv skog	daa 164,0
Annet areal	daa 12,1
Sum arealer:	daa 185,0

Matrikkel: Gnr 103: Bnr 16
Kommune: 3451 NORD-AURDAL KOMMUNE
Adresse: Tonsåslinna 494, 2910 AURDAL

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4, 3550 GOL
Telefon: 32 07 44 94



Kommentar

Arealene er hentet fra gårdskartet (<https://gardskart.nibio.no/>) og skogplanen

Beskrivelser

Beskrivelser

Eiendom	Eiendommen har arealressurser med bl.a. 7 dekar fulldyrket jord og 164 dekar produktiv skog. Fulldyrket jord ligger inntil tunet i skrånende terreng. Skogen ligger samlet i en teig fra tunet/RV33 og oppover lia i skrånende og til dels bratt terreng 700-860 m.o.h. Det er ikke aktiv drift på eiendommen annet enn dyket jord som beites og sporadisk aktivitet i skogen ved hjelp av maskinell drift.
---------	---

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1932 Kilde: Opplyst av eier

Verdivurdering

Verdi:	Verdi bolig m/tekniske anlegg	kr	1 800 000
--------	-------------------------------	----	-----------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller		
1. etasje		
2. etasje		
Sum bygning:	0	

Kommentar areal

Se vedlagt tilstandsrapport for detaljert oversikt over arealer og innhold.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Boligen er detaljert beskrevet i vedlagt tilstandsrapport.

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1930 Kilde: Opplyst av eier

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand	kr	200 000
--------	--	----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller		Gjødselkjeller under fjøset
1. etasje	136	Gang, fjøs utedo, lagerrom, isolert bod, lagerrom
2. etasje Låve		Kjørebro
Sum bygning:	136	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Grunnmurer av stein under fjøset og ellers punkter av stein på grunn. Bygget av bindingsverk kledd med låvepanel. Takteking er skifer på låven og bølgeblekk på bod og overbygg på kjørebro. Kjørebro har fundament av betong og bro av tre. Plassbygde dører/porter. Fjøset er av bindingsverk og innvendig kledd med trebord. Boden har tregulv og vegger med trepanel og plater. Tilkoblet strøm via jordledning med en kurs i sikringsskapet i boligen.

Bygningen har generelt skjevheter.

Campinghytte

Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Opplyst av eier å være bygget på 1970-tallet

Verdivurdering

Verdi:	Vurdert som et tillegg til boligen som gjestehytte e.l.	kr	150 000
--------	---	----	---------

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	26	Bruksareal 24 m² Oppholdsrom, alkove, soverom
Sum bygning:	26	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Campinghytte

Bygning, generelt

Fundament er stripemur av betong og stein på grunn. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med lektepanel. Taket er en saltakkonstruksjon tekket med stålplater.
Vindu med koblede inn- og utadslående rammer og sprosser. Ytterdør av tre (uisolert) med adkomst til oppholdsrom.

Innvendige overflater er vegger med trepanel og himlinger med trepanel og plater. Gulv er lakkert heltre på bjelkelag.
Kjøkkeninnredning ("hybelkjøkken") av plater med benkeskap og skuffer. Platetopp og kjøleskap.
Innlagt strøm med skrusikringer på tavle. Oppvarming med panelovn.
To plassbygde køyesenger.

Redskapshus

Bygningsdata



Byggeår: 1985 Kilde: Opplyst av eier

Verdivurdering

Verdi:	Redskapshus/garasje. Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand.	kr	150 000
--------	--	----	---------

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	50	Redskapslager/garasje
Sum bygning:	50	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Redskapshus

Bygning, generelt

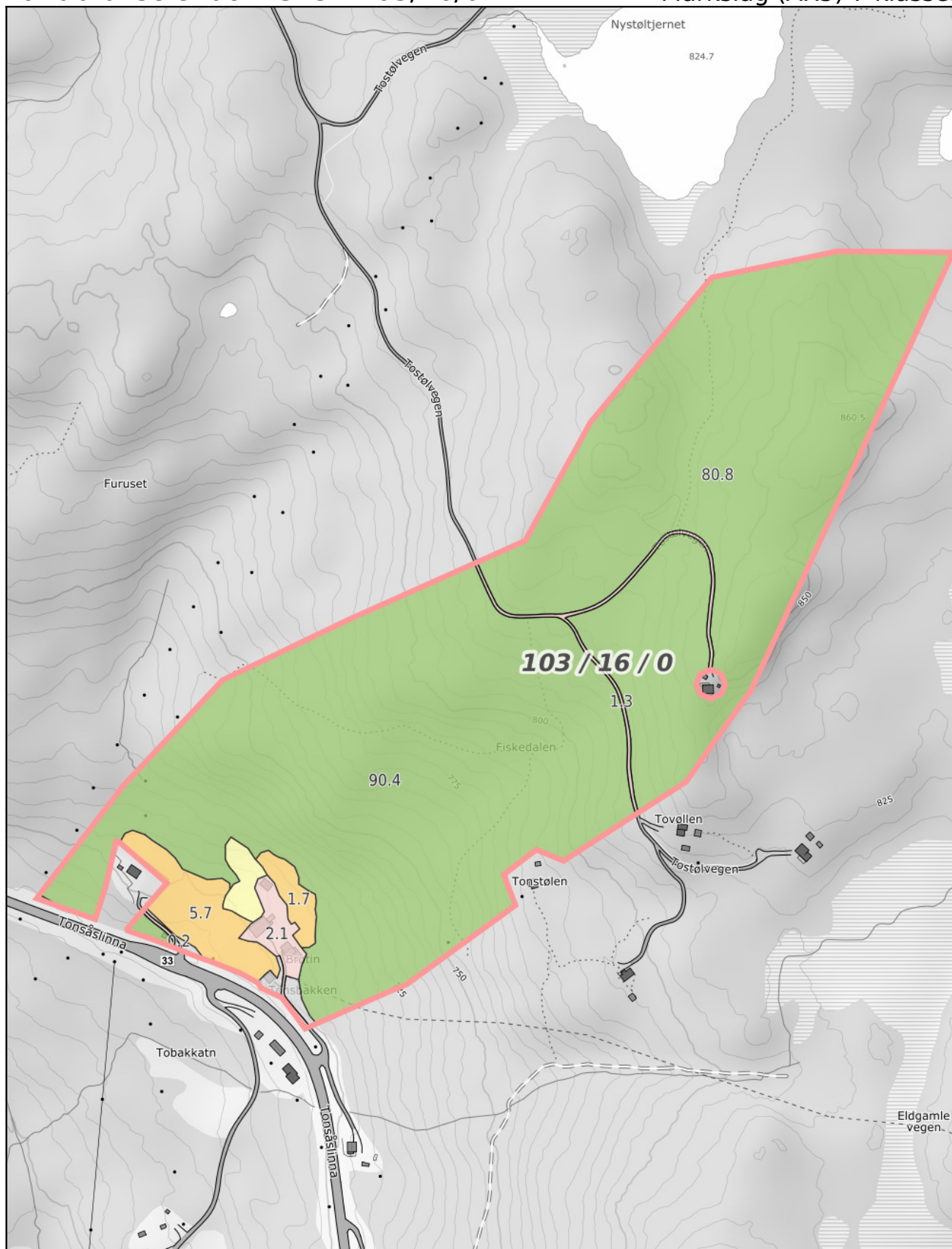
Fundament er punkt av plasstøpt betong. Bygget av uisolert bindingsverk utvendig kledd med låvepanel. Saltak av W-takstoler tekket med stålplater. Gulv er jord/grus.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Landbruksressurser	7,4 dekar dyrket jord og 1,5 dekar beite som alt har blitt benyttet som beite. Arealene er små og har dårlig arrondering. Data fra skogplan: Den produktive delen av skogen (164 dekar) har total produksjonsevne 52 m³ som tilsvarer om lag 0,32 m³/dekar/år. Tilveksten var også beregnet til 52 m³/år. Treslag er vesentlig gran. 25 dekar var hogstklasse 2/3 og resten vesentlig hogstmoden skog i hogstklasse 4 og 5. Stående volum i skogen var ved utarbeidelse av planen 1.960 m³ og nesten alt var i hogstklasse 4 og 5. I 2009/2010 ble det tatt ut om lag 300 m³ i bestand 26, 28 og 29. Bestand 26 og 29 var avvirket før skogplanen ble utarbeidet og var derfor i hogstklasse 1 og 2. Basert på anslag i skogplan og senere uttak skal det være fortsatt en del hogstmoden skog. Bestandene som er avvirket er etterfølgende plantet. Innestående skogfond er om lag kr. 23.000,-. Eiendommen har andel (3 eiere) i bilvei med snuplass inne i teigen. Ved beregning er det lagt til grunn en langsiktig rånetto kr. 200,-/m³. Det er jaktretter på stor-/småvilt med eget skog/utmark som grunnlag og som pga. lite areal har liten økonomisk verdi.	330 000
Sum andre verdikomponenter:		330 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	kr	1 800 000
	Driftsbygning	kr	200 000
	Campinghytte	kr	150 000
	Redskapshus	kr	150 000
Andre verdikomponenter:	Landbruksressurser	kr	330 000
Samlet verdi:		kr	2 630 000



0 20 40 60m

Målestokk 1:4000 ved A4 stående utskrift



Dato: 08.09.2025 11:45 - Eiendomsdata verifisert: 08.09.2025 11:29 - Side 1 av 1

Hovedtall for teig 3

	daa
Produktivt skogareal	164
Myr	0
Skrapskogmark	0
Impediment	3
Veier, kraftgater o.l.	6
Vann	0
Annet areal	13
Totalt areal for teigen	186
	kbm
Volum i hogstklasse 3	34
Volum i hogstklasse 4	463
Volum i hogstklasse 5	1.463
Totalt volum i h.kl. 2-5	1.960
	kbm
Tilvekst hogstklasse 3	2
Tilvekst hogstklasse 4	16
Tilvekst hogstklasse 5	34
Tilvekst totalt i h.kl. 2-5	52
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	2
Produksjonsevne totalt:	52
Produksjonsevne pr. daa	0,4
Volum i hogstklasse 1 og 2 (frøtrær o.l.)	0

Skogressursrapport

Viken Skog BA

Teig nr. 3

Brennvidde		Areal		Hogstklasse 2		Volum		Hogstklasse 3-5		Kommentar
Brennvidde	Antall	Brennvidde	Antall	1. hogstklasse	2. hogstklasse	3. hogstklasse	4. hogstklasse	5. hogstklasse	6. hogstklasse	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
97	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Prosjekt nr. 52 Plan nr. 103016 Hoved nr. 103116

Teig n: 3

[illegible]

Teig nr. 3

[illegible]

Tilstandsrapport



Enebolig



Tonsåslinna 494, 2910 AURDAL



NORD-AURDAL kommune



gnr. 103, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 12.08.2025

Rapportdato: 24.08.2025

Oppdragsnr.: 21462-1329

Referansenummer: RE2004

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025295



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Gardstunet ligger på vestsiden av Tonsåsen, sør for Aurdal i Nord-Aurdal kommune.

Eiendommens bebyggelse består av våningshus, driftsbygning, campinghytte og redskapshus. Våningshus har byggeår 1932. I 1972 ble det gjort tiltak med nytt tilbygg, oppgradering av takteking, etterisolering og ny kledning på eksisterende bolig. I 2013 ble kjøkken og kjøkkenrom modernisert med nytt kjøkken og overflater på gulv, vegg og i himling.

Boligen er oppført over 2. etasjer og med bærekonstruksjoner fra byggeår. Tilbygg er oppført med 1.etasje over kryperom.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med takkonstruksjonen av sperrekonstruksjon i tre med kaldtloft og takstolkonstruksjon i tre på tilbygg med kaldtloft. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål og noe blikk. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og byggeår for tilbygg i 1972. Fasade/kledning har stående behandlet tømmermannskledning fra 1972.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og enkelte vinduer med koblet glass i treramme i 2 etasje fra byggeår. Tilbygg: Vinduer i tilbygg har 2 lags isolerglass og koblet glass i ramme. Koblet glass fra byggeår i 1972 og vinduer med isolerglass er datert 1985.

Bygningen har nyere malt hovedytterdør, malt ytterdør til inngang for 2. etasje og malt balkongdør i tre fra 2013. Til krypkjeller under tilbygg er det enkelt kjellerdør i tre. Terrasse og terrasse med overbygget inngangsparti, er oppbygd med trebjelkelag, terrassebord i tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapper i trekonstruksjoner opp til hovedinngang og ved terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av vinylbelegg og vegg til vegg teppe i tv-stue. 2. etasje er det heltregulv og gulv med laminat. Veggene har trepanel, malte plater, strie og panelplater av mdf. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og mdf-panel.

Etasjeskille er av trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Over kryperom og i tilbygg er det etasjeskille av trebjelkelag med

stubbeloft og trebord.

Boligen har 2 stk mursteinspiper fra byggeår. Det er tilkoblet en nyere vedovn på pipeløp ved kjøkken og en eldre plassbygget peis med innsats på den andre. I krypkjeller er det sotluke til den ene pipen. Sotluke over peis på den andre.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Det er tilkomst via luke i gulv og tretrapp ned.

Krypkjeller: Deler av hovedhuset har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilbygg har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller har tilkomst via dør i mur.

Boligen har tretrapp opp til 2. etasje.

Innvendig har boligen finerdører fra 1970 tallet og heltredører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater fra byggeår for tilbygg.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering via spalte under dørblad og veggventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater. Slette folierte fronter og laminat benkeplate med trefylling og nedfelt oppvaskkum. Opplegg for frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er kledd med malte plater. Det er montert gulvstående toalett og vegghengt servant. Rommet har veggventil i yttervegg og tiluft via spalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannfilter, trykktank og stoppekran i kjeller under kjøkkenrom. Det er lagt opp 2 stk nye vannledninger i plast 'rør i rør' til kjøkken fra 2013.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegg. Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller under kjøkkenrom.

Elektrisk anlegg fra flere tidsperioder og med sikringsskap i 2. etasje med sikringer av skrusikringer og noen sikringer jordfeilautomater. Det er kursoversikt i skap.

Beskrivelse av eiendommen

Røykvarslere og brannslukningsapparat i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eier opplyser at det ble laget en drenggrøft på baksiden huset i forbindelse med arbeider med nytt tilbygg.

Synlig knotteplast utvendig på mur.

Bygningen har betonggrunnmur med settestein fra byggeår og tilbygget ringmur i murkonstruksjon og synlige søylepunkt i betong i kryperom.

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tunet er opparbeidet med plen og gruset adkomstveg/parkering. Ellers kupert og skrånende landbrukseiendom.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast.

Vannledning tilkoblet oppkomme på eiendommen.

Avløpsanlegg av slamavskillere i betongkummer. Totalt 3 stk og med overløp antatt til grøft.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

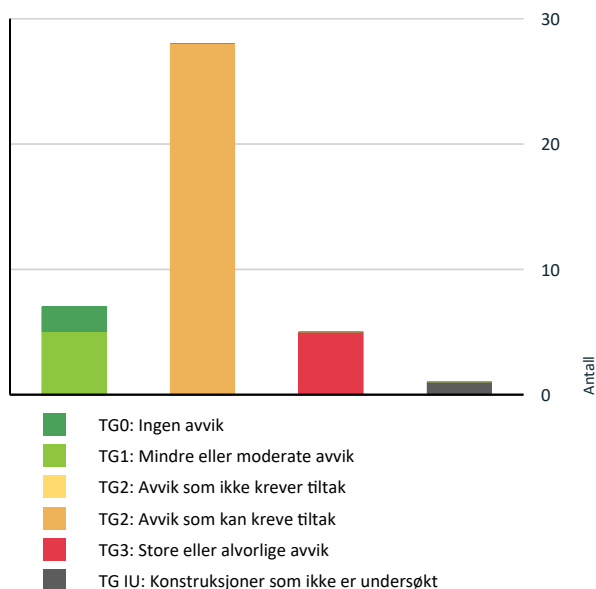
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

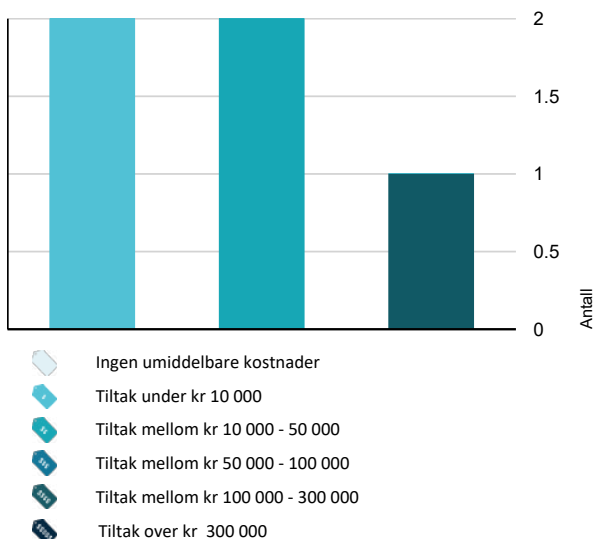
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand på våningshus på eiendommen 103/16 i Nord Aurdal kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg. [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Tilbygg	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp Kjeller - Tilbygg	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - Tilbygg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1932

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Tiltak med tilbygg.
1993	Modernisering	Tiltak på yttervegger med etterisolering og ny kledning
2013	Modernisering	Tiltak med renovering av bad og kjøkken.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1972 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål og noe blikk. Tilbygg oppført jmf. byggeforskrift av 1969, og derfor krav til snøfangere.

Årstall: 1972 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



manglende snøfangere i gangsoner



manglende snøfangere i gangsoner

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og byggeår for tilbygg i 1972. Fasade/kledning har stående behandlet tømmermannskledning fra 1972.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis værslitt overflatebehandling på ytterkledning. Vindskier har oppsprukket trevirke/påstartede fuktskader i endevend og værslitte flater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Værslitte overflater



Oppsprukket trevirke / påstartet fukt og råteskader i endeved.



Manglende lufting.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft - tilbygg.

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilbygg har saltak-konstruksjon vurdert å være av takstoler i tre.

Årstall: 1972 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres inspeksjonsluker til kaldtloft for nærmere undersøkelser.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med takkonstruksjonen av sperrekonstruksjon i tre. Kaldt loft med synlig treflis og noe sydde matter med glassvatt. Loftet besikket fra luken i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det kan ikke konstateres bruk av diffusjonssperre i etasjeskille mot kaldt loft. Dette var ikke en normal løsning med referanse til byggeår.

Det er montert diffusjonssperre på ene kneloftet. Løsningen fremstår ufaglig.

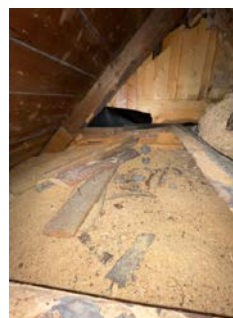
Synlige fuktsvelling i plater rundt pipe i 2. etasje. Ved fuktsøk i området var området tørt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak mot skadedyr.

Ved evt. endring av overflater i etasjeskille innvendig kan diffusjonssperre undersøkes nærmere/alternativt monteres.



Ekskrementer fra mus på loft.

Tilstandsrapport



Dårlig ventilering.



Ufaglig montering av diffusjonssperre



Ekskrementer fra mus på kneloft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og enkelte vinduer med koblet glass i treramme i 2 etasje fra byggeår. Eier opplyser at samtlige vinduer er skiftet i 2013 i hoveddel.

Tilbygg: Vinduer i tilbygg har 2 lags isolerglass og koblet glass i ramme. Koblet glass fra byggeår i 1972 og vinduer med isolerglass er datert 1985.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Overflatebehandling/vedlikehold bør utføres.



Synlig punktert glassfelt



Eksempel på værslitte karmen og omramning.

TG 2 Dører

Bygningen har nyere malt hovedytterdør, malt ytterdør til inngang for 2. etasje og malt balkongdør i tre fra 2013. Til krypkjeller under tilbygg er det enkelt kjellerdør i tre.

Årstall: 1972 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

Tilstandsrapport



Manglende omramning ved topp karm.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra kjøkken og terrasse med takoverbygget inngangsparti, er oppbygd med trebjelkelag, terrassebord i tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverk er målt til ca. 77 cm. Høyden avviker mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Årstall: 1972 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapper i trekonstruksjoner opp til hovedinngang og ved terrasse.

Årstall: 1972 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Trapp ned fra terrasse mangler rekkverk på en side.

Trapp ved hovedinngang mangler håndløper på vegg.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler på begge trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Lokal utbedring/vedlikehold bør utføres.

Håndløper bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende håndløper



Manglende rekkverk på en

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av vinylbelegg og vegg til vegg teppe i tv-stue. 2. etasje er det heltregulv og gulv med laminat. Veggene har trepanel, malte plater, strie og panelplater av mdf. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og mdf-panel. Overflater er stedvis vedlikehold/utskiftet siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksmerker/sår utover normal slitasje. Det er registrert noe slipp i belegg i enkelte rom. (kuler og løse kanter) Vegger har hull etter innfestning av løsøre.

I stue er det sprekker mellom himling og taklist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokale utbedringer/vedlikehold av overflater.

Tilstandsrapport



Ufaglig avslutning mot terskel.



Sprekk mellom list og himling.



Slipp i vinylbelegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - Tilbygg

Bygget har etasjeskille i trebjelkelag med stubbeloft over kryperom. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i soverom og gang. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 20 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Årstall: 1972 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. 1 etasje har etasjeskille av trebjelkelag med stubbeloft og trebord. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell som høyeste avvik gjennom hele rommet.

I 2. etasje ble målingene gjort i alle rom.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er også registrert synlige nedbøyninger i etasjeskille i stue. Avviket må sees i sammenheng med registrert planavvik i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk mursteinspiper fra byggeår. Det er tilkoblet en nyere vedovn på pipeløp ved kjøkken og en eldre plassbygget peis med innsats på den andre. I krypkjeller er det sotluke til den ene pipen. Sotluke over peis på den andre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsteder og piper av det lokale brann/feievesen.



Sprekker i overflate/puss. pipe 2. etasje

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Det er konstatert høyt fuktnivå i treverk med fare for ytterligere skadepotensiale.

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.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Rommet har en konstruksjonsmetode som gjør at noe fukt må aksepteres. Tiltak med å hindre fukt inn i krypkjeller må derfor sees i sammenheng med kontrollpunkt 'drenering' og 'terrengforhold'

Kostnadsestimat satt for lokalt tiltak med å bedre ventilasjon i rommet

Kostnadsestimat: Under 10 000



Synlig fuktighet i gulv.



Synlig saltutslag og fukt i mur



Påbegynte råteskader i bjelke ved mur.

TG 2 Krypkjeller - Tilbygg

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller har tilkomst via dør i mur og er besikket.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist andre avvik:

Det bør legges fuktsperre i området med synlig fukt i fra grunn/tilstøtende terreng.

Det er registrert synlig svertesopp og mugg på stubbeloft og avviket må sees i sammenheng med begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport



Synlig mugg/svertesopp på stubbeloft.



Fuktnissig i hjørnet.



Manglende ventilering og en tett ventil.

! TG 1U Kryp Kjeller

Deler av hovedhuset har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp Kjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp opp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke montert rekkverk.
 - Det er liten frihøyde i trappeløp
 - Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Lav frihøyde er registrert i toppen av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende sikring i form av rekkverk og stor lysåpning mellom trinn.



Manglende sikring i form av rekkverk.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører fra 1970 tallet og heltredører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Stedvis overflatesår og hakk i karmen utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring/vedlikehold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser at badrom ble renoveret ca. 2013, og hvor det ble støpt ned nye varmekabler, lagt nytt vinylbelegg og nye baderomsplater på vegg.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Baderom

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater fra byggeår for tilbygg.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Enkelte plateskjøter har større glipper og det er ikke registrert tettemiddel i skjøter, i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring bør forsøkes på baderomsplater.

Vindu i våtsonen bør holdes under oppsikt med tanke på fuktighet i treverk. Løsning er vurdert å fungere forutsatt at bruken med tett dusjkabinett opprettholdes.



Glippe i skjøt

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Ved dør er det oppbrett på ca. 20 mm.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegger har baderomsplater.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Avvik registrert i plateskjøter på vegg i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Se eget tiltak under kontrollpunkt 'Overflater vegger'



Sluk i gulv ved dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via spalte under dørbord og veggventil i yttervegg.

Årstall: 1970 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Årstall: 1970 Kilde: Eier



Synlig trefylling på benkeplate.



Det er ikke registrert montert vannstoppst

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2013 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater. Slette folierte fronter og laminat benkeplate med trefylling og nedfelt oppvaskkum. Opplegg for frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Ufaglig avslutning på benkeplate mot spisestue. synlig trefylling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Komfyrvakt må monteres.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er kledd med malte plater. Det er montert gulvstående toalett og vegghengt servant. Rommet har veggventil i yttervegg og tilluft via spalte under dørbord.

Årstall: 1972 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Himlingsplater har løsnet noe fra innfestning. Glipper i skjøt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Glipper i skjøt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannfilter, trykktank og stoppekran i kjeller under kjøkkenrom. Det er lagt opp 2 stk nye vannledninger i plast 'rør i rør' til kjøkken fra 2013.

Årstall: 1972 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist andre avvik:

Vannrør plassert på yttervegg er en ufaglig løsning og noe som normalt ikke gjøres. Det er gjort midlertidig tiltak med isolasjonsmatte på vegg utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det må påregnes tiltak med utbedring av vannledninger på yttervegg.



Eksempel på irr på rør



Vannledninger i yttervegg



Midlertidig tiltak på yttervegg. Vannledninger utsatt for kulde

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1972 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Avløpsrør i tilbygget krypkjeller

Tilstandsrapport



Avløpsrør i rom under terreng.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegg.

TO 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller under kjøkkenrom.

Årstall: 1972 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra flere tidsperioder og med sikringsskap i 2. etasje med sikringer av skrusikringer og noen sikringer jordfeilautomater. Det er kursoversikt i skap. Eier opplyser at el anlegg i kjøkkendel ble fornyet i forbindelse med arbeider i 2013.

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.
1972
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?
Ja Det er ikke registrert anmerkninger ved anlegget av meg, men det anbefales at anlegget får en utvidet el-kontroll grunnet alder.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



Sikringsskap



Kursoversikt i skap

TO 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 i bygget.

1. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuksikring og drenering - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig knotteplast utvendig på mur.

Årstill: 1972 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Knottplast har ufaglig avslutning.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring av knottplast.



Ufaglig avslutning på knottplast.

TO 2 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det ble laget en drengroft på baksiden huset i forbindelse med arbeider med nytt tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det må påregnes nærmere undersøkelser da b.la. deler av krypkjeller ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med settestein fra byggeår og tilbygget ringmur i murkonstruksjon og synlige søylepunkt i betong i kryperom.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg. Ved evt. igangsetting av dreneringsarbeid utvendig bør murer under terreng kontrolleres ytterligere.



Horizontal sprekke på søylepunkt tilbygg



Sprekk i grunnmur på hoveddel

1 TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tunet er opparbeidet med plen og gruset adkomstveg/parkering. Ellers kupert og skrånende landbrukseiendom. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Forhold er registrert på oversiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er slamavskillere i betongkummer og med antatt overløp til grøft. Vannledning tilkoblet oppkomme på eiendommen.

Årstall: 1972 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 3 Septiktank

Avløpsanlegg av slamavskillere i betongkummer. Totalt 3 stk og med overløp antatt til grøft.

Årstall: 1970 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

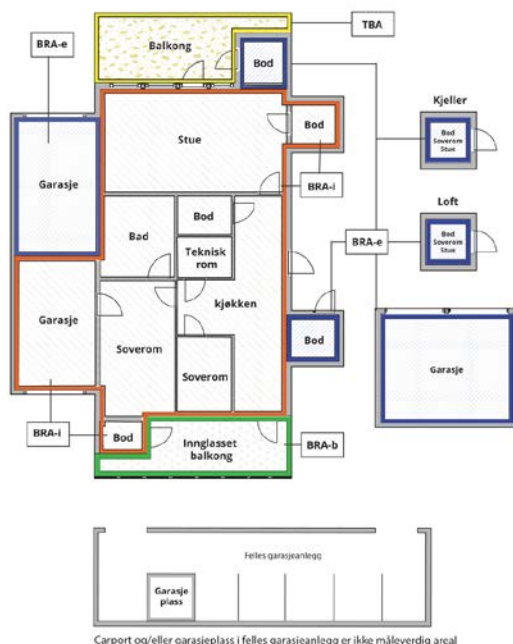
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	93	6		99	18		99
2. etasje	42			42		13	55
Krypkjeller under kjøkken	10			10			10
SUM	145	6			18	13	164
SUM BRA	151						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Stue, TV-stue, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Toalettrom	Gang 2	
2. etasje		Gang, Soverom, Soverom/stue, Stue (gammelt kjøkkenrom), Kott, Kott 2	
Krypkjeller under kjøkken	Kryperom		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.

- Ekstern inngang i 1. etasje, samt 2. etasje er definert som eksternt bruksareal.

- Deler av 2. etasje tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m, den er medregnet under Areal ved lav himlingshøyde (ALH).

Krypkjeller under tilbygg er ikke målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert avvik på dagslysflate og takhøyde jmf. dagens regelverk.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Andres Lorentz Bjørge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	103	16		0	185000 m ²	Totalt areal iht. lanbrukstakst.	Eiet

Adresse

Tonsåslinna 494

Hjemmelshaver

Bjørge Andres Lorentz 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gardstunet ligger på vestsiden av Tonsåsen, sør for Aurdal i Nord-Aurdal kommune. Avstand til Aurdal er 9 km og til kommune- og regionsenteret Fagernes 21 km. Tunet har adkomst direkte fra FV33 og ligger vestvendt med gode solforhold og vid utsikt utover dalføret.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra eget oppkomme/brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med betongkummer som antatt ble etablert i 1972 da tilbygg med bad ble oppført.

Regulering

I gjeldende kommuneplan er hele eiendommen avsatt som LNFR-område.

Om tomten

Landbrukseiendom hvor tunet har skrånende terreng som er opparbeidet med plen og noe beplantning. Tunet er opparbeidet med gruset adkomstveg og biloppstilling. Se landbrukstakst for ytterligere opplysninger om eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
385 000	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2025		Gjennomgått	10	Ja
Infoland.no	24.08.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2025	
2	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RE2004>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250113	

Selger 1 navn
Andres Lorentz Bjørge

Gateadresse	
Tonsåslinna 494	

Poststed	Postnr
AURDAL	2910

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

31

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika/Fremtind

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201250113

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: ALB

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av faglært . Mangler kvittering
Arbeid utført av	Aurdal Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utført av faglært
-------------	-------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av faglært . Ingen kvittering
Arbeid utført av	Aurdal Rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har drenert rundt hus. Pga fuktig jord i området er det noe fukt i kjeller. Arbeidet utført av Magne Bergli
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert elektrisk anlegg
Arbeid utført av	Valdres installasjon

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Valdres eltilsyn v/Skaga
-------------	--------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250113

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygd terrasse av faglært
Arbeid utført av	Jan espidødegård

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250113

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

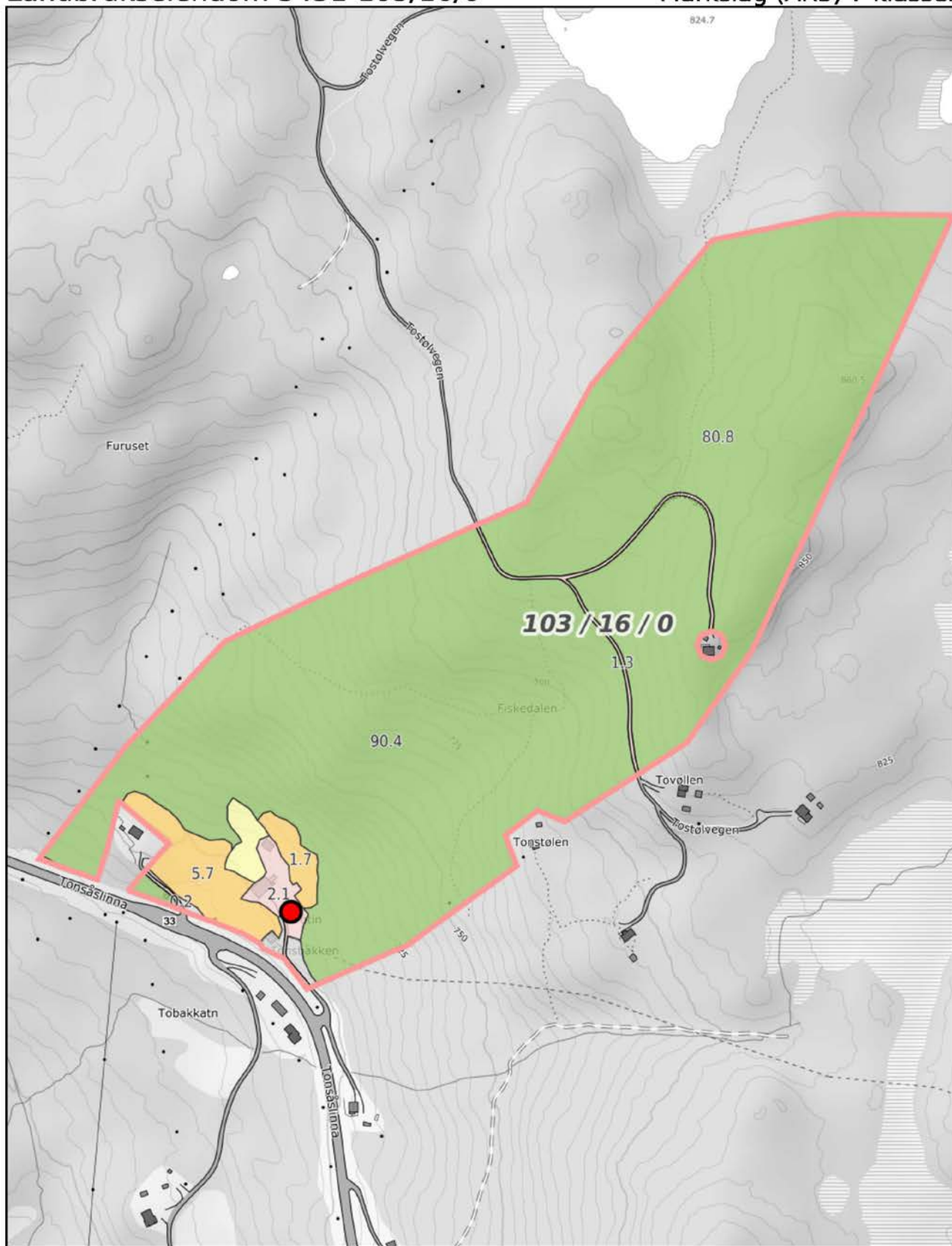
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250113

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andres Bjørgo	18dd81d4d2532fa0aa9ca 2eb2c5b7a8d857eb01e	20.08.2025 09:17:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250113

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



0 20 40 60m

Målestokk 1:4000 ved A4 stående utskrift



Dato: 12.09.2025 13:12 - Eiendomsdata verifisert: 12.09.2025 13:11 - Side 1 av 1

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 103, Bruksnr 16	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	204 Bjørge
Veiadresse:	Tonsåslinna 494, gatenr 1084	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
	2910 Aurdal	Kirkesogn:	3100101 Aurdal
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Bråten	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.02.1893	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,59		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				
Areal teig med flere matrikkelenheter:	185 023,6 kvm				
Arealkilde teig med flere matrikkelenheter:	Beregnet Areal				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	27.10.2022	Berørt	3451/103/9	0,0
	Matrikkelført:	06.01.2023	Berørt	3451/103/16	0,0
			Berørt	3451/103/21	0,0
			Berørt	3451/103/56	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.01.2021	Berørt	3451/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	22.01.2021	Berørt	3451/101/2	0,0
			Berørt	3451/101/4	0,0
			Berørt	3451/103/1	0,0
			Berørt	3451/103/9	0,0
			Berørt	3451/103/10	0,0
			Berørt	3451/103/16	0,0
			Berørt	3451/103/18	0,0
			Berørt	3451/103/21	0,0
			Berørt	3451/103/34	0,0
			Berørt	3451/103/36	0,0
			Berørt	3451/103/56	0,0
			Berørt	3451/103/65	0,0
			Berørt	3451/103/118	0,0
			Berørt	3451/103/125	0,0
			Berørt	3451/103/127	0,0
			Berørt	3451/104/2	0,0
			Berørt	3451/104/3	0,0
			Berørt	3451/105/1	0,0
			Berørt	3451/221/152	0,0
			Mottaker	3451/221/153	66 054,6
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/103/16	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	14.05.2013	Berørt	3451/103/16	0,0
	Matrikkelført:	14.05.2013	Berørt	3451/103/43	0,0
			Berørt	3451/103/56	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.01.1992	Avgiver	3451/103/16	-2 300,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/103/118	2 300,0
Skyllddeling	Forretning:	15.02.1945	Avgiver	3451/103/16	-1 078,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/103/49	1 078,0
Skyllddeling	Forretning:	30.11.1942	Avgiver	3451/103/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/103/43	0,0
Skyllddeling	Forretning:	11.02.1893	Avgiver	3451/103/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/103/16	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tonsåslinna 494	Bolig	180,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	180,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	180,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	158095505			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			30,0		30,0				
H01	1		90,0		90,0				
H02			60,0		60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Annen lagerbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:		
Bygningsnr:	158095475			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	158095491			Antall etasjer:		

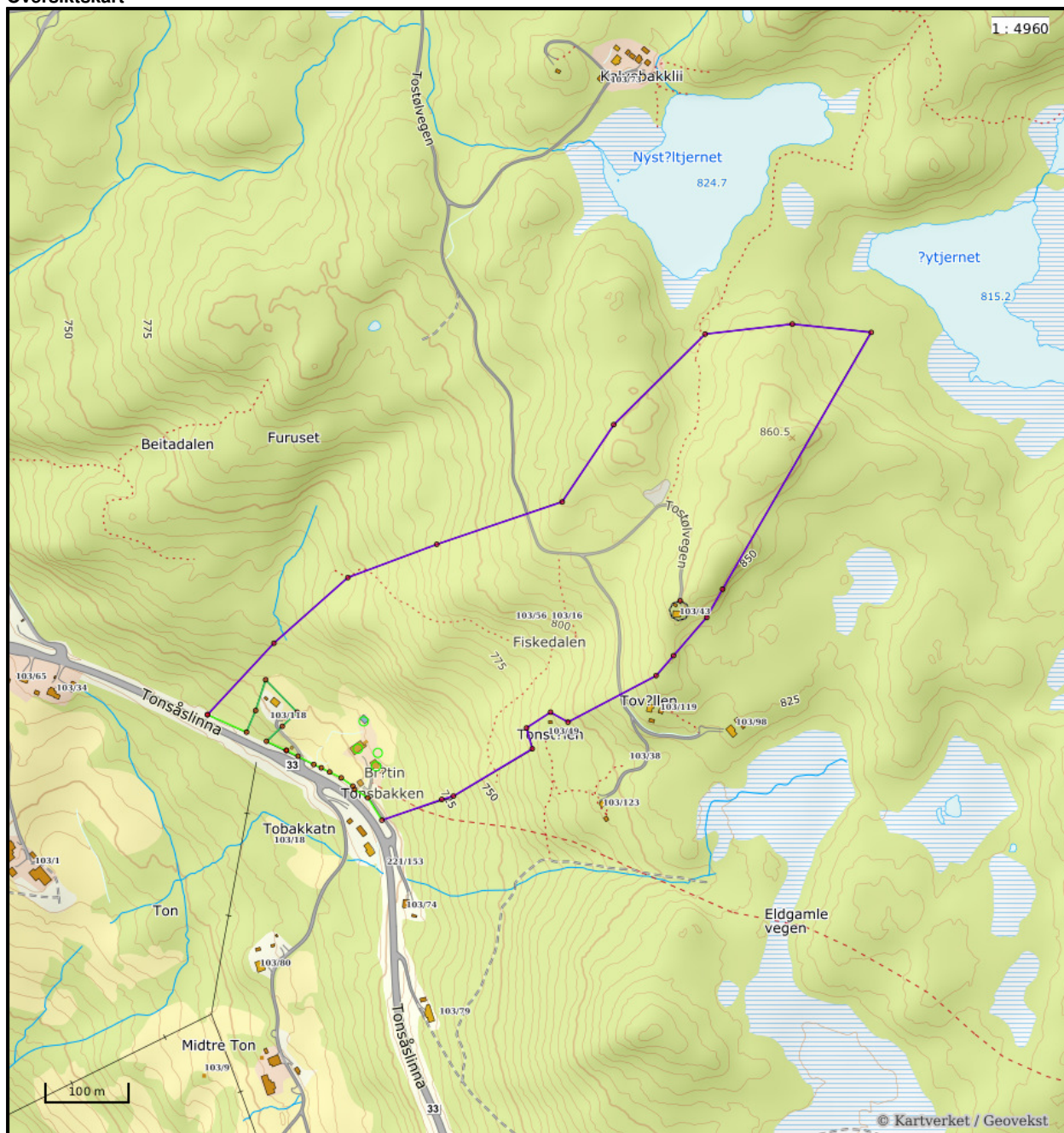
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

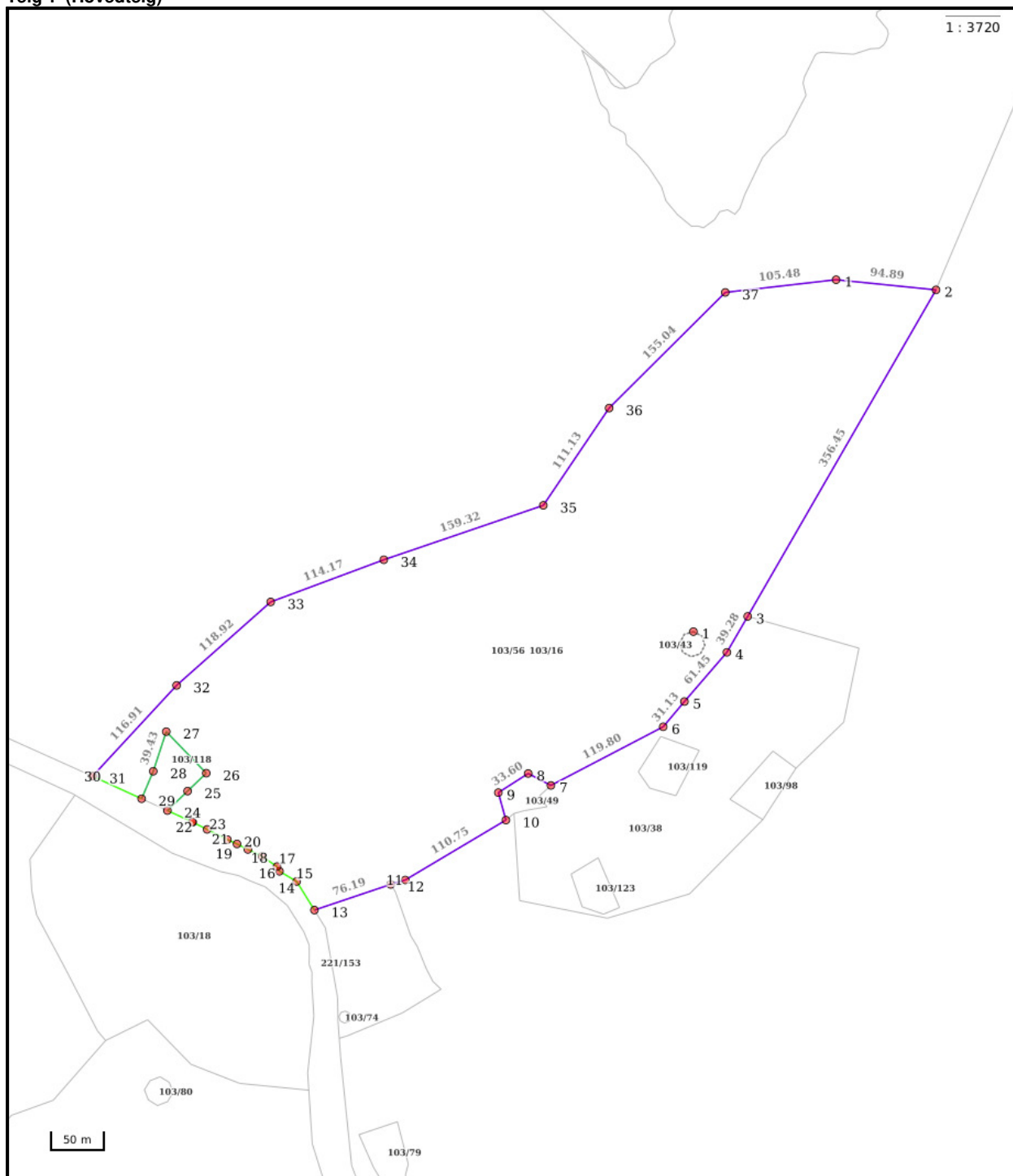
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|---------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdelers |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 185 023,60m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 749 526,22	529 208,04	94,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
2	6 749 525,33	529 302,93	356,45m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 749 201,56	529 153,83	39,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 749 165,92	529 137,31	61,45m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	6 749 115,87	529 101,65	31,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 749 090,35	529 083,82	119,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
7	6 749 025,41	528 983,15	24,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 749 034,62	528 960,75	33,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
9	6 749 014,07	528 934,17	26,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
10	6 748 988,89	528 943,73	110,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
11	6 748 923,75	528 854,16	14,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
12	6 748 918,38	528 840,81	76,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 748 887,57	528 771,13	31,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 748 912,99	528 752,01	18,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 748 921,07	528 734,87	4,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 748 925,27	528 732,22	17,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 748 933,56	528 717,17	14,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 748 938,93	528 703,28	11,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 748 943,12	528 692,59	10,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 748 946,40	528 683,10	21,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 748 954,27	528 663,10	15,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 748 959,92	528 648,74	0,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 748 959,95	528 648,67	26,03m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 748 968,56	528 624,11	26,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 748 988,60	528 641,39	24,58m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 749 007,15	528 657,51	54,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 749 042,77	528 616,20	39,43m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 749 004,33	528 607,43	28,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
29	6 748 977,44	528 598,83	51,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
30	6 748 994,36	528 550,58	0,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

31	6 748 994,55	528 550,73	116,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
32	6 749 087,25	528 621,97	118,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
33	6 749 173,96	528 703,35	114,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
34	6 749 223,38	528 806,27	159,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
35	6 749 288,40	528 951,72	111,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
36	6 749 385,76	529 005,31	155,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
37	6 749 504,69	529 104,78	105,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 749 182,52	529 104,06	72,83m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 15.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tonsåslinna 494, 2910 AURDAL								

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

Det tas forbehold om 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

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020		
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.09.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf		
Delarealer	Delareal	67 348 m ²	
	KPHensynsonenavn	910_010	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	20 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	185 002 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

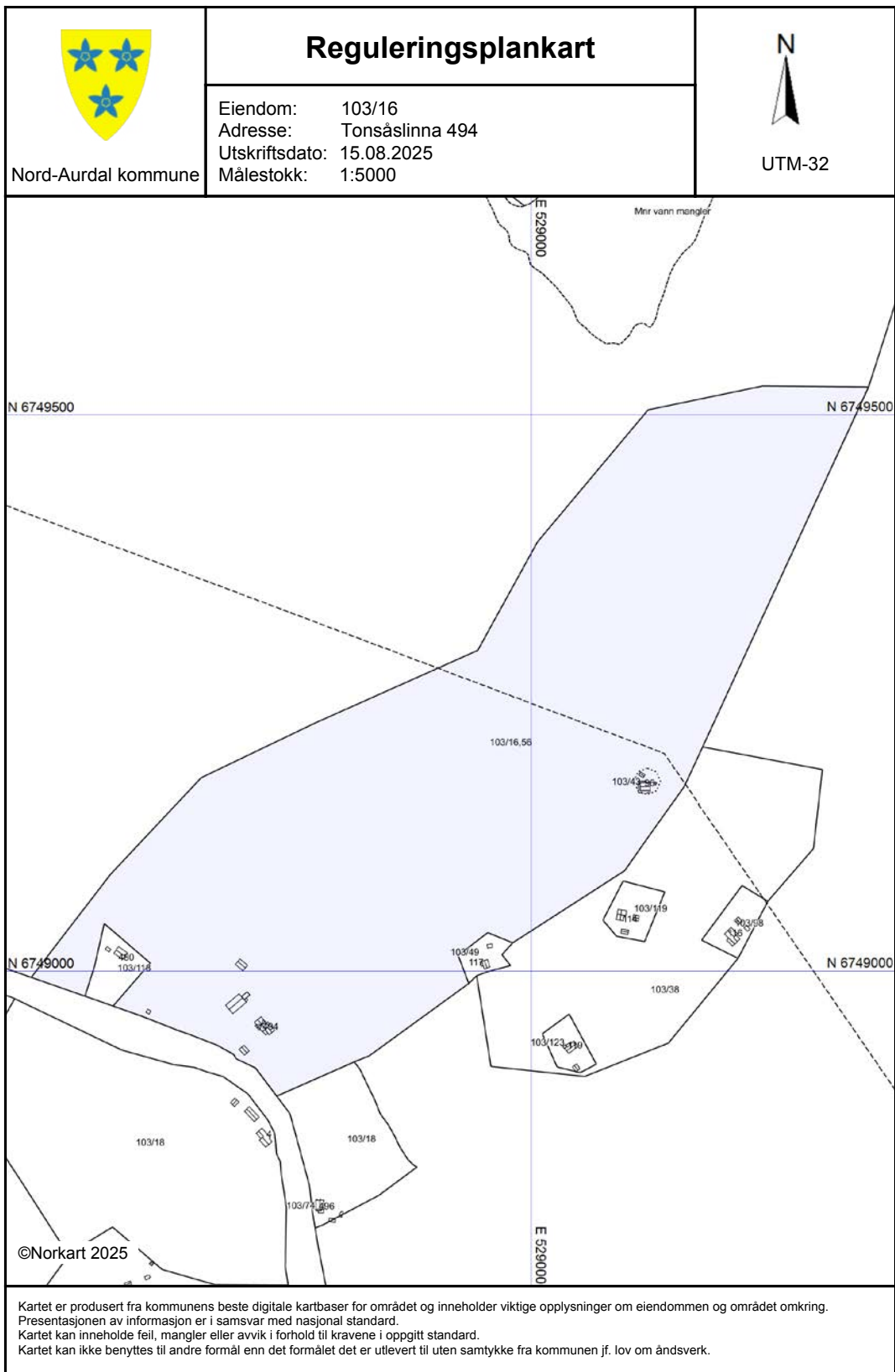
Id	0542R010
Navn	BJØRGOÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.06.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/27/0542R010.pdf

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØRGOÅSEN,
NORD-AURDAL KOMMUNE

1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:10.000, datert 18.11.80, revidert 30.03.82.
2. I området kan oppføres hytter i samsvar med det antall hytteenheter som plankartet viser, fradeling av tomt på inntil 2 da etter reguleringsplan.
En hytteenhet er: 1 hytte med tilhørende anneks, uthus, garasje m.v. oppført i 1 etasje. Bebygd areal, målt etter utvendig veggmaal, må ikke overstige 100 m² (inkl. evt. anneks, uthus, garasje, m.v.).
3. Den samlede tillatte bebyggelse pr. hyttetomt kan bestå av:
 - a) en bygning (hytte og uthus under samme tak),
 - b) to bygninger (f. eks. frittstående hytte og frittstående uthus/anneks/garasje),
 - c) tre bygninger (f. eks. frittstående hytte, frittstående anneks og frittstående uthus/garasje).

Oppføres bebyggelsen som 2 eller 3 bygninger, forutsettes at disse plasseres i tunform og så nær hverandre at de ikke kan danne egne tomteenheter og fradeles.
4. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 20 - 30°. Det anbefales en takvinkel på 1:2 (ca. 26,5°).
Tak og fasader skal ha mørke og matte farger.
5. Gesimshøyde må ikke overstige 240 cm over grunnmur, og grunnmurhøyde må ikke overstige 100 cm.
6. Inngjerding av et mindre nærområde på inntil 0,5 da kan tillates etter søknad som skal godkjennes av bygningsrådet.
7. Vegetasjon bør ikke fjernes fra tomten med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger.
Bebyggelsen skal tilpasses terreng og eksisterende vegetasjon.
Alle inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig.
8. Felles adkomstveg
Fra offentlig veg og fram til de enkelte tomtene eller felles parkeringsplass, skal det opparbeides felles adkomstveg.
Veglovens bestemmelser om ekspropriasjon gjelder innen det regulerte område.
9. Felles parkeringsplass.
Det skal være 1½ parkeringsplass pr. hytte. Plassene kan legges til egen tomt, eller det kan opparbeides felles parkeringsplass i tilknytning til hvert hytteområde.
10. Grunneier skal utarbeide tomtedelingsplan (hytteplan) som skal godkjennes av bygningsrådet før søknad om byggetillatelse behandles.
Planen skal utarbeides i målestokk 1:5.000 eller større. Den skal detaljeres

5. Gesimshøyde må ikke overstige 240 cm over grunnmur, og grunnmurhøyde må ikke overstige 100 cm.
6. Inngjerding av et mindre nærområde på inntil 0,5 da kan tillates etter søknad som skal godkjennes av bygningsrådet.
7. Vegetasjon bør ikke fjernes fra tomten med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger.
Bebyggelsen skal tilpasses terreng og eksisterende vegetasjon.
Alle inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig.
8. Felles adkomstveg
Fra offentlig veg og fram til de enkelte tomtene eller felles parkeringsplass, skal det opparbeides felles adkomstveg.
Veglovens bestemmelser om ekspropriasjon gjelder innen det regulerte område.
9. Felles parkeringsplass.
Det skal være 1½ parkeringsplass pr. hytte. Plassene kan legges til egen tomt, eller det kan opparbeides felles parkeringsplass i tilknytning til hvert hytteområde.
10. Grunneier skal utarbeide tomtedelingsplan (hytteplan) som skal godkjennes av bygningsrådet før søknad om byggetillatelse behandles.
Planen skal utarbeides i målestokk 1:5.000 eller større. Den skal detaljeres etter behov og blant annet vise parkeringsplasser, gangveg til samtlige hytter, drikkevannskilde/tappesteder og oppsamlingssteder for søppel.
Hver hyttetomt markeres med et punkt. Bebyggelsen på tomta må i sin helhet ligge innenfor en sirkel (= byggegrense) med radius 12,5 m fra dette punktet. Punktet markeres i terrenget med en solid merkepel.
11. Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggesøknaden.
Planen skal vise aktuelt byggetrinn og event. framtidige byggetrinn.
12. Driftsbygninger for jord- og skogbruk kan oppføres i samsvar med gjeldende vedtekt til bygningslovens §81.
13. Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Nord-Aurdal kommune.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.
14. Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Nord-Aurdal kommune.



Tegnforklaring

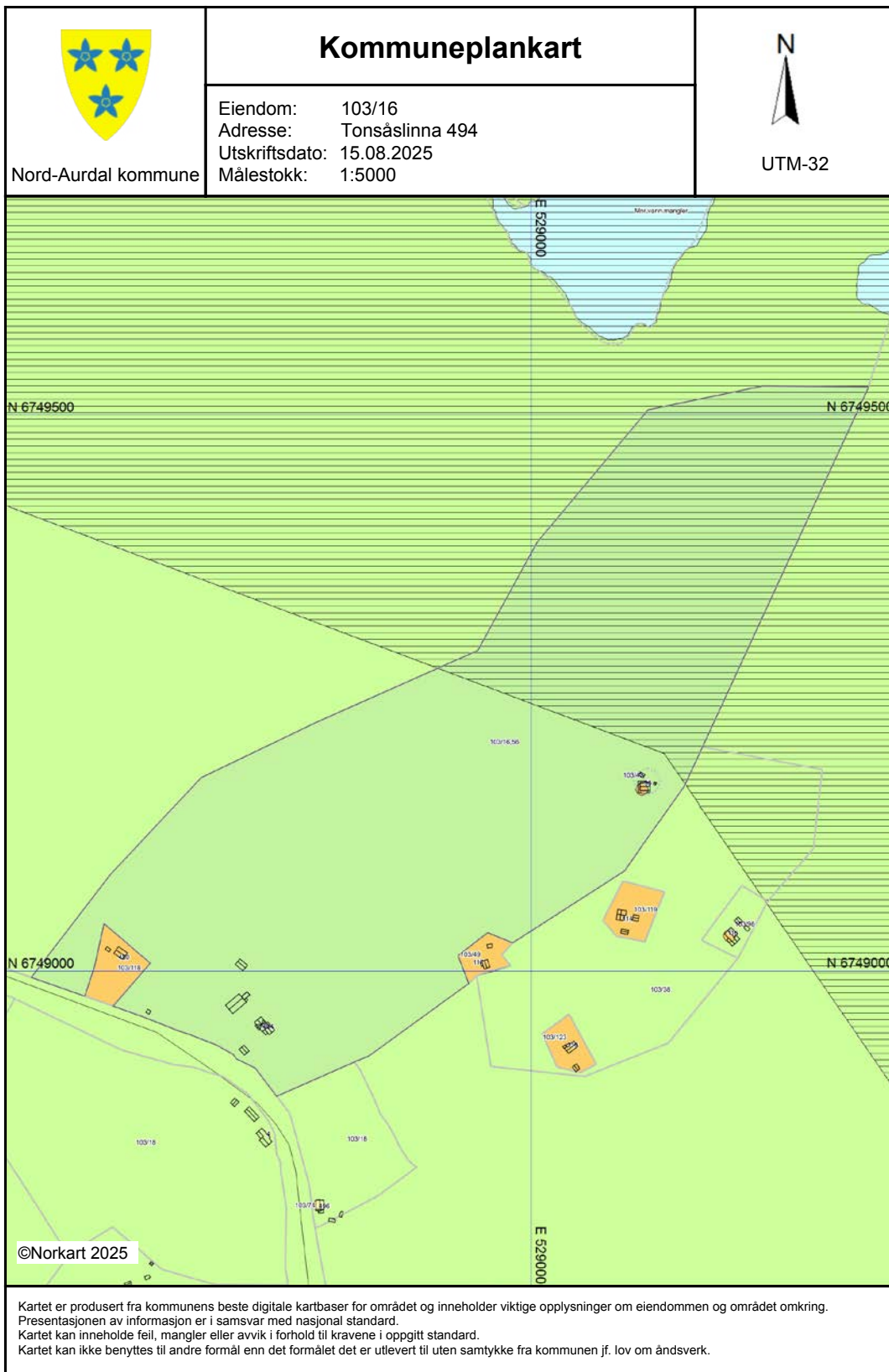
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>
	Boligbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri</i>
	LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>
	Detaljeringsgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende

Eiendom	3451 103/16		
Utskriftsdato	15.08.2025	Antall datasett	99

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

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

12 Berørte datasett

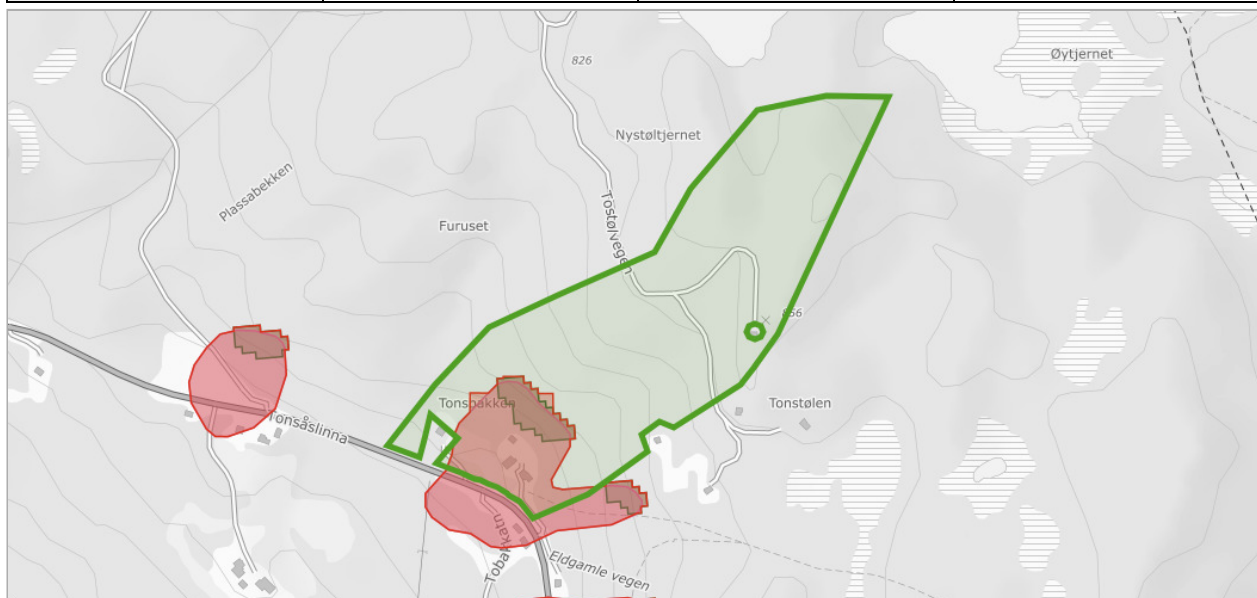
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ Aktsomhetskart for snøskred ❶ FKB-AR5 ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Radon ❶ Støykartlegging veg etter T-1442 ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0 | <ul style="list-style-type: none"> ❶ Dyrkbar jord ❶ FKB-arealbruk ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ❶ Verneplan for vassdrag |
|--|--|

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❷ 100-meter belte kyst ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❷ Akvakulturlokaliteter ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger ❷ Faresonekart for flom ❷ Fiskeplasser redskap ❷ FKB-bane ❷ Foreslåtte naturvernområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ❷ Grunnvannsborehull ❷ Gyteområder ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning ❷ Jordkvalitet ❷ Korallrev ❷ Kulturlandskap - verdifulle ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer ❷ Kulturminner - SEFRAK ❷ Kulturminner - Fredete bygninger ❷ Låsettingsplasser ❷ Marin grense ❷ Markagrensa ❷ Mulighet for marin leire ❷ Naturtyper - verdsatte ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ❷ Reindrift beitehage ❷ Reindrift flyttlei ❷ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite ❷ Reindrift oppsamlingsområde ❷ Reindrift reinbeitedistrikt ❷ Reindrift reindriftsanlegg ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite ❷ Skredhendelser ❷ Statlig sikra friluftslivsområder ❷ Stormflo ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ❷ Tettsteder ❷ Trafikkmengde ❷ Turrutebasen ❷ Vernskog ❷ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ❷ Aktsomhetskart for steinsprang ❷ Ankringsområder ❷ Bergrettigheter ❷ Dybdedata ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng ❷ FKB Tiltak ❷ Flom - aktsomhetsområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ❷ Forurensset grunn ❷ Grus og pukk ❷ Hoved- og biled ❷ Inngrepssone naturområder ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❷ Kulturlandskap - utvalgte ❷ Kulturminner - Brannsmitteområder ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ❷ Kvikkleire ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❷ Naturtyper - Utvalgte ❷ Naturtyper på land (NiN) ❷ Naturvernområder ❷ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde ❷ Reindrift Reinavtaleområde ❷ Reindrift reinbeiteområde ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde ❷ Reindrift siidaområde ❷ Reindrift trekklei ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata ❷ Store fjellskred ❷ Støysoner Avinors lufthavner ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser ❷ Strategisk støykartlegging veg ❷ Tilgjengelighet ❷ Trafikkulykker ❷ Vannforekomster ❷ Villreinområder |
|---|---|

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	14.08.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

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

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

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

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

Tegnforklaring

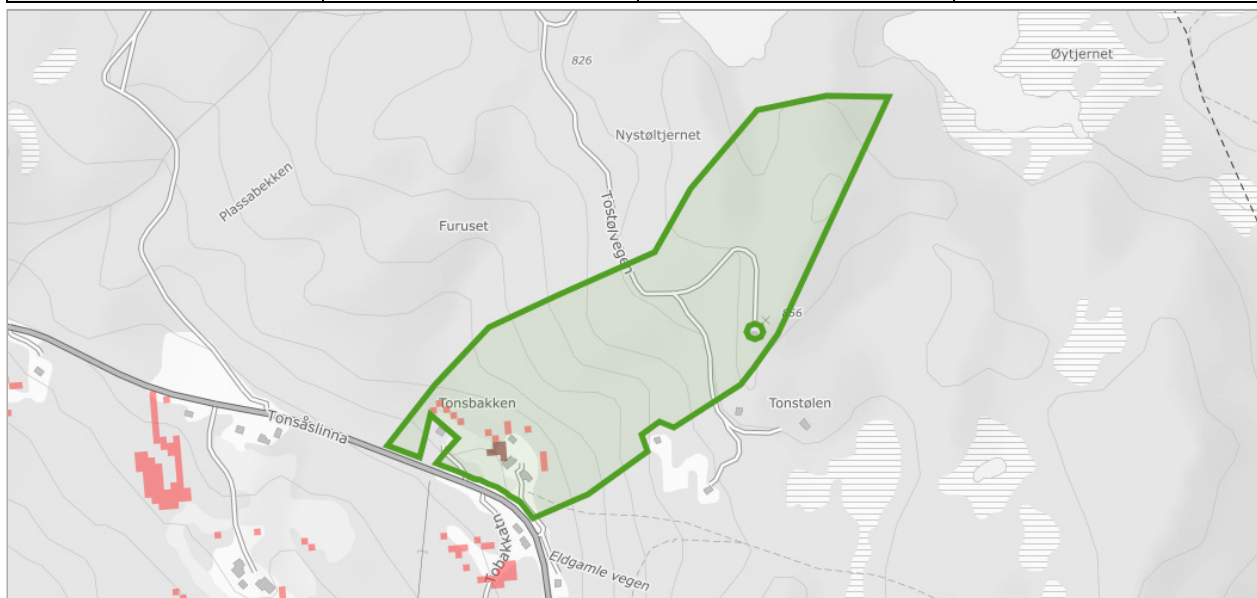
Skog med skredfarebetydning
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Dyrkbar jord

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

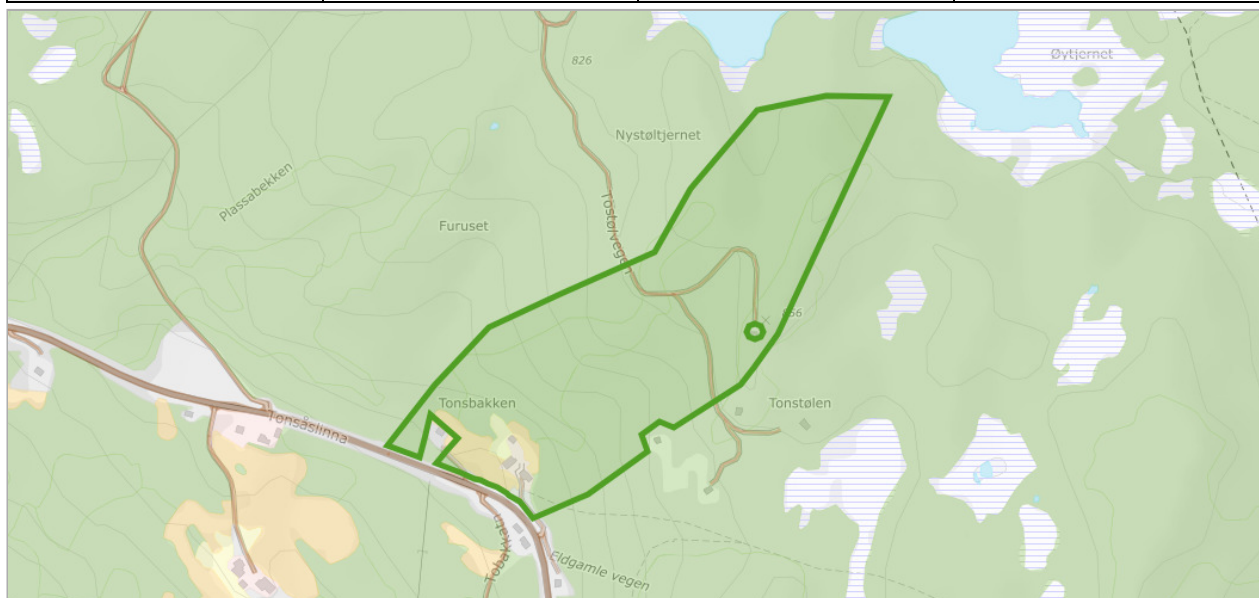
Arealressursflate
■ Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
■ Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	11
Ikke endret etter 2008	1

FKB-AR5

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

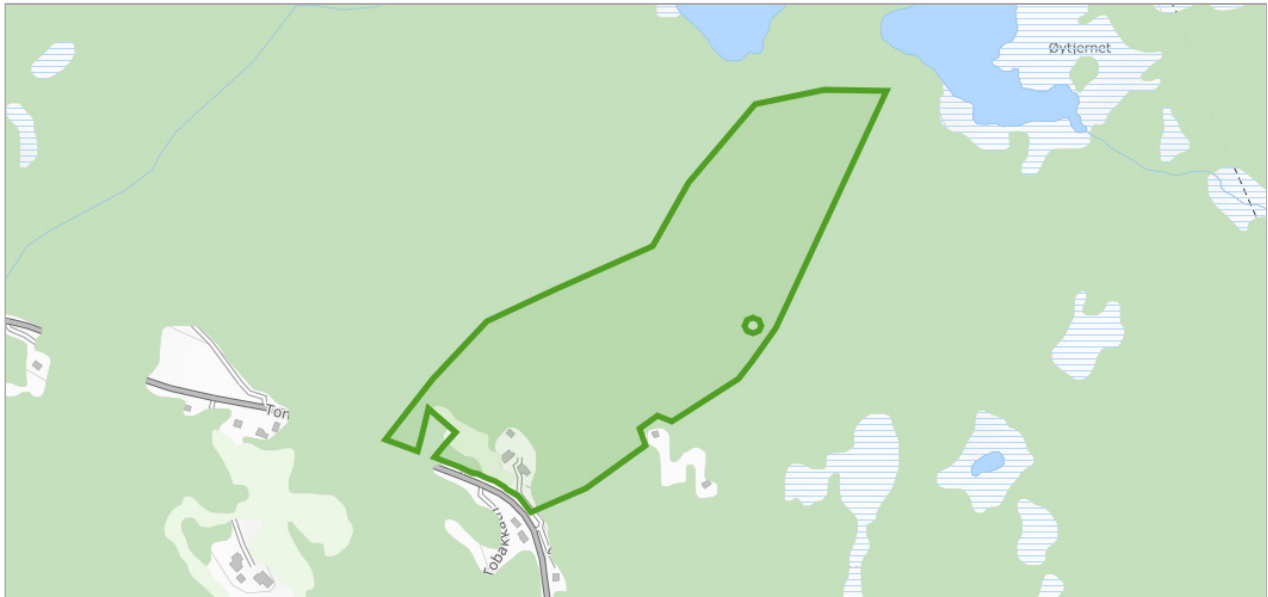
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Innmarksbeite
Skog
Åpen fastmark
Ferskvann
Samferdsel
Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	6
Skog	Grunnlendt	Lav	Barskog	3
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog	3
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	3
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke registrert	1

FKB-arealbruk

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



Om datasettet

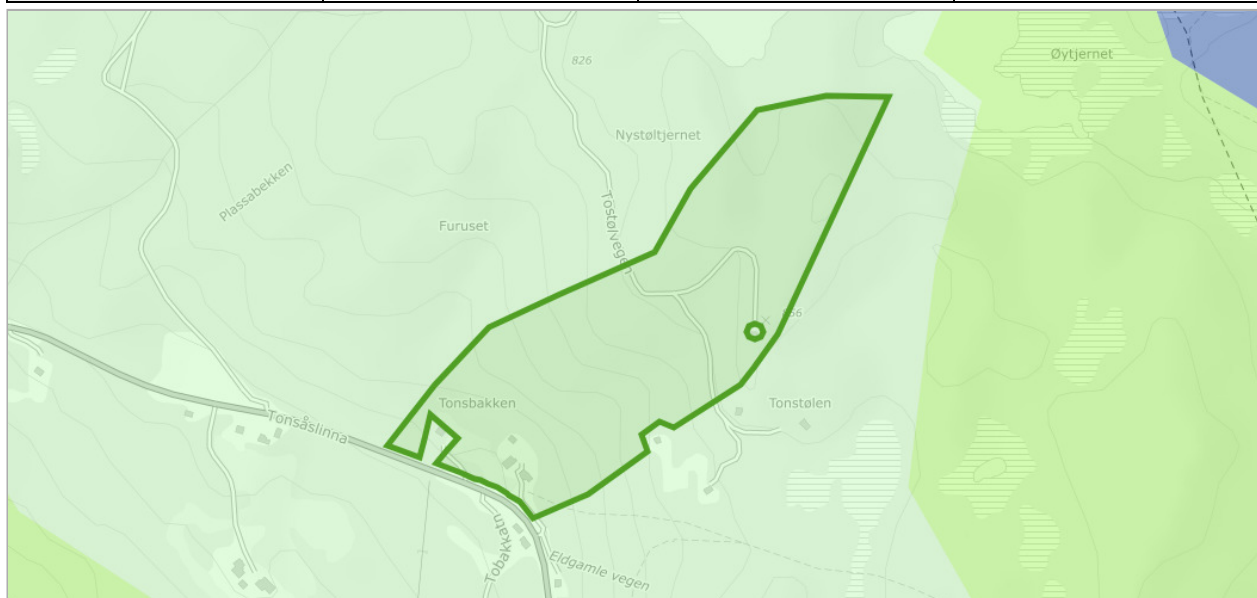
Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykket egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
grustak

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

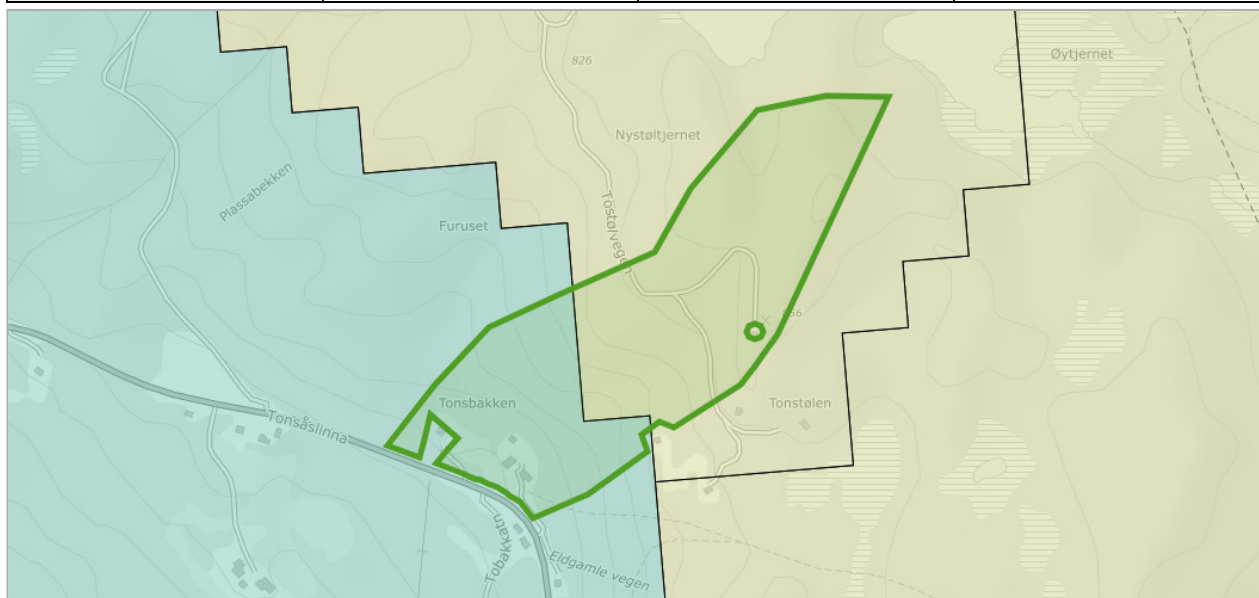
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene
Torv og myr

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	14.08.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

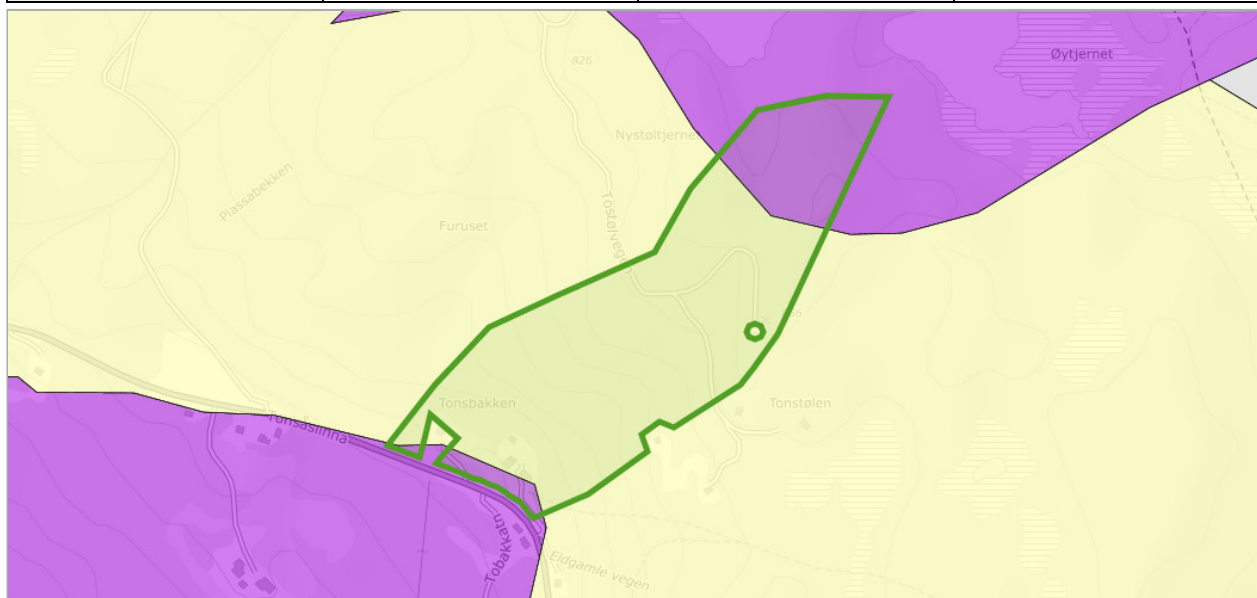
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

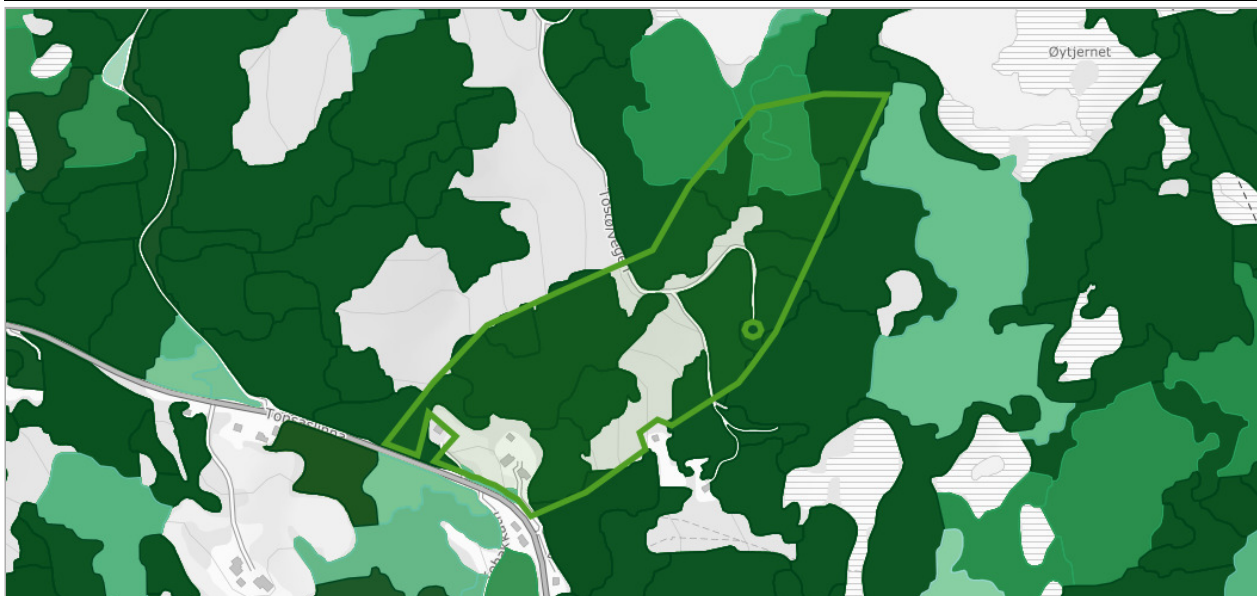
Radon aktsomhetsområde	
	Usikker
	Moderat til lav
	Særlig høy

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Særlig Høy	2
Moderat til lav	2

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	14.08.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

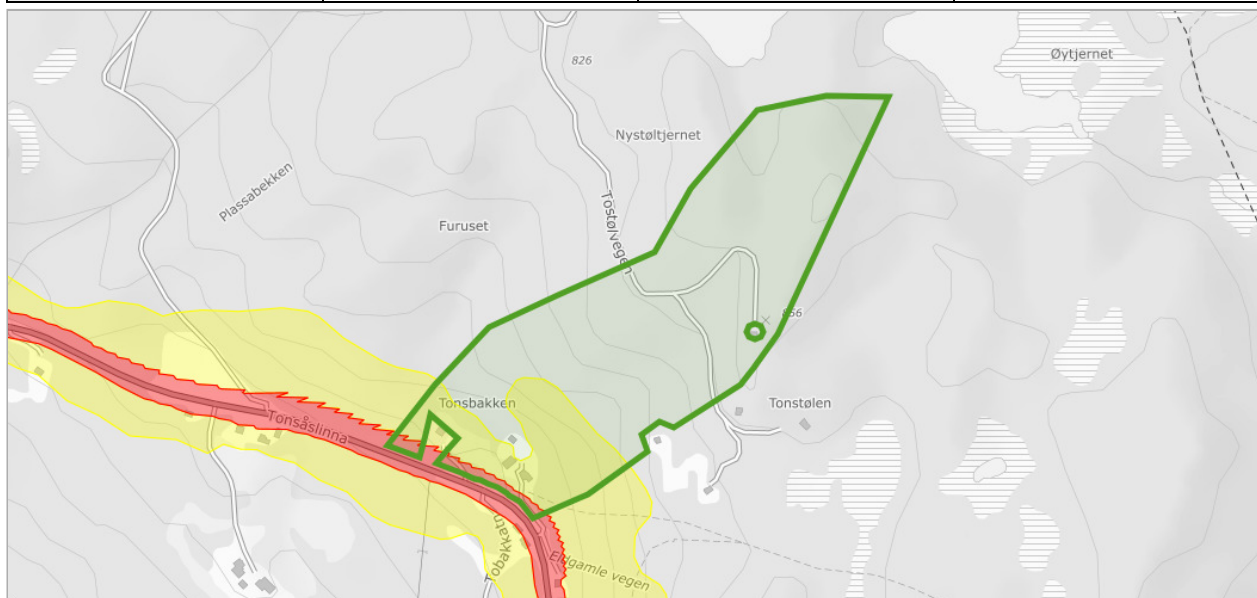
Biomasse - overjordisk masse
10 - 20 t/daa
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
10 - 20 t/daa
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
>40 t/daa
Bonitet furu
B11
B14
Bonitet gran
B11
B14
B17
Bonitet lauv
B11
B14
Høyde
80 - 100 dm
100 - 120 dm
120 - 140 dm
140 - 160 dm
160 - 170 dm
> 170 dm
Treslag sammenstilt
Grandominert
Furudominert
Barblandig
Blanding
Lauvdominert
Volum med bark
10 - 20 t/daa
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
>40 t/daa
Volum uten bark
10 - 20 t/daa
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
78	21	10	11	9	2019	138	1	OST_2019_0	108	92
66	18	10	11	9	2019	132	1	OST_2019_0	89	75
82	22	10	11	9	2019	139	1	OST_2019_0	115	97
62	18	10	10	9	2019	130	1	OST_2019_0	82	69
111	27	10	12	10	2019	186	1	OST_2019_0	175	152
99	26	11	13	11	2019	138	1	OST_2019_0	146	124
82	22	10	11	9	2019	147	1	OST_2019_0	115	97
70	19	10	11	9	2019	157	1	OST_2019_0	100	86
35	10	10	11	9	2019	108	1	OST_2019_0	42	35
102	27	10	12	10	2019	162	1	OST_2019_0	153	131
88	23	10	11	9	2019	157	1	OST_2019_0	126	107
70	20	10	11	9	2019	124	1	OST_2019_0	92	77
33	10	10	11	9	2019	103	1	OST_2019_0	41	34
60	17	10	11	9	2019	119	1	OST_2019_0	78	65
32	9	10	11	9	2019	114	1	OST_2019_0	42	36
156	39	11	12	10	2019	156	1	OST_2019_0	242	208
24	7	10	12	10	2019	119	5	OST_2019_0	31	26
134	34	10	11	10	2019	163	1	OST_2019_0	206	177
94	26	11	12	10	2019	128	1	OST_2019_0	133	112

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	14.08.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

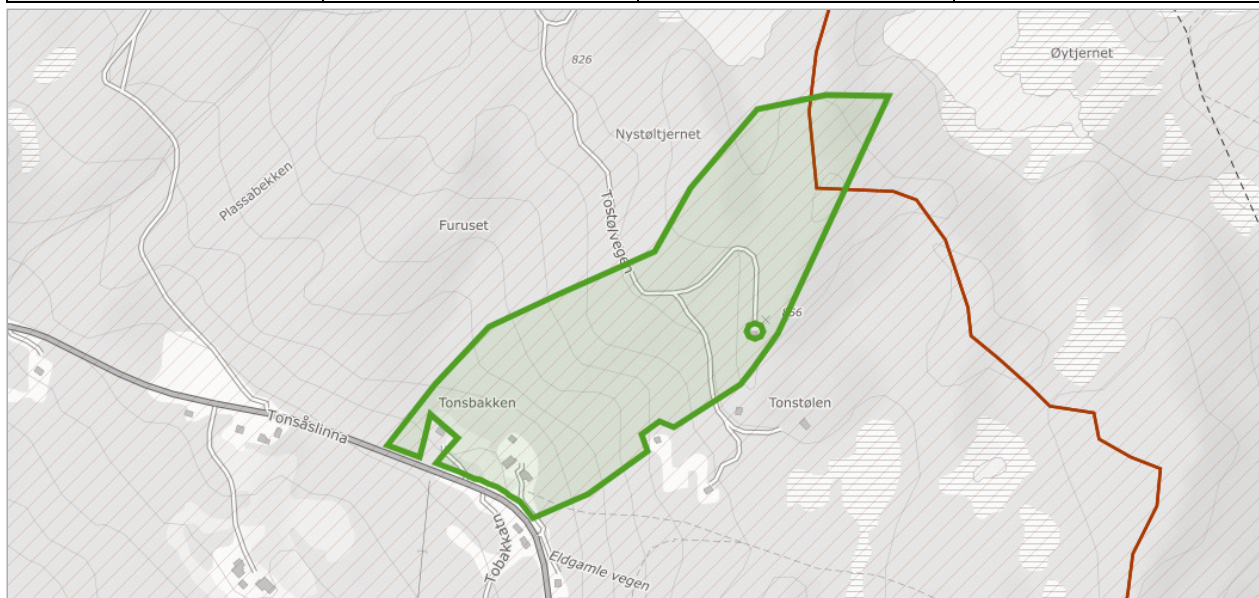
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.08.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

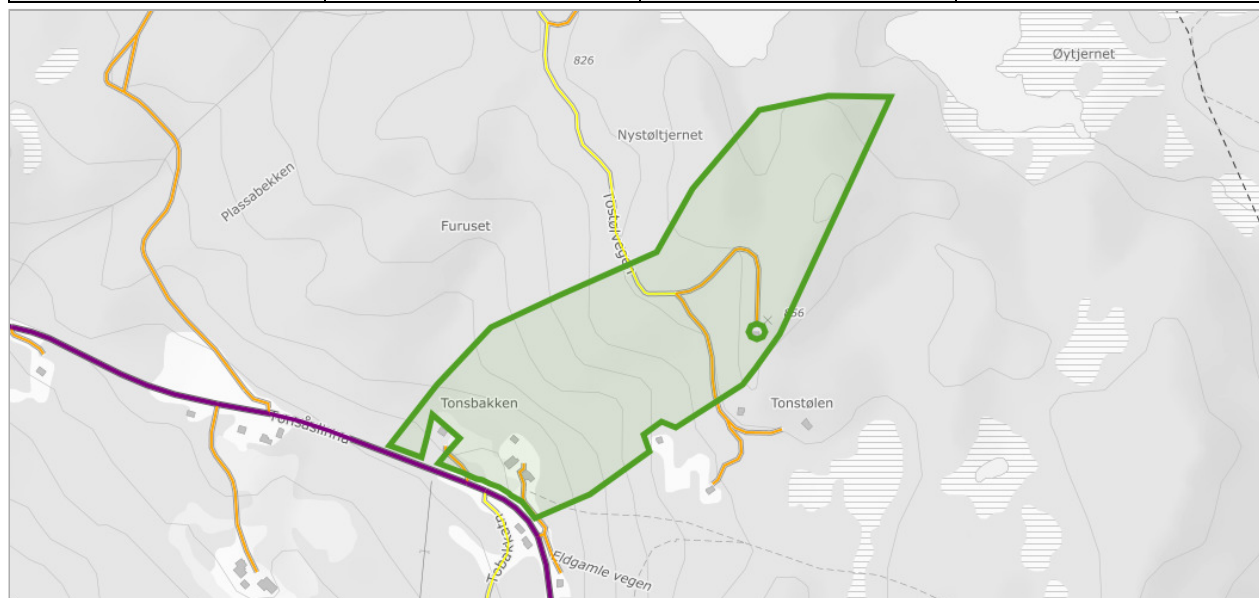
Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
AURDALSFJORD	Bagn
RANDSFJORD	Bergerfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.08.2025
-------	------------	---------	------------



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

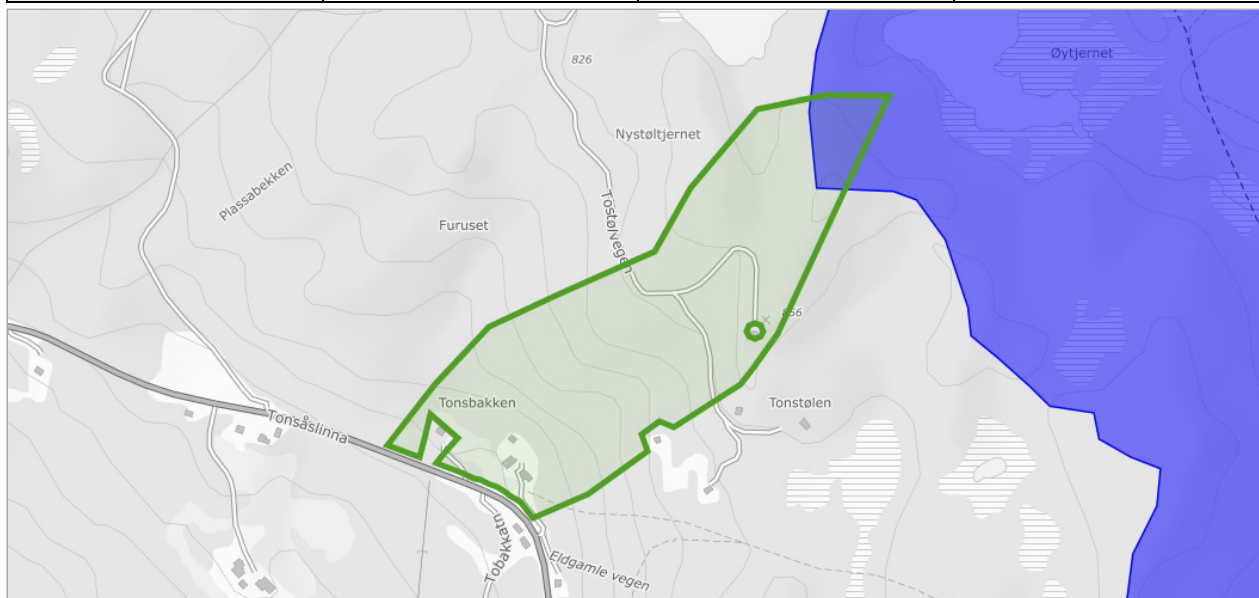
Fylkesveg
Privatveg
Privatveg
Skogsbilveg
Skogsbilveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	97496
veglenke	P	96713
veglenke	P	96705
veglenke	P	94394
veglenke	P	1261
veglenke	S	86

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.08.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

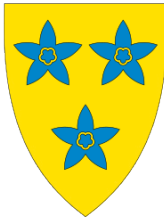
Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
15.08.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tonsåslinna 494, 2910 AURDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☒	☐
Kommentarer:	Midlertidig brukstillatelse gjelder tilbygg.	

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

KOPI

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
2910 Aurdal, Braaten		103/16		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Tilbygg	Boligbygg		18. 12. 75	481/75
Byggherre		Adresse		Tif.
Alfred Bjørge		2910 Aurdal		
Anmelder		Adresse		Tif.
ds.				
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Aage Røang		2910 Aurdal		

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Avtrekk fra bad og WC må utføres som naturlig avtrekk over tak,
kfr. byggeforskriftenes kap. 47:131.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel for
Fagernes, 7. nov. 1978	Nord-Aurdal kommune Bygningssjefen Rolf Røystad ing. Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☒ Byggesøknadsmyndighet	☐

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 15.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tonsåslinna 494, 2910 AURDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	991,10 kr
Feiing	540,00 kr
Sum	1 531,10 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt - landbruk	0%	247800 prom	4.00	1/1	0 %	991,00 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
					Sum	1 563,00 kr

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

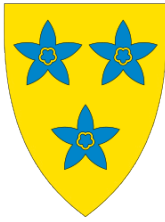
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
15.08.2025

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	103	Bruksnr:	16	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Tonsåslinna 494 H0101, 2910 AURDAL						

Skorstein og ildsted

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

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



Nord-Aurdal Brannvesen

Bjørge Andres Lorentz
Søreisvegen 47
2910 AURDAL

Deres ref.:
Bjørge Andres Lorentz

Arkiv: M71
Saksnr: 22/172

Saksbehandler:
Tim Egil Dammerud

Dato:
26.01.2022

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Tonsåslinna 494

Gårds- og bruksnr: 103 16 0 0 i Nord-Aurdal kommune

Nord-Aurdal brannvesen gjennomførte brannforebyggende tilsyn 24.01.2022 i din bolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

Anmerkninger som bør følges opp

Anmerkning 1 Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt

Kommentarer

Under tilsynet oppdaget vi brennbart materiale innenfor din sotluke, dette må fjernes.

Anmerkning 2

Kommentarer

Slokkeutstyret mangler vedlikehold. Slokkeapparater skal inn til kontroll/service hos godkjent firma hvert tiende år for pulver og hvert femte år for skum. Brannslanger må du selv kontrollere årlig. For å undersøke hvem som kan utføre vedlikehold/ service på slokkeutstyret ditt, kan du gå inn på hjemmesiden til rådet for vedlikehold av brannsløkkemateriell: www.rvb.no

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet:

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

Til stede ved tilsynet var:

For eier: Bjørge Andres Lorentz,
For brannvesenet: Dammerud Tim Egil, Nils Eirik Espeseth

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Tim Egil Dammerud på telefon 918 24 925 eller på e-post til tim-egil.dammerud@nord-aurdal.kommune.no.

Med hilsen
Nord-Aurdal brannvesen

Tim Egil Dammerud
Feier

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 15.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tonsåslinna 494, 2910 AURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

Topographic map showing a mountainous region with various roads and settlements. The map includes a legend for road types and a scale bar.

Legend:

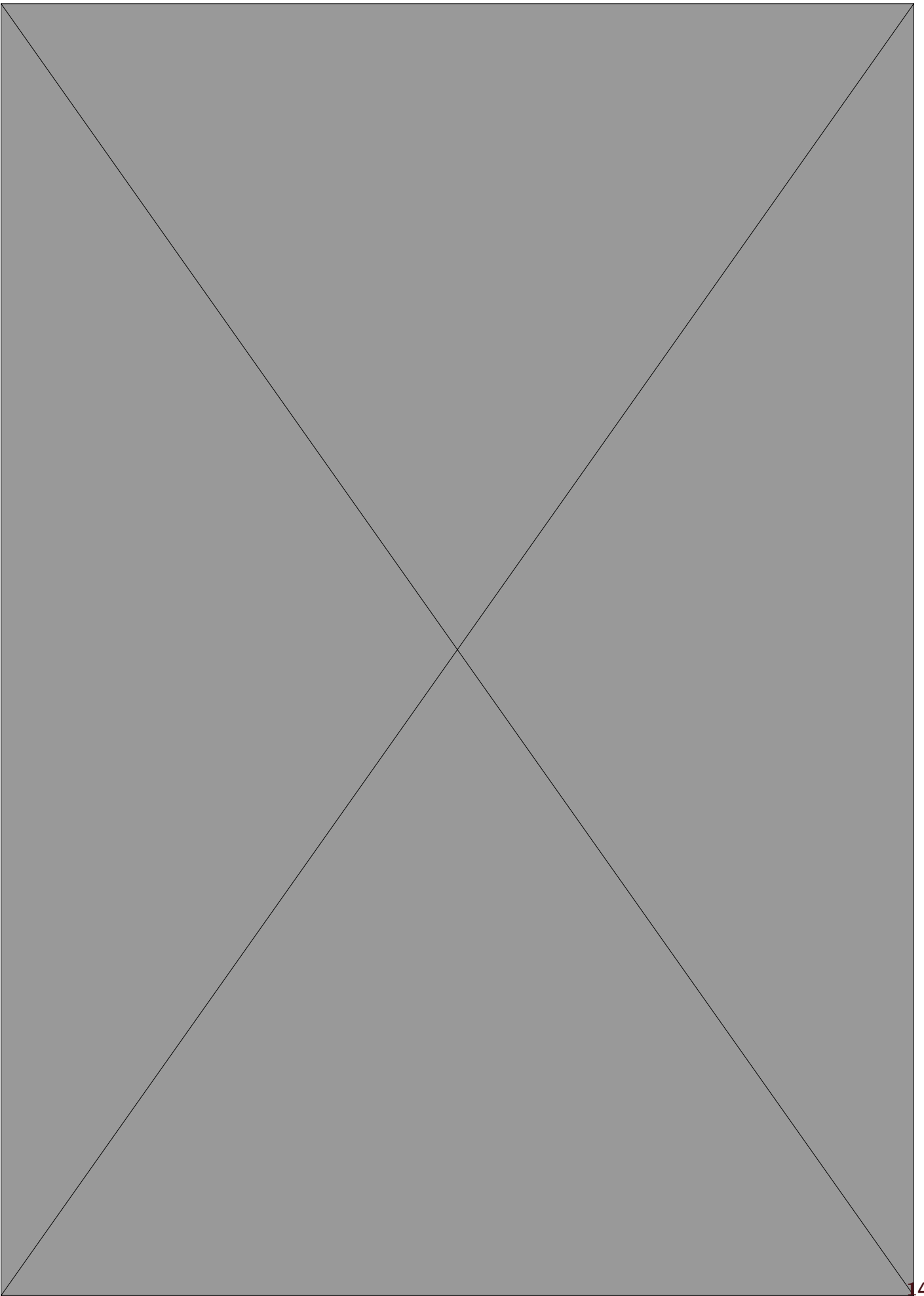
- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

Map Labels:

- Kalvebakklii
- Nystøltjernet 824.7
- Tostøvegen
- Beitadalen
- Furuset
- Fiskedalen
- Tovollen
- Tonstølen
- Brotin
- Tonsbakken
- Tobakkatn
- Tobakkatn
- Tonsbakken
- Eldgamle vegen

Scale: 100 m

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



Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: mandag 18. august 2025 15:51
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: SV: Forespørsel om slamanlegg for Tonsåslinna 494 - gnr. 103, bnr. 16 (Ideell andel 1/1) i Nord-Aurdal

Hei!

Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller, med tømmefrekvens annet hvert år.
Sist tømt 24.09.2019, og står med neste tømning i 2027. Anlegget tømmes med avvanningsbil.
På grunn av innvilget fritak har det ikke blitt tømt til riktig intervall.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

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



Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Sendt: mandag 18. august 2025 14:39
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Forespørsel om slamanlegg for Tonsåslinna 494 - gnr. 103, bnr. 16 (Ideell andel 1/1) i Nord-Aurdal

Hei!

Vårt firma har for salg Forespørsel om slamanlegg for Tonsåslinna 494 - gnr. 103, bnr. 16 (Ideell andel 1/1) i Nord-Aurdal
tilhørende Andres Lorentz Bjørge.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen,

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

Sendt: onsdag 20. august 2025 09:51

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

Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250113 Tonsåslinna 494, 2910 Aurdal

Hei,

Siste tilsyn 5.12.2011, avsluttet med lukkede avvik.
Forbruk 24: 6950 kWh

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047



Følg oss på SoMe:





Skatteetaten

Dato
18.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 103 Bnr 16 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tonsåslinna 494, 2910 AURDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 121 770

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 103, Bruksnummer 16 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

11.09.2025 kl. 11.28

11.09.2025 kl. 10.54

Adresse(r) :

Gateadresse: **Tonsåslinna 494**

Gatenr: **1084**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2910 AURDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1994/7095-1/21 21.12.1994

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 385 000

Omsetningstype: Fritt salg

BJØRGO ANDRES LORENTZ

FØDT: 12.09.1948

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2020/3537213-1/200 28.12.2020
21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 103 BNR: 118

Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3537213-2/200 28.12.2020
21:00

BRUKSRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 103 BNR: 118

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1893/900075-1/21 11.12.1893

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 103

BNR: 1

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.09.2025 11:28 - Sist oppdatert 11.09.2025 10:54

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

Side 1 av 2

1942/1807-1/21 30.11.1942	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 103 BNR: 43
1945/259-1/21 15.02.1945	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 103 BNR: 49
1992/920-1/21 05.03.1992	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 103 BNR: 118
2020/352858-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0542 GNR: 103 BNR: 16

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

KETUK 111.

PRIVATMEGLEREN

Brustad & Partners
Org.nr. 996 534 235

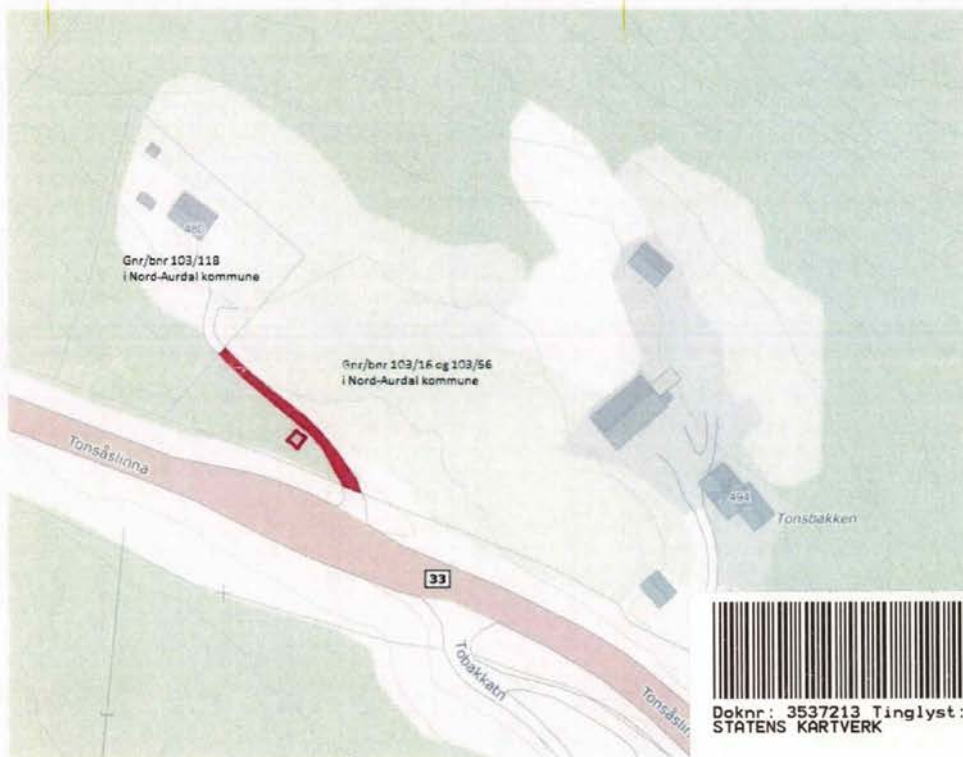
Erklæring

Bestemmelse om veirett og bruksrett til vedskjul

Undertegnede eier av gnr/bnr 103/16 og 103/56 i Nord-Aurdal kommune gi herved eiendommen gnr/bnr 103/118 i Nord-Aurdal kommune veirett over gnr/bnr 103/16 og 103/56 ihht. rød markering på vedlagt kart.

Det forutsettes at eier av gnr/bnr 103/118 tar del i vedlikehold / snørydding av adkomstvei.

Undertegnede eier av gnr/bnr 103/16 og 103/56 i Nord-Aurdal kommune gir herved eiendommen gnr/bnr 103/118 kommune bruksrett til uthus som står på gnr/bnr 103/16 og 103/56 ihht. rød markering på vedlagt kart.

Doknr: 3537213 Tinglyst: 28.12.2020
STATENS KARTVERK

Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommene gnr/bnr 103/16 og 103/56, samt gnr/bnr 103/118 i Nord-Aurdal kommune.

Sted/dato:

AURDAL 1/12-20

NAVN I BLOKKBOKSTAVER

Hjemmelshaver gnr/bnr 103/16 og 103/56

PRIVATMEGLEREN
Brustad & Partners
Org.nr. 996 534 235

Dokumentet kan tinglyses

9/12-20 Merete Rind

ANDRES BJØRGO

NAVN I BLOKKBOKSTAVER

Hjemmelshaver gnr/bnr 103/16 og 103/56

ANDRES BJØRGO
fnr 120948- [REDACTED]

VEDTEKTER FOR SØRSKOGEN GRUNNEIGARLAG SA

Vedtatt på ordinært stiftelsesmøte 1999.03.03
Endret på ordinært årsmøte 2012.06.03
Endret på ordinært årsmøte 2018.04.15
Endret på ordinært årsmøte 2021.01.16
Forslag til endring på ordinært årsmøte 2025.05.23

1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak og dets foretaksnavn er Sørskogen Grunneigarlag SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

2. Forretningssted

Forretningskontoret er i Nord-Aurdal kommune.

3. Virksomhet

Selskapet skal samle grunneierne i området for å samarbeide om utvikling av utmarksproduktene på grunneienes utmarksområder gjennom en langsiktig ressursforvaltning.

Foretaket har til formål å fremme medlemmenes økonomiske interesser som en integrert del av landbruksnæringens ressursgrunnlag. Laget kan også etter nærmere avtale arbeide for medlemmenes interesser i saker som angår annen arealdisponering, bl.a. veibygging, fritidsbebyggelse, friluftsliv, naturvernspørsmål, plantefelt og lignende.

4. Andelsinnskudd og medlemskontingent.

Hvert medlem skal betale kr. 100,- i andelsinnskudd.

Årsmøtet kan beslutte at årsoverskudd som kan deles ut etter samvirkeoven § 27 tredje ledd, helt eller delvis kan brukes til forrentning av andelsinnskudd, jf. samvirkeoven § 30.

Ved utmelding har medlemmet krav på å få tilbakebetalt sitt andelsinnskudd.

5. Anvendelse av årsoverskudd

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

1. Godskriving av foretakets egenkapital
2. Etterbetaling (jf. samvirkeoven § 27)
3. Avsetning til etterbetalingsfond (jf. samvirkeoven § 28)
4. Avsetning til medlemskapitalkonti (jf. samvirkeoven § 29)
5. Forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti (jf. samvirkeoven § 30)

6. Styre og daglig leder

Foretaket skal ha et styre med minst 3 og høyst 5 medlemmer. I tillegg skal det velges minst 1 og høyst 2 varamedlemmer.

Foretaket skal ikke ha daglig leder.

7. Ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder disponering av årsoverskudd.
2. Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet.
3. **Vedta organisering og pris på storviltjakt**

8. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Foretakets medlemmer har rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti.

Gjenstående midler utover dette skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet. Fordelingen av midlene skal skje på grunnlag av deres omsetning med foretaket de siste 10 årene.

9. Rovviltjakt

Styret har fullmakt til å gi tillatelse til jakt på gaupe, bjørn, ulv, jerv og villsvin innenfor grunneigarlagets jaktområde. Grunneier gir skriftlig beskjed til årsmøtet dersom de ikke ønsker rovviltjakt på sin eiendom.

Nabolagsprofil

Tonsåslinna 494

Offentlig transport

Tonsbakkin 3 min 
Linje 110, NW162, 330 0.3 km

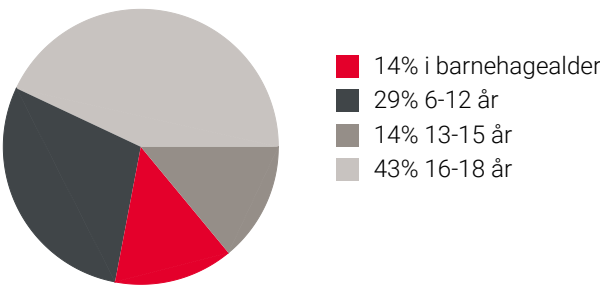
Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 21 min 
410 elever, 38 klasser 21.1 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 22 min 
180 elever, 9 klasser 21.7 km

Valdres vidaregåande skule 18 min 
547 elever 18.3 km

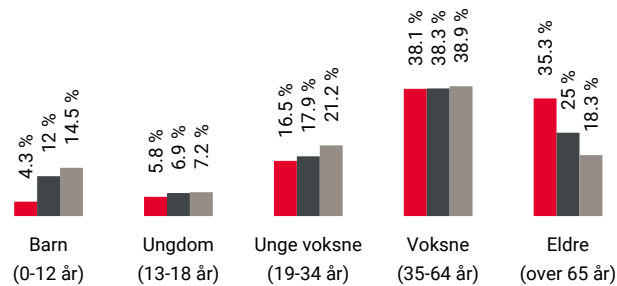
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bjørge	138	87
Kommune: Nord-Aurdal	6 354	3 655
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 11 min 
33 barn 12 km

Vestringsbygda barnehage (1-5 år) 16 min 
58 barn 14.8 km

Leira barnehage (1-5 år) 16 min 
30 barn 16.9 km

Dagligvare

Kiwi Aurdal 7 min 
Post i butikk, søndagsåpent 8.1 km

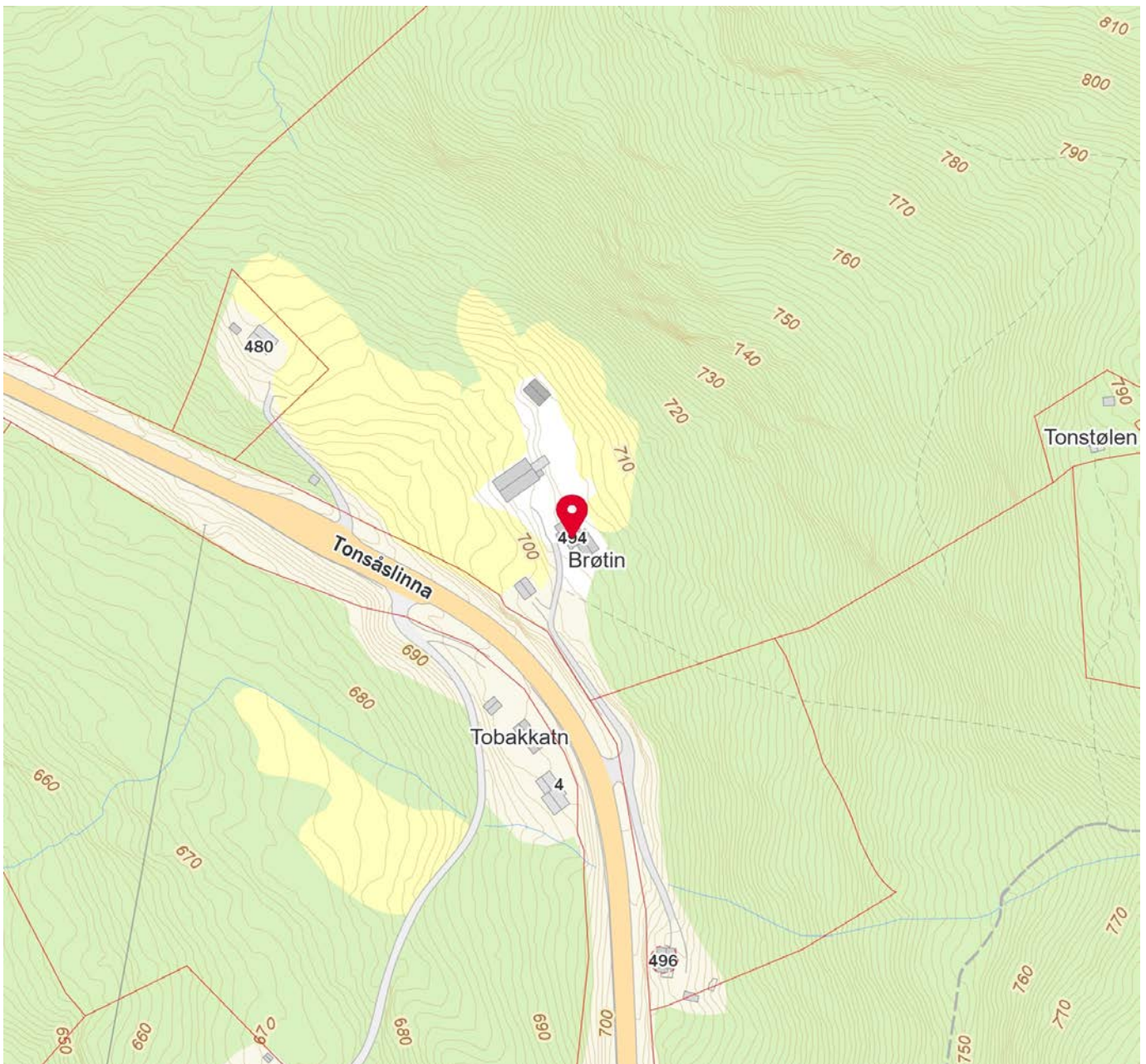
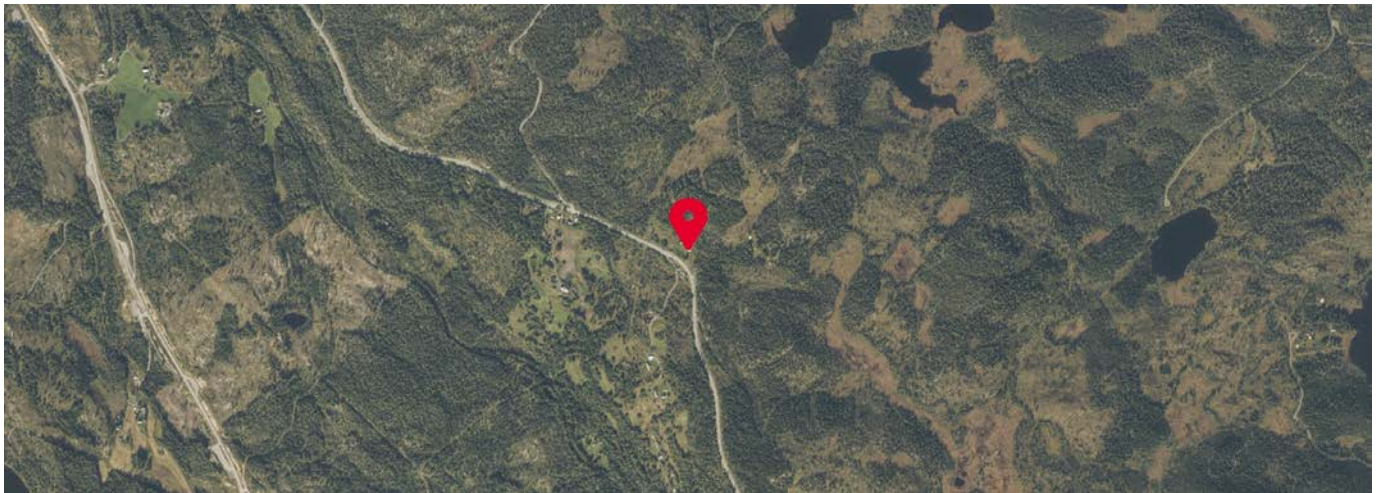
Matkroken Etnedal 9 min 
Post i butikk, PostNord 11.1 km

Sport

 Gamle Aurdal skole - ballbinge 9 min 
Ballspill 9.4 km

 Bruflat sandvolleyballbane 9 min 
Sandvolleyball 10.8 km

 Valdres Treningssenter 20 min 





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tonsåslinna 494
2910 AURDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre