

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 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 45 100,-
Total ink omk.: Kr 1 795 100,-
Selger: Berit Johanna Karlsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 121/172 kvm
Tomtstr.: 1090.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 284
Oppdragsnr.: 1201250025

Sentralt beliggende enebolig m/dobbel garasje. Barnevennlig, åpent og solrikt!

Åpent og fritt med gode solforhold og fin utsikt utover nærområdet, samt til Vestringsbygda og Åbjør, finner du denne hyggelige eiendommen i Kølhusvegen 5. Enebolig og tilhørende garasje ligger i Vinjarfeltet, et veletablert boligfelt ca. 2 km ned for Aurdal sentrum. I Vinjarfeltet er det barnevennlig og fint med gangavstand til bl.a. fotballstadion og fine bademuligheter i Aurdalsfjorden.

Eiendommen har en trivelig eiertomt med fine uteplasser og god plass til lek og moro. Boligen er over to etasjer og har en solrik veranda med vid utsikt. I hovedetasjen er det en lys og luftig stue, kjøkken og et soverom. I underetasjen er det ytterligere to soverom, bad, vaskerom, boder m.m.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæringsskjema	73
Informasjon fra kommunen	78
Informasjon om el-anlegg	111
Bekreftelse på formuesverdi	112
Grunnbok og tinglyst dagbok	113
Nabolagsprofil	116
Budskjema	125

Om Kølhusvegen 5

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 172 m²

TBA: 22 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 59 m² Vindfang, gang, to soverom, bad, toalettrom, vaskerom og to boder.

BRA-e: 6 m² Utvendig bod.

1. etasje

BRA-i: 62 m² Stue, kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Veranda.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasjerom og vedbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

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

1090.2 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig eiertomt beliggende i svakt hellende terreng. Tomta er opparbeidet med plen, beplantning og koselige uteplasser.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Åpent og fritt med gode solforhold og fin utsikt utover nærområdet, samt til Vestringsbygda og Åbjør, finner du denne hyggelige eiendommen i Kølhusvegen 5. Enebolig og tilhørende garasje ligger i Vinjarfeltet, et veletablert boligfelt ca. 2 km ned for Aurdal sentrum.

I Vinjarfeltet er det barnevennlig og fint med gangavstand til bla. fotballstadion og fine bademuligheter i Aurdalsfjorden. I Aurdal sentrum finner en bl.a. søndagsåpen Kiwi butikk med bensinstasjon og Aurdalsstua som serverer gode måltider. Det er mulig å kjøpe med seg Thaimat fra egen salgsbod, og Bakeriet i Valdres har døgnåpent bakeriutsalg.

I Aurdal sentrum er det busstopp med mange daglig avganger til bl. Oslo, Gjøvik og Fagernes. Det er også asfaltert gang- og sykkelsti som strekker seg helt fra Bjørgo til Fagernes, slik at både små og store kan ferdes trygt. Fra eiendommen er det ca. 14 km til Fagernes med blant annet barne- og ungdomsskole, butikker, serveringssteder, kino, VLMS (Valdres lokalmedisinske senter) og kommuneadministrasjon. Til barnehage i Vestringsbygda er det ca. 5 km.

Som nevnt er det kort vei ned til Aurdalsfjorden med fine muligheter for bading, båtturer og fiske. Her finner en også Aurdal Fjordcamping & Hytter, en populær campingplass med ulike aktivitetstilbud og arrangement. I Vestringsbygda ligger en av Norges fineste golfbaner. Denne ligger helt nede ved fjorden, og flere av spillene foregår ute de på vakre øyene.

Fra eiendommen er det også kort vei til Aurdalsåsen med flott turterreng sommer som vinter. Om sommeren er det fine stølsveier og stier for fot- og sykkelturner, mens det om vinteren er oppkjørte skiløyper helt til Beitostølen. Ønsker en å kjøre alpint, ligger et av Valdres sine største alpintenter ca. 10 min kjøring fra eiendommen. Her arrangeres det kveldskjøring i uka, og det er et aktivt miljø for de yngre i alpingruppa. Dansekompaniet Frikar holder til i den gamle skolebygningen og tilbyr spennende aktiviteter for flere aldersgrupper. Her er det også treningssenter.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Enebolig og dobbel garasje.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/Glenn Rotebakkdokken

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Boligen er oppført i 1983 etter byggesøknad fra samme år. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i Byggeforskriften fra 1969.

Enebolig over 2 etasjer. Boligen er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Bad og vaskerom er innredet før Tek97, dvs disse automatisk vil få en Tilstandsgrad 3. Våtrommene har behov for reovering, og spesielt badet, som har pågående fuktskader.

Enebolig

Byggeår: 1983. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard: Normal standard sett i forhold til byggeåret med senere moderniseringsarbeider tatt i betraktning. Se nærmere beskrivelse under punkt "konstruksjoner".

Vedlikehold: Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking er dobbeltkrummet betongtakstein.

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.

Isolert og luftet saltakskonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler.

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med tømmermannskledning og noe liggende kledning.

Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

Kompaktlaminert ytterdør med 2-lags isolerglass. Montert digital låskasse med kodelås. Terrassedører av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass i stue (2017). Utvendig bod har boddør av tre.

Overbygget veranda utført av tre med adkomst fra stue. Takterrasse over utvendig bod/inngangsparti med dekke av støpt betong. Tram utenfor hovedinngang har overflate av belegningsstein. Utvendig trapp av tre til terrassedør mot nord.

INNVENDIG

Gulv har laminatgulv og gulvbelegg.
Vegger har malte plater.
Himling underetasje har malt betongdekke og 1. etasje har malte himlingsplater.

Etasjeskille er av plasstøpt betong.
Hele underetasjen har støpt gulv på grunnen.

Underetasje har pelletsovn og 1. etasje har vedovn. Ildstedene er tilknyttet elementpipe av lettklinker. Pipe har montert sotlukestein innenfor sotluke.

Gulv har gulvbelegg og betonggulv (boder).
Vegger har malte plater og sponplater (boder). Utvendig bod har overflater av støpt betong.
Innvendig trapp av heltre med malte overflater og rekkverk.
Innerdører er fyllingsdører i heltre med malt overflate.

Garasje
Byggeår: 1983. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Standard: Enkel standard.
Vedlikehold: Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Fundament er støpt plate av betong. Yttervegger av uisolert bindingsverk som er kledd med tømmermannskledning.
Saltakkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler tekket med takstoler. Taktekking av betongtakstein. Takrenner og nedløp av stål med utkast til terreng. Vinduer med enkle glass. Leddporter av tre, hvorav en har automatisk åpner.

Innlagt strøm med kontakter og fast belysning.

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

Verditakst

Kr 1 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? - Ja. Lekkasje på vaskerommet. Vaskerommet ble rettet opp på forsikringen.

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Rørene ble lagt av Aurdal Rør og et annet firma fra Røn la belegg på gulvet på vaskerommet.

Arbeid utført av Aurdal Rør.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? - Ja. Nytt belegg på gulvet på

vaskerommet.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? - Nei.

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

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Ja, kun av faglært. Aurdal Rør la nye rør på vaskerommet og i himlingen i gangen til toalettet i forbindelse med vannlekkasje.

Arbeid utført av Aurdal Rør.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt opp en kontakt i underetasje av en som har fått elektro, men ikke praktisert faget.

Pkt. 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja. Elkontroll for 7 år siden.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

Underetasje: Vindfang, gang, to soverom, bad, toalettrom, vaskerom og to boder, samt utvendig bod.

Hovedetasje: Stue, kjøkken og soverom.

Veranda.

Dobbel garasje:

Garasjerom og vedbod.

Standard

Med solrik beliggenhet i Vinjarfeltet er Kølhusvegen 5 et trivelig sted å bo. Her er det barnevennlig og fint med romslig eiertomt, kort vei til fotballbane og lekekamerater.

Med ca. 2 km opp til Aurdal sentrum, og kort vei ned til Aurdalfjorden, ligger Vinjarfelet åpent og fint til. Selger kan også fortelle om godt naboskap som hun har satt stor pris på.

Eiendommen ligger i svakt hellende terreng og har en koselig tomt med flere hyggelige uteplasser, god plass til lek og moro om en ønsker det. Foran bolig og garasje er det en romslig gruslagt plass med gode parkeringsmuligheter.

Eneboligen er over to etasjer og har en solrik veranda med fin utsikt utover området og bygdene rundt. Boligen har overbygd inngangsparti i underetasje inn til vindfang og gang. I den gangen er det pelletsovn med innsyn, og det er trapp opp til hovedetasjen og en lys og luftig stue. I stua er det store vinduer som lar en nyte utsikten og det er terrassedører med glassfelt ut til veranda og til terreng. I stua er det fin plass til flere sittegrupper, og en stilig vedovn med innsyn gir god varme til rommet, hvor det også er

montert luft-til-luft varmepumpe.

Fra stua er det adkomst til kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen er i heltre med vitrineskap, over- og underskap, samt skufferekke. Innredningen har heltre benkeplate i eik med nedfelt oppvaskkum, og integrert kjøl-/fryseskap. Benkebereder på 120 liter plassert i et av skapene i kjøkkeninnredningen. I innredningen er det opplegg for oppvaskmaskin og innebygd ventilator med avtrekk ut over tak.

I hovedetasjen er det ett soverom, mens det er ytterligere to soverom i underetasjen. Disse to soverommene er i god størrelse med fin plass til dobbeltsenger og garderoreskap.

Boligen har et flislagt bad med varmekabler i gulv. På badet er det heltre baderomsinnredning med over- og underskap, heldekkende servantplate, speil og belysning. I dusjhjørnet er det innfellbare glassdører, noe som er både pent og passbesparende. Nær badet er det toalettrom med vegghengt servant. Boligen har et eget vaskerom med praktisk stålkum og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekksvifte i yttervegg.

I underetasjens gang er det garderoreskap og det er adkomst til to boder med god lagringsplass. Boligen har også en utvendig bod med adkomst fra det overbygde inngangspartiet. Over inngangsparti/bod er det en liten veranda med plass til et par stoler.

I garasjen er det et større rom med plass til to biler. De to leddportene er av tre, hvorav den ene har automatisk åpner. I garasjen er det også vedbod med egen inngang.

Boligen er tilkoblet fiber.
Det er montert selvtømmende utekran.

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.

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekking er dobbeltkrummet betongtakstein. Pga. snø var besiktigelsen begrenset og ble utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

- Ved befaring var taket snødekt og takteking er derfor ikke besiktiget. Takteking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen teking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Tiltak:

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

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med tømmermannskledning og noe liggende kledning.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Isolert og luftet saltakskonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Registrert spor etter mus på kaldtloftet. Skjulte skader i konstruksjonene kan ikke utelukkes da mus trolig har tatt seg opp gjennom yttervegger og etasjeskiller. Inspeksjonsluke til kaldtloft ligger løst og har ifølge eier falt ned noen få ganger. Registrert en del løv og rusk som har blåst inn på kaldtloftet.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må gjøres, og åpninger må tettes slik at en unngår at mus tar seg inn til kaldtloftet og forårsaker skader på isolasjon, osv. Inspeksjonsluke til kaldtloft bør sikres bedre. Løv og annet organisk rusk bør fjernes fra kaldtloftet.

Vinduer, TG2

Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass (byttet 2 stk i underetasje, i 2009 og 2024).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Ett vindu i soverom 1 underetasje er noe vanskelig å lukke. Vindu i soverom 2 underetasje er noe vanskelig å åpne.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Overbygget veranda utført av tre med adkomst fra stue. Takterrasse over utvendig bod/inngangsparti med dekke av støpt betong. Pga. snø var besiktigelsen begrenset. Tilstandsgrad er satt ut fra det visuelt synlige og alder.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Veranda og takterrasse har åpninger i rekkverk som ikke tilfredsstiller datidens krav (< 10 cm).

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utvendige trapper, TG3

Tram utenfor hovedinngang har overflate av beleggningsstein. Utvendig trapp av tre til terrassedør mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater, TG2

Gulv har laminatgulv og gulvbelegg. Vegger har malte plater. Himling underetasje har malt betongdekke og 1. etasje har malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvbelegg har stedvis skader. Laminatgulv i kjøkken er noe fuktpreget, uten at det ble målt fukt på befaringen,

Tiltak:

- Tiltak:
- For å lukke avvik må overflater i enkelte rom skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskille er av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

- Etasjeskille er overflatemålt med bruk av nivelleringslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Det ble i stue registrert en høydeforskjell på 7 mm over 2 meter og 17 mm over lengden av rommet.

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 U.etg., TG2

Hele etasjen har støpt gulv på grunnen.

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.

- Gulv på grunn er overflatemålt med bruk av nivelleringslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Det ble i gang registrert en høydeforskjell på 14 mm over 2 meter og 7 mm over lengden av rommet. I soverom 1 2 mm over 2 meter og 12 mm over lengden av rommet. I soverom 2 6 mm over 2 meter og 16 mm over lengden av rommet.

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 foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger, og det var heller ikke vanlig å montere radonsperre på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG3

Underetasje har pelletsovn og 1. etasje har vedovn. Ildstedene er tilknyttet elementpipe av lettklinker. Pipe har montert sotlukestein innenfor sotluke. Pga. snø ble pipen ikke besiktet over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Eier opplyser at pelletsovn er defekt.

Tiltak:

- Tiltak:

- For å luke avvik må pelletsovn repareres eller skiftes. Det er forutsatt utskifting av

pelletsovn i kostnadsestimat.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng, TG2

Gulv har gulvbelegg og betonggulv (boder). Vegger har malte plater og sponplater (boder). Utvendig bod har overflater av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Utvendig bod har utildekket isopor i himling.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Isopor er brennbar isolasjon og skal tildekkes med enten sementbaserte plater eller armert puss. For å lukke avvik må overflater i enkelte rom skiftes.

Innvendige trapper, TG2

Innvendig trapp av heltre med malte overflater og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:
- Overflater har generelt stor bruksslitasje. Rekkverk mot 1. etasje er noe løst.

Tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører, TG2

Innerdører er fyllingsdører i heltre med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Registrert generell slitasje på overflater og beslag. En dør mangler vrider og låsebeslag.

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom

Underetasje > Bad

Generell, TG3

Gulv har keramiske fliser. Vegger har keramiske fliser. Himling har malt betongdekke. Servantinnredning av laminerte plater med profilerte fronter i heltre furu. Heldekkende servant og dusj med innfellbare dusjdører. Gulvsluk av plast. Ventilasjon med naturlig avtrekk over tak. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det ble målt 12 mm fall fra dør til sluk. Registrert løse fliser og sprekke fuger både på vegger og gulv i dusj. Ved fuktsøk ble det registrert høye verdier av fukt bak veggfliser. Datidens membran/fuktsperre har begrenset levetid og har oppnådd forventet levetid. Maling i himling flasser.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Badet har betydelige fuktskader, og følgeskader i bakenforliggende veggkonstruksjon må her påregnes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Underetasje > Vaskerom

Generell, TG3

Gulv har gulvbelegg med oppbrett. Vegger har malte plater. Himling har malt betongdekke. Montert utslagsvask med opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med mekanisk avtrekksvifte plassert i yttervegg og veggventil. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Det er i følge eier lagt nytt gulvbelegg i vaskerommet etter min befaring, bilde er tilsendt. Opplyst å være utført av fagfolk. Fall og utførelse er ikke kontrollert av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Avtrekksvifte er defekt og mangler rist og kanal mot utsiden. Det ble målt 13 mm fall fra dør til sluk. Gulvbelegg har skade etter lokal reparasjon som gjør dette utett, dvs fukt kan spres. Gulv har stedvis motfall og er tilnærmet flatt.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning i heltre med vitrineskap, skufferekke, over- og underskap. Heltre benkeplate i eik med nedfelt oppvaskkum. Integreert frys-/kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Avviket har ingen innvirkning på innredningen sin funksjon.

Spesialrom

Underetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG3

Gulv har gulvbelegg. Vegger har malte plater. Himling har malt betongdekke. Montert klosett og servant. Rommet har ventilasjon med naturlig avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Hovedsakelig kobberledninger og noe plastledninger.

Vurdering av avvik:

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

- I 2024 oppstod det brudd på vannledning nedstøpt i gulv på grunnen. Erstatninger ble lagt åpent og innkasset i underetasje mellom vaskerom og toalettrom.

Tiltak:

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

Avløpsrør, TG2

Avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

- Det er avvik:

- Avløpsstuss til oppvaskmaskin som ikke er i bruk er ikke blendet.

Tiltak:

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

- Avløpsstuss i benkeskap bør blendes.

Ventilasjon, TG2

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I kjellerbod mangler det ventilluke.

Tiltak:

- For å lukke avvik må det monteres manglende ventiluke.

Varmtvannstank, TG2

Benkebereder 120 liter plassert i benkeskap kjøkkeninnredning.

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

Sikringsskap med hovedsakelig skrusikringer, en automat og en jordfeilautomat (varmepumpe). Oppvarming med panelovner og varmekabler. Ordinær belysning inne og utvendig.

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. - 1983

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

Kommentar: Varmepumpe montert i 2020 av fagfolk.

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

Kommentar: Usikker, må sjekkes opp. Vurderer el.kontroll.

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

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? - 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.
Kommentar: Anlegget er hovedsakelig fra byggeåret med noen endringer senere som det ikke finnes dokumentasjon over. Påkostninger må påregnes etter en utvidet el-kontroll. Registrert at taklampe i vaskerom mangler kuppel. Registrert løs kontakt i vaskerom.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmursplast har ikke klemlist i topp og er stedvis avsluttet under terreng. Det må understrekes at pga. av snø var besiktigelsen begrenset, forholdene bør undersøkes nærmere da snøen har smeltet.

Tiltak:

- Det bør gjøres lokale 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.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmur av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Registrert mindre riss på innsiden av grunnmur i utvendig bod og på langvegg mot øst.

Tiltak:

- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendig vann- og avløpsledninger av plast tilknyttet offentlig vann-/avløpsnett via private stikkledninger. Montert vannmåler.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert med unntak av enkelte hvitevarer som medfølger i handelen. Innbo og løsøre, samt oppvaskmaskin og vaskemaskin, medfølger ikke i handelen.

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

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antennener, parabolantennener, tuner, dekoder 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.

Parkering

I dobbel garasje eller på gårds plass.

Forsikringsselskap

Eika

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Nord-Aurdal Brannvesen opplyser : "Det er registrert, avvik etter tilsyn på denne adressen. Svar fra eier er at dette er utbedret."

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.

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

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

Energi

Oppvarming

Pelletsovn i underetasje.

Vedovn i 1. etasje.

Varmepumpe luft-til-luft.

Varmekabler og panelovner.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn var 13.02.2012, avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 9749 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.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 750 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 1.052,-. Forbruk pr. m³ kr. 84,-.

Avløp: Årlig abonnement kr. 740,-. Forbruk pr. m³ kr. 70,-.

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25.

Feiegebyr pr år: kr. 286,-.

Tilsynsgebyr pr år: kr. 286,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.490,-.

Eiendommen har vannmåler.

Kommentar fra kommunen:

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

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

Formuesverdi primær

Kr 501 780

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 007 118

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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 91, bruksnummer 284 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:

3451/91/284:

06.12.1983 - Dokumentnr: 5498 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

06.12.1983 - Dokumentnr: 5498 - Bestemmelse om gjerde

06.12.1982 - Dokumentnr: 5629 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:91 Bnr:268

01.01.2020 - Dokumentnr: 80153 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:91 Bnr:284

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig, datert 16.09.1983. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

Skiftet ett vindu soverom underetasje i 2024.

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

Garasje:

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder

Kommuneplaner

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

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

Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

Reguleringsplaner

Id: 0542R007

Navn: VINJARFELTET

Plantype:Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 20.10.1980

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/19/0542R007.pdf>

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger innunder: Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner.
- Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde for radon.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

45 100 (Omkostninger totalt)

61 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 795 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 811 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 813 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 45 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 2,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

26.03.2025





- Hovedetasje -











- Underretasje -



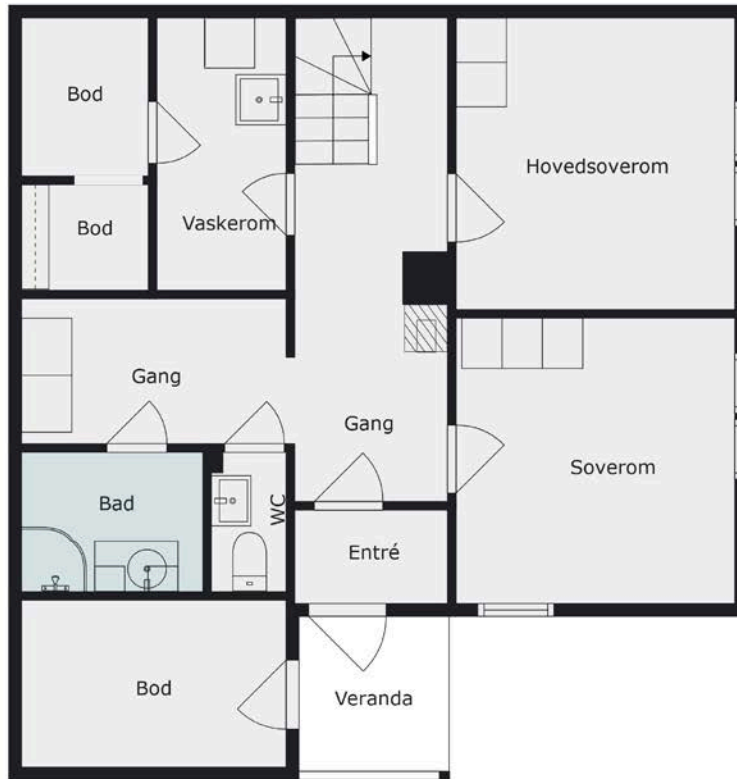




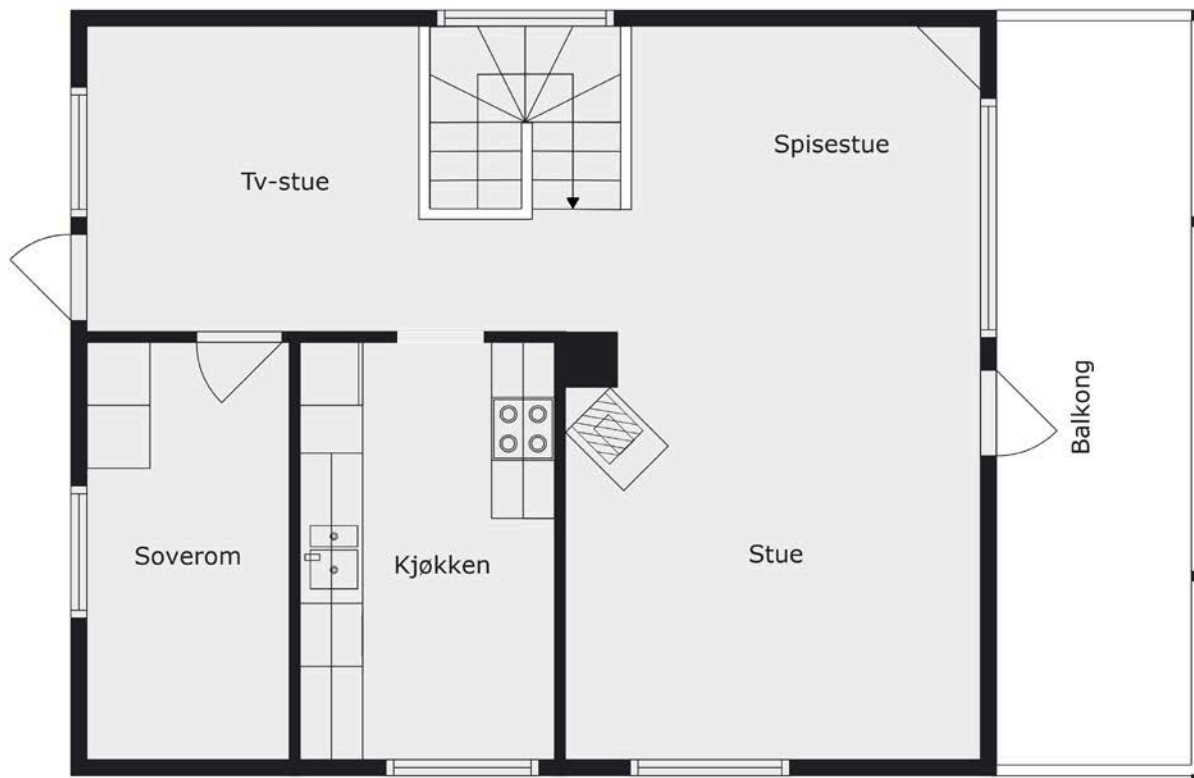












aktiv



aktiv

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kølhusvegen 5, 2910 AURDAL
 NORD-AURDAL kommune
 # gnr. 91, bnr. 284

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 18735-1359

Referansenummer: CK8188

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere 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

Glenn Rotebakkdokken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1983 etter byggesøknad fra samme år. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i Byggeforskriften fra 1969.

Enebolig over 2 etasjer. Boligen er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Bad og vaskerom er innredet før Tek97, dvs disse automatisk vil få en Tilstandsgrad 3. Våtrommene har behov for renovering, og spesielt badet, som har pågående fuktskader.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekking er dobbeltkrummet betongtakstein.
Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.
Isolert og luftet saltakskonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler.

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med tømmermannskledning og noe liggende kledning.
Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass.
Kompaktlaminert ytterdør med 2-lags isolerglass. Montert digital låskasse med kodelås. Terrassedører av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass i stue (2017). Utvendig bod har boddør av tre.

Overbygget veranda utført av tre med adkomst fra stue. Takterrasse over utvendig bod/inngangsparti med dekke av støpt betong. Tram utenfor hovedinngang har overflate av belegningsstein. Utvendig trapp av tre til terrassedør mot nord.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv har laminatgulv og gulvbelegg.
Vegger har malte plater.
Himling underetasje har malt betongdekke og 1. etasje har malte himlingsplater.

Etasjeskille er av plasstøpt betong.
Hele underetasjen har støpt gulv på grunnen.

Underetasje har pelletsovn og 1. etasje har vedovn. Ildstedene er tilknyttet elementpipe av lettklinker. Pipe har montert sotlukestein innenfor sotluke.
Gulv har gulvbelegg og betonggulv (boder).
Vegger har malte plater og sponplater (boder). Utvendig bod har overflater av støpt betong.
Innvendig trapp av heltre med malte overflater og rekkverk.
Innderører er fyllingsdører i heltre med malt overflate.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:
Gulv har keramiske fliser. Vegger har keramiske fliser. Himling har malt betongdekke. Servantinnredning av laminerte plater med profilerte fronter i heltre furu. Heldekkende servant og dusj med innfellbare dusjdører. Gulvsluk av plast. Ventilasjon med naturlig avtrekk over tak.

Vaskerom:

Gulv har gulvbelegg med oppbrett. Vegger har malte plater. Himling har malt betongdekke. Montert utslagsvask med opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med mekanisk avtrekksvifte plassert i yttervegg og veggventil.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre med vitrineskap, skufferekke, over- og underskap. Heltre benkeplate i eik med nedfelt oppvaskkum. Integrert frys-/kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Innebygd ventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom:
Gulv har gulvbelegg. Vegger har malte plater. Himling har malt betongdekke. Montert klosett og servant. Rommet har ventilasjon med naturlig avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Hovedsakelig kobberledninger og noe plastledninger.
Avløpsrør er av plast.
Benkebereder 120 liter plassert i benkeskap kjøkkeninnredning. Montert selvttømmende utekran.

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler.

Montert varmepumpe luft-til-luft.

Sikringsskap med hovedsakelig skrusikringer, en automat og en jordfeilautomat (varmepumpe). Oppvarming med panelovner og varmekabler. Ordinær belysning inne og utvendig.

Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg. Montert seriekoblede røykvarslere på batterispennig.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Grunnforhold byggegrunn er ikke kjent.
Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj. Grunnmur av støpt betong.
Boligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart. Boligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart. Tomten var snødekt på befaringdagen og derfor ikke nærmere vurdert.
Utvendig vann- og avløpsledninger av plast tilknyttet offentlig vann-/avløpsnett via private stikkledninger. Montert vannmåler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	172 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

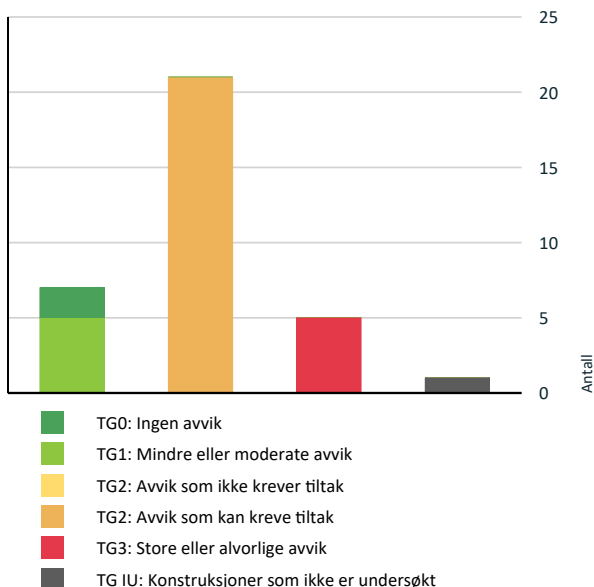
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

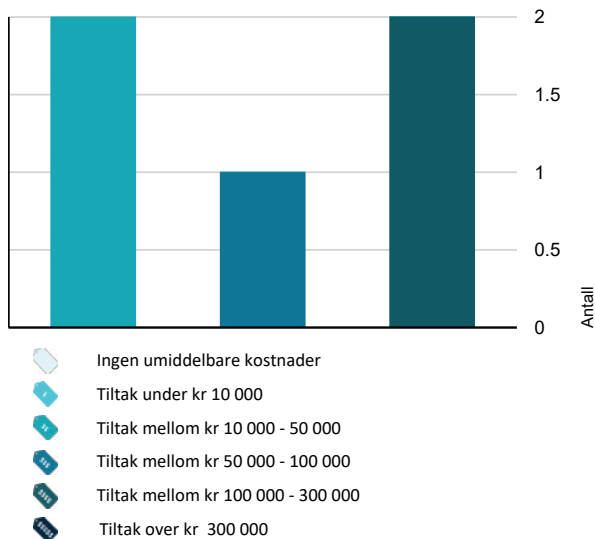
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over boligeiendommen Gnr. 91 Bnr. 284 i Nord-Aurdal kommune. Rekvirent er Berit Johanna Karlsen. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter.

Formålet med tilstandsrapporten er oppgitt til å være salg i det frie marked. Det er kun boligen som er tilstandsvurdert, ikke tilleggsbygninger.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert, samt at den ble utført vinterstid slik at besiktelse av utearealer, terrasse, grunnmurer og yttertak var begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn U.etg.** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard sett i forhold til byggeåret med senere moderniseringsarbeider tatt i betraktning. Se nærmere beskrivelse under punkt "konstruksjoner".

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er dobbeltkrummet betongtakstein. Pga. snø var besiktigelsen begrenset og ble utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaring var taket snødekt og takteking er derfor ikke besiktiget. Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen tekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med tømmermannskledning og noe liggende kledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.



Viser oppsprekt kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Isolert og luftet saltakskonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert spor etter mus på kaldtloftet. Skjulte skader i konstruksjonene kan ikke utelukkes da mus trolig har tatt seg opp gjennom yttervegger og etasjeskiller. Inspeksjonsluke til kaldtloft ligger løst og har ifølge eier falt ned noen få ganger. Registrert en del løv og rusk som har blåst inn på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjøres, og åpninger må tettes slik at en unngår at mus tar seg inn til kaldtloftet og forårsaker skader på isolasjon, osv. Inspeksjonsluke til kaldtloft bør sikres bedre. Løv og annet organisk rusk bør fjernes fra kaldtloftet.



Viser muselort i område rundt pipe.

Tilstandsrapport



Viser løv og rusk på kaldloftet.

🔧 TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass (byttet 2 stk i underetasje, i 2009 og 2024).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ett vindu i soverom 1 underetasje er noe vanskelig å lukke. Vindu i soverom 2 underetasje er noe vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.



Viser vindu med utvendig værslitasje.

🔧 TG 1 Dører

Kompaktlaminert ytterdør med 2-lags isolerglass. Montert digital låskasse med kodelås. Terrassedører av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass i stue (2017). Utvendig bod har boddør av tre.

🔧 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda utført av tre med adkomst fra stue. Takterrasse over utvendig bod/inngangsparti med dekke av støpt betong. Pga. snø var besiktigelsen begrenset. Tilstandsgrad er satt ut fra det visuelt synlige og alder.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Veranda og takterrasse har åpninger i rekkverk som ikke tilfredsstiller datidens krav (< 10 cm).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Viser takterrasse med for stor åpning mellom rekkverksbord og dekke.



Viser veranda med for stor åpning mellom rekkverksbord.

🔧 TG 3 Utvendige trapper

Tram utenfor hovedinngang har overflate av belegningsstein. Utvendig trapp av tre til terrassedør mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Viser trapp uten rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har laminatgulv og gulvbelegg.
Vegger har malte plater.
Himling underetasje har malt betongdekke og 1. etasje har malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Gulvbelegg har stedvis skader. Laminatgulv i kjøkken er noe fuktpreget, uten at det ble målt fukt på befaringen,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må overflater i enkelte rom skiftes.



Viser skade på gulvbelegg i soverom 1. etasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskille er overflatemålt med bruk av nivelleringslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Det ble i stue registrert en høydeforskjell på 7 mm over 2 meter og 17 mm over lengden av rommet.

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 U.etc.

Hele etasjen har støpt gulv på grunnen.

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.

Gulv på grunn er overflatemålt med bruk av nivelleringslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Det ble i gang registrert en høydeforskjell på 14 mm over 2 meter og 7 mm over lengden av rommet. I soverom 1 2 mm over 2 meter og 12 mm over lengden av rommet. I soverom 2 6 mm over 2 meter og 16 mm over lengden av rommet.

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 foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger, og det var heller ikke vanlig å montere radonsperre på oppføringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Underetasje har pelletsovn og 1. etasje har vedovn. Ildstedene er tilknyttet elementpipe av lettklinker. Pipe har montert sotlukestein innenfor sotluke. Pga. snø ble pipen ikke besiktet over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Eier opplyser at pelletsovn er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å luke avvik må pelletsovn repareres eller skiftes. Det er forutsatt utskiftning av pelletsovn i kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulv har gulvbelegg og betonggulv (boder).
Vegger har malte plater og sponplater (boder). Utvendig bod har overflater av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig bod har utildekket isopor i himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isopor er brennbar isolasjon og skal tildekkes med enten sementbaserte plater eller armert puss. For å lukke avvik må overflater i enkelte rom skiftes.



Viser fuktmåling i kjellerbod/nordøstlig hjørne uten å avdekke unormale verdier.



Viser skader på gulv i vindfang.



Viser utildekket isopor i himling utvendig bod.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av heltre med malte overflater og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Overflater har generelt stor bruksslitasje. Rekkverk mot 1. etasje er noe løst.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Tiltak:
 - Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Innerdører er fyllingsdører i heltre med malt overflate.

Vurdering av avvik:

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

Registrert generell slitasje på overflater og beslag. En dør mangler vrider og låsebeslag.

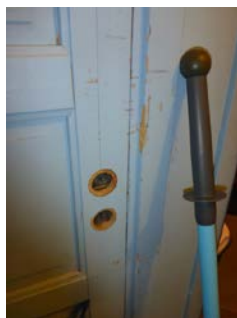
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.



Viser slitasje og manglende håndtak på dør/vrider.

Tilstandsrapport



Viser dør som mangler vrider og beslag

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TO 3 Generell

Gulv har keramiske fliser. Vegger har keramiske fliser. Himling har malt betongdekke. Servantinnredning av laminerte plater med profilerte fronter i heltre furu. Heldekkende servant og dusj med innfellbare dusjdører. Gulvsluk av plast. Ventilasjon med naturlig avtrekk over tak. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 1993 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble målt 12 mm fall fra dør til sluk. Registrert løse fliser og sprekte fuger både på vegger og gulv i dusj. Ved fuktsøk ble det registrert høye verdier av fukt bak veggfliser. Datidens membran/fuktsperre har begrenset levetid og har oppnådd forventet levetid. Maling i himling flasser.

Konsekvens/tiltak

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

Badet har betydelige fuktskader, og følgeskader i bakenforliggende veggkonstruksjon må her påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser fuktsøk hvor det ble registrert høye verdier av fukt bak veggfliser i dusj



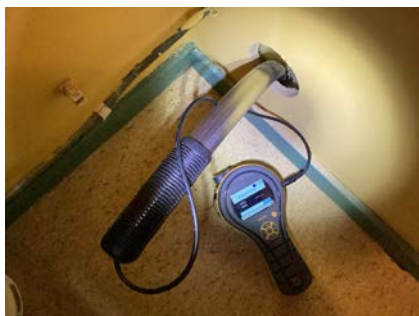
Viser løse fliser på gulv i dusj.

UNDERETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med kontroll er foretatt fra tilstøtende toalettrom mot bad, uten her å avdekke unormale forhold. Servant og dusj er plassert mot yttervegger, av den grunn ble hulltaking ikke optimalt plassert. Det må presiseres at det i motsatt ende av våtrommet ble registrert høye verdier av fukt bak veggflisene.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

📍 TG 3 Generell

Gulv har gulvbelegg med oppbrett. Vegger har malte plater. Himling har malt betongdekke. Montert utslagsvask med opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med mekanisk avtrekksvifte plassert i yttervegg og veggventil. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Det er i følge eier lagt nytt gulvbelegg i vaskerommet etter min befaring, bilde er tilsendt. Opplyst å være utført av fagfolk. Fall og utførelse er ikke kontrollert av takstmannen.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekksvifte er defekt og mangler rist og kanal mot utsiden. Det ble målt 13 mm fall fra dør til sluk. Gulvbelegg har skade etter lokal reparasjon som gjør dette utett, dvs fukt kan spres. Gulv har stedvis motfall og er tilnærmet flatt.

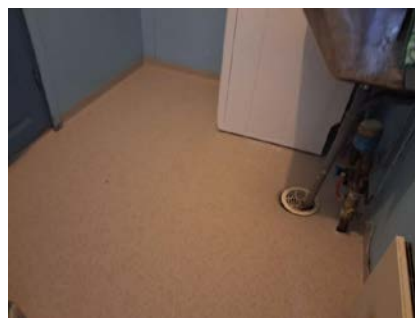
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser skade på gulvbelegg.



Tilsendt bilde fra rekvirent av gulvbelegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med vitrineskap, skufferekke, over- og underskap. Heltre benkeplate i eik med nedfelt oppvaskkum. Integrert frys-/kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket har ingen innvirkning på innredningen sin funksjon.



Viser fuktøk foran benkeskap uten å avdekke unormale verdier av fukt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Innebygd ventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Gulv har gulvbelegg. Vegger har malte plater. Himling har malt betongdekke. Montert klosett og servant. Rommet har ventilasjon med naturlig avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedsakelig kobberledninger og noe plastledninger.

Vurdering av avvik:

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

I 2024 oppstod det brudd på vannledning nedstøpt i gulv på grunnen. Erstatninger ble lagt åpent og innkasset i underetasje mellom vaskerom og toalettrom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Avløpsstuss til oppvaskmaskin som ikke er i bruk er ikke blendet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Avløpsstuss i benkeskap bør blendes.



Viser avløpsstuss som ikke er blendet i benkeskap.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjellerbod mangler det ventilluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det monteres manglende ventilluke.

Tilstandsrapport



Viser ventil uten luke for stenging.

Andre VVS-installasjoner

Montert selvttømmende utekran.

Varmesentral

Montert varmepumpe luft-til-luft.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

Benkebereder 120 liter plassert i benkeskap kjøkkeninnredning.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

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 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 med hovedsakelig skrusikringer, en automat og en jordfeilautomat (varmepumpe). Oppvarming med panelovner og varmekabler. Ordinær belysning inne og utvendig.

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.
1983
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
Varmepumpe montert i 2020 av fagfolk.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Usikker, må sjekkes opp. Vurderer el.kontroll.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er hovedsakelig fra byggeåret med noen endringer senere som det ikke finnes dokumentasjon over. Påkostninger må påregnes etter en utvidet el-kontroll. Registrert at taklampe i vaskerom mangler kuppel. Registrert løs kontakt i vaskerom.

Tilstandsrapport



Viser taklampe som mangler kuppel.



Viser løs kontakt i vaskerom.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg. Montert seriekoblede røykvarslere på batterispennning.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold byggegrunn er ikke kjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplast har ikke klemlist i topp og er stedvis avsluttet under terreng. Det må understrekes at pga. av snø var besiktigelsen begrenset, forholdene bør undersøkes nærmere da snøen har smeltet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale 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.

Tilstandsrapport



Viser grunnmursplast som ikke er montert med kantlist over terreng.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert mindre riss på innsiden av grunnmur i utvendig bod og på langvegg mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.



Viser mindre skråriss i utvendig bod.



Viser mindre skråriss østlig langvegg.

! TG IU Terrengforhold

Boligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart. Boligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart. Tomten var snødekt på befaringdagen og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann- og avløpsledninger av plast tilknyttet offentlig vann-/avløpsnett via private stikkledninger. Montert vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1993

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Fundament er støpt plate av betong. Yttervegger av uisolert bindingsverk som er kledd med tømmermannskledning. Saltakkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler teknet med takstoler. Taktekking av betongtakstein. Takrenner og nedløp av stål med utkast til terreng. Vinduer med enkle glass. Leddportar av tre, hvorav en har automatisk åpner. Innlagt strøm med kontakter og fast belysning.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/121 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, Bad, Toalettrom, Vaskerom, 3 Soverom, 2 Bod, Utvendig bod, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	1 750 000
Kr 2 700 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	1 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Aabelbakkin 7 ,2910 AURDAL 177 m ² 1976 5 sov	12-02-2023	2 750 000	2 750 000		2 750 000	15 537
2 Raskebakkin 6 ,2910 AURDAL 149 m ² 1977 4 sov	18-09-2023	2 000 000	2 300 000		2 300 000	15 436
3 Middelskulevegen 51 ,2910 AURDAL 192 m ² 2006 4 sov	20-10-2024	3 490 000	3 350 000		3 350 000	15 022
4 Juvevegen 17 ,2910 AURDAL 195 m ² 1978 4 sov	27-03-2023	2 900 000	2 850 000		2 850 000	14 615
5 Vestringslinna 197 ,2910 AURDAL 185 m ² 1953 0 sov	16-08-2022	2 790 000	2 550 000		2 550 000	13 784

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdsutgifter stipulert. Kr. 30 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 30 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 650 000

Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 750 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 1 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 650 000

Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 240 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 410 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 310 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 400 000

Beregnet tomteverdi Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 700 000

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

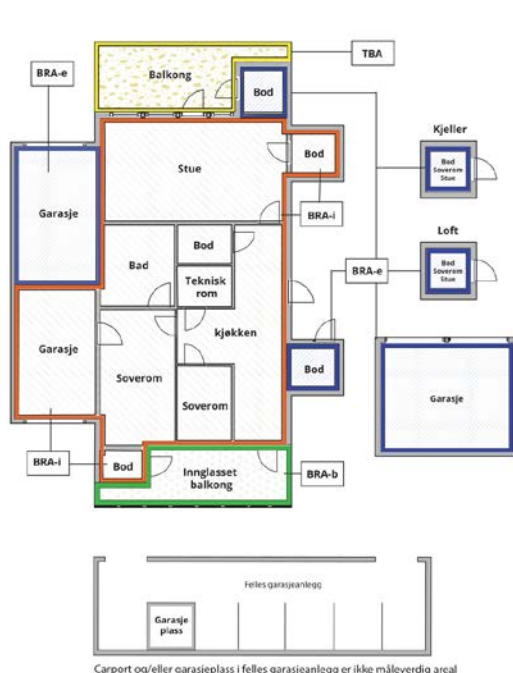
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	59	6		65	
1. Etasje	62			62	22
SUM	121	6			22
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Gang, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2	Utvendig bod	
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom		

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet ett vindu soverom underetasje i 2024.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		45		45	

SUM		45
SUM BRA	45	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasjerom, Vedbod	

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	115	12
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Glenn Rotebakkdokken Berit Johanna Karlsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	91	284		0	1090.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Køllhusvegen 5

Hjemmelshaver

Karlsen Berit Johanna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt nedenfor sentrum av Aurdal. Avstand til sentrum med bl.a. butikk og skole er 2 km, og i nærområdet er det bl.a. idrettsanlegg og lysløype. Avstand til Leira er 10 km og Fagernes 13 km. Det er god adkomst fra kommunal vei i boligfeltet og plass til parkering like ved boligen. Boligen ligger vendt mot sør med utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligformål. Reguleringsplanen for Vinjarfeltet (20.10.1980).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og adkomst/parkering.

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 hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1994	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2025		Gjennomgått	10	Nei
Tegninger bolig	03.02.1983		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje		Udatert.	Gjennomgått		Nei

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/personvernerklaering/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/CK8188>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250025	
Selger 1 navn	
Berit Johanna Karlsen	
Gateadresse	
Kølhusvegen 5	
Poststed	Postnr
AURDAL	2910
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1983
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	42
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1201250025

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje på vaskerommet. Vaskerommet ble rettet opp på forsikringen.

Initialer selger: BJK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 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
- Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

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: 1201250025

Tilleggs kommentar

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: 1201250025

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Johanna Karlsen	09a20e1c5c023e4a24615a1 2508b7dca9bdf2e25	31.03.2025 08:40:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201250025

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 91, Bruksnr 284	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	203 Aurdal vest-Sagbråten
Veiadresse:	Køllhusvegen 5, gatenr 1077	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
	2910 Aurdal	Kirkesogn:	3100101 Aurdal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	1713 Aurdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Parsell 9	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.12.1982	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 090,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/91/284	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.12.1982	Avgiver	3451/91/268	-1 091,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/91/284	1 091,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kølnhusvegen 5	Bolig	128,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.01.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	128,0	Igangset.till.:	14.02.1983
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	128,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	09.09.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	7751990			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			66,0		66,0				
H01	1		62,0		62,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.06.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	23.06.1994
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	11.11.1994
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	7756380			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				45,0	45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

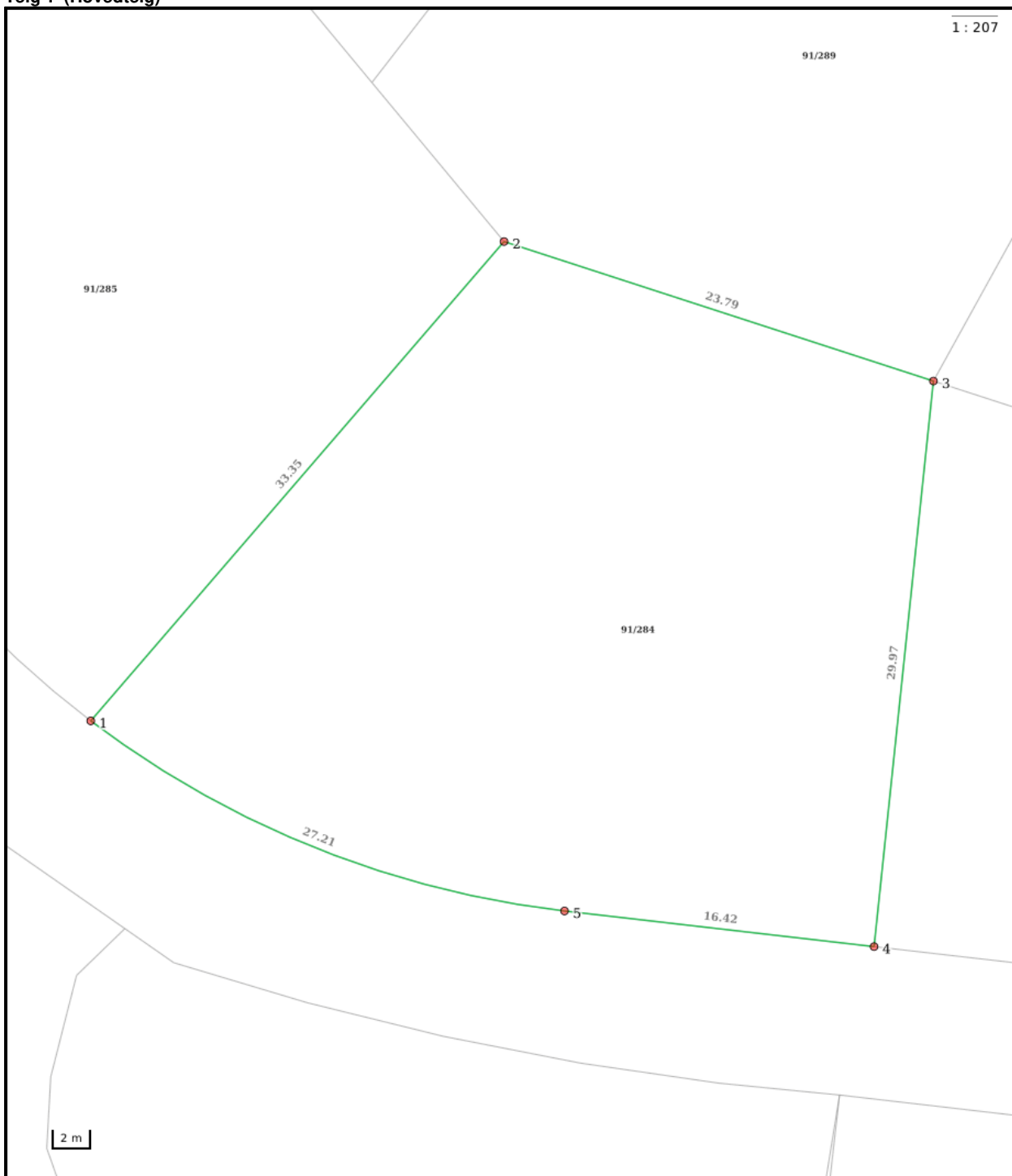
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

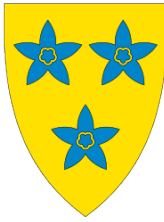
Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 090,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 754 213,84	521 529,20	33,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 754 240,99	521 548,57	23,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 754 235,74	521 571,77	29,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 754 205,77	521 571,39	16,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 754 206,15	521 554,97	27,21m	Terrengmålt	13	51,12	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

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



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
13.03.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	91	Bruksnr.	284	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kølhusvegen 5, 2910 AURDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Vinjar 2910 Aurdal		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 91/284 9		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Boligbygg	Dato for søknad 050183	Dato for vedtak 6. januar 1983	Sak nr. 6/83
Byggherre A/S Valdresbygg		Adresse 2920 Leira		Tlf.
Anmelder " v/Torfinn Wæthing		Adresse 2920 Leira		Tlf.
Ansvarshavende Ds.		Adresse		Tlf.

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

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider: - **montere utvendig trapp for utgang fra spisestuen.**

Byggestart februar 83.

H.

Arbeidet må være utført innen: **1. nov. 1983**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Fagernes, 16. sept. 1983	Stempel for Nord-Aurdal kommune bygningssjefen <i>Idar Hansen</i> Idar Hansen Underskrift
---	--

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Vinjar 2910 Aurdal		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 91/284 9		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Boligbygg	Dato for søknad 050183	Dato for vedtak 6. januar 1983	Sak nr. 6/83
Byggherre A/S Valdresbygg	Adresse 2920 Leira			Tlf.
Anmelder "	v/Torfinn Wæthing			Adresse 2920 Leira
Ansvarshavende Ds.	Adresse			Tlf.

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

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider: - montere utvendig trapp for utgang fra spisestuen.

Byggestart februar 83.

H.

Arbeidet må være utført innen: 1. nov. 1983

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Fagernes, 16. sept. 1983	Stempel for Nord-Aurdal kommune bygningssjefen Idar Hansen Underskrift
--	--

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input checked="" type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12. 79



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 13.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	91	Bruksnr.	284	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kølhusvegen 5, 2910 AURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8370497	4670	27.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	63

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 13.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	91	Bruksnr.	284	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kølhusvegen 5, 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
Avløp	2 686,00 kr
Eiendomsskatt	1 489,30 kr
Feiing	1 225,00 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Vann	6 852,00 kr
Sum	16 106,06 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Etter Måler	63 m ³	76,00 kr	1/1	0 %	4 788,00 kr	4 788,00 kr
Vann Fast Del	1 Pr.År	1 005,00 kr	1/1	0 %	1 005,00 kr	251,25 kr
Kloakk Etter Måler	63 m ³	30,50 kr	1/1	0 %	1 921,50 kr	1 921,50 kr
Kloakk Fast Del	1 Pr.År	420,00 kr	1/1	0 %	420,00 kr	105,00 kr
Forsk.Vann	-72 m ³	76,00 kr	1/1	0 %	-5 472,00 kr	-5 472,00 kr
Forsk.Kloakk	-72 m ³	30,50 kr	1/1	0 %	-2 196,00 kr	-2 196,00 kr
Eiendomsskatt fast eiendom	372400 Prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 490,00 kr	372,25 kr
Standard boligrenovasjon	1 Stativ	4 046,25 kr	1/1	0 %	4 046,25 kr	1 011,56 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd Vannavgift	63 m ³	80,00 kr	1/1	0 %	5 040,00 kr	1 260,00 kr
Forskudd Kloakkavg.	63 m ³	40,00 kr	1/1	0 %	2 520,00 kr	630,00 kr
Årlig feiegebyr bolig	1 Pipe	286,00 kr	1/1	0 %	286,00 kr	71,50 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	1 Pipe	286,00 kr	1/1	0 %	286,00 kr	71,50 kr
				Sum	14 134,75 kr	2 814,56 kr

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

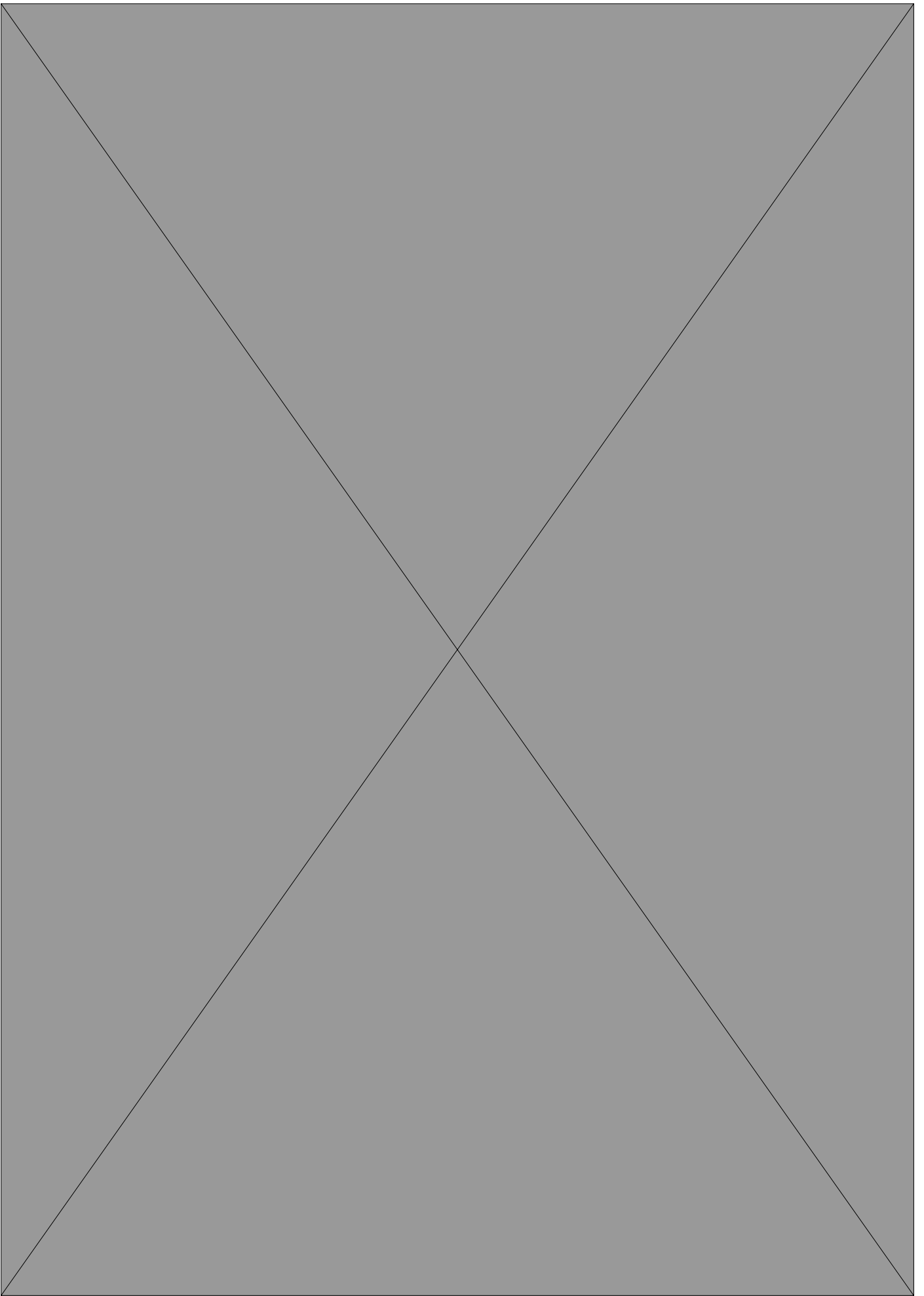
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

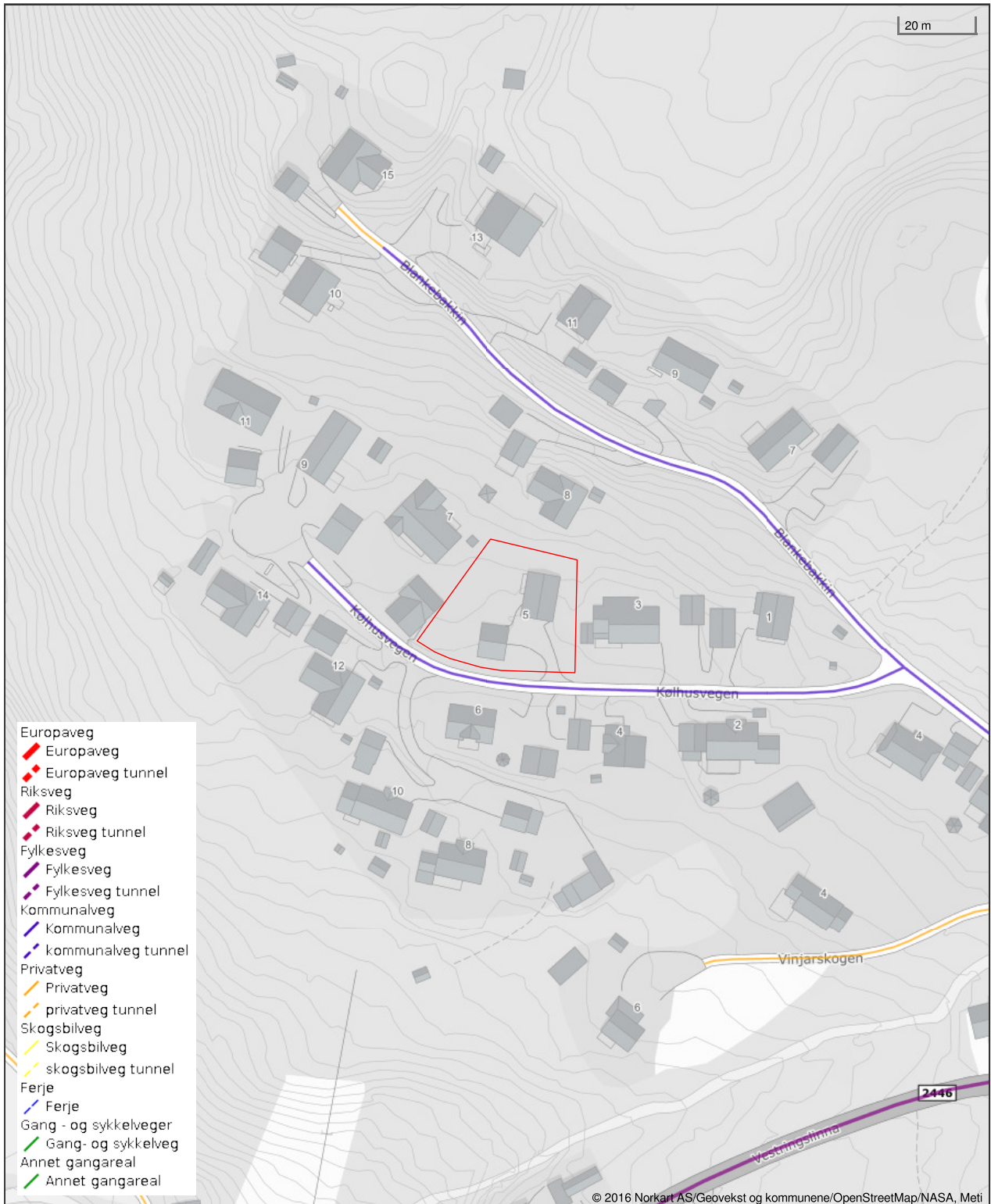
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

90





Vegstatuskart for eiendom 3451 - 91/284//



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



Nord-Aurdal Brannvesen

Opplysning til eiendomsmegler

Gårdsnr:	91	Bruksnr:	284	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Kølhusvegen 5, 2910 Aurdal						

Skorstein og ildsted

Det er registrert, avvik etter tilsyn på denne adressen.
Svar fra eier er at dette er utbedret.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 13.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	91	Bruksnr.	284	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kølhusvegen 5, 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.

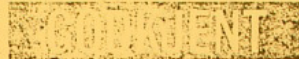
Id	0542K020		
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.09.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf		
Delarealer	Delareal	1 090 m ²	
	KPHensynsonenavn	910_007	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542R007
Navn	VINJARFELTET

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.10.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/19/0542R007.pdf
Delarealer	Delareal 1 090 m ² Formål Boliger


 DATO 23/281 JNR. 374/n GP
 RB

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VINJARFELTET I NORD-AURDAL KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på kartet vist med reguleringsgrense. Planen er datert 13.06.1980.

Arealene innenfor planområdet er regulert til:

I Byggeområder for:	Boliger med $U < 0,2$
	Boliger med $U > 0,2$ (Bk)
	Offentlige bygninger (O)
	Forretninger (F)
	Almennyttig formål (A)
II Jord- og skogbruksområder:	(J/S)
III Trafikkområder:	Kjøreveger;
	Gang/sykkelveg, fortau
IV Friområder:	Leik- og turområde (G)
	Idrettsplass (I)

§ 2. Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til Bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Nord- Aurdal kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 3. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningslovvedtektene for Nord-Aurdal kommune.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 4. Ved behandling av byggemelding, skal bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende tomt/byggeområde. En situasjonsplan med koter skal vise terrengbehandling, beplantning, avkjørsler, interne vegger, biloppstillingsplasser/garasjer, m.m.

- § 5. Bygningsrådet skal ved behandlingen påse at bebyggelsen får en god farge, form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse.
Rådet kan forlange framlagt fasadeoppriss som viser bebyggelsens tilpasning til eksisterende og/eller planlagt nabobebyggelse.
- § 6. Bygningene skal ha ~~skråtak~~ SÅLTAK
- § 7. Gjerders utførelse, høyde og fange skal godkjennes av bygningsrådet. Vegetasjon bør fortrinnsvis benyttes isteden for gjerder.
- § 8. Eksisterende vegetasjon søkes bevart ved plassering av nybygg.
- § 9. Innenfor frisisiktsonene i vegkryss (dvs. areal mellom frisisiktlinje og veg), skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.
- § 10. I planområdet tillates oppført bygninger med inntil 2 etasjer. Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 4 meter for 1 etasjes hus og 7 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.
- § 11. TILLEGGSBESTEMMELSER FOR BOLIGBEBYGGELSE, MED UTNYTTINGSGRAD MINDRE ENN 0,2.
- a) I området kan oppføres frittliggende bolighus med tilhørende garasjer/uthus. Der terrenget ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet.
- b) Bebyggelsen bør fortrinnsvis plasseres slik det er anbefalt på planen.
- c) Garasje/uthus bør fortrinnsvis plasseres i nabogrense slik at to og to bygninger kan bygges inntil hverandre. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate garasje i eller som tilbygg til bolighuset.
Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til form, farge og materialbruk.



I tillegg til plass for garasje skal det være oppstillingsplass for en bil på egen grunn.

§. 12. TILLEGGSBESTEMMELSER FOR BOLIGBEBYGGELSE MED UTNYTTINGSGRAD STØRRE ENN 0,2. (Bk 1-3).

- a) I områdene kan det oppføres rekkehus, tomannsboliger, kjedehus, el. lign. Der terrenget ligger til rette for det, kan underetasjen tillates innredet. Før bygging skal det foreligge godkjent plan etter § 4 foran for hele husgruppen.
- b) Garasjer og biloppstillingsplasser skal i størst mulig grad være lagt til fellesanlegg.
- c) ~~Inne i, eller inntil området må det opparbeides tilstrekkelig og trafikkbikket areal til felles leikeplass for småbarn..~~

§ 13. TILLEGGSBESTEMMELSER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE (F).

1. etg. skal nyttes til forretning eller annen publikumsorientert virksomhet. 2. etg. kan tillates innredet til boligformål.

§ 14. TILLEGGSBESTEMMELSER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE (O).

Bebyggelsen skal nyttes til offentlig formål, fortrinnsvis daginstitusjon eller lignende.

§ 15. TILLEGGSBESTEMMELSER FOR ALMENNYTTIG BEBYGGELSE (A)

I området kan oppføres bebyggelse som kan nyttes til garderobes, klubblokale, forsamlingslokale eller lignende.

§ 16. TILLEGGSBESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRADER.

- a) ~~Fylkesvegen, FV. 261,~~ og veg 1 fram til kryss med veg 5 skal ikke ha andre avkjørsler enn de som er vist i planen.
- b) Gangveg 6 er gjennom området Bk 2 vist i prinsipp. Endelig tracé skal tilpasses endelig utforming av bebyggelsen i Bk 2.

§ 17. TILLEGGSBESTEMMELSER FOR FRIOMRADER.

- a) Friområdene skal opparbeides og behandles etter særskilte planer godkjent av bygningsrådet. Dette må skje i takt med utbygging av boliger i området.
- b) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene (utstyrsskur, leikehus, m.m.). Disse må etter rådets skjønn ikke være til hinder for områdets bruk som friområde. Under samme forutsetninger kan også tillates anlagt nødvendige kommunaltekniske anlegg for drift av områdene.



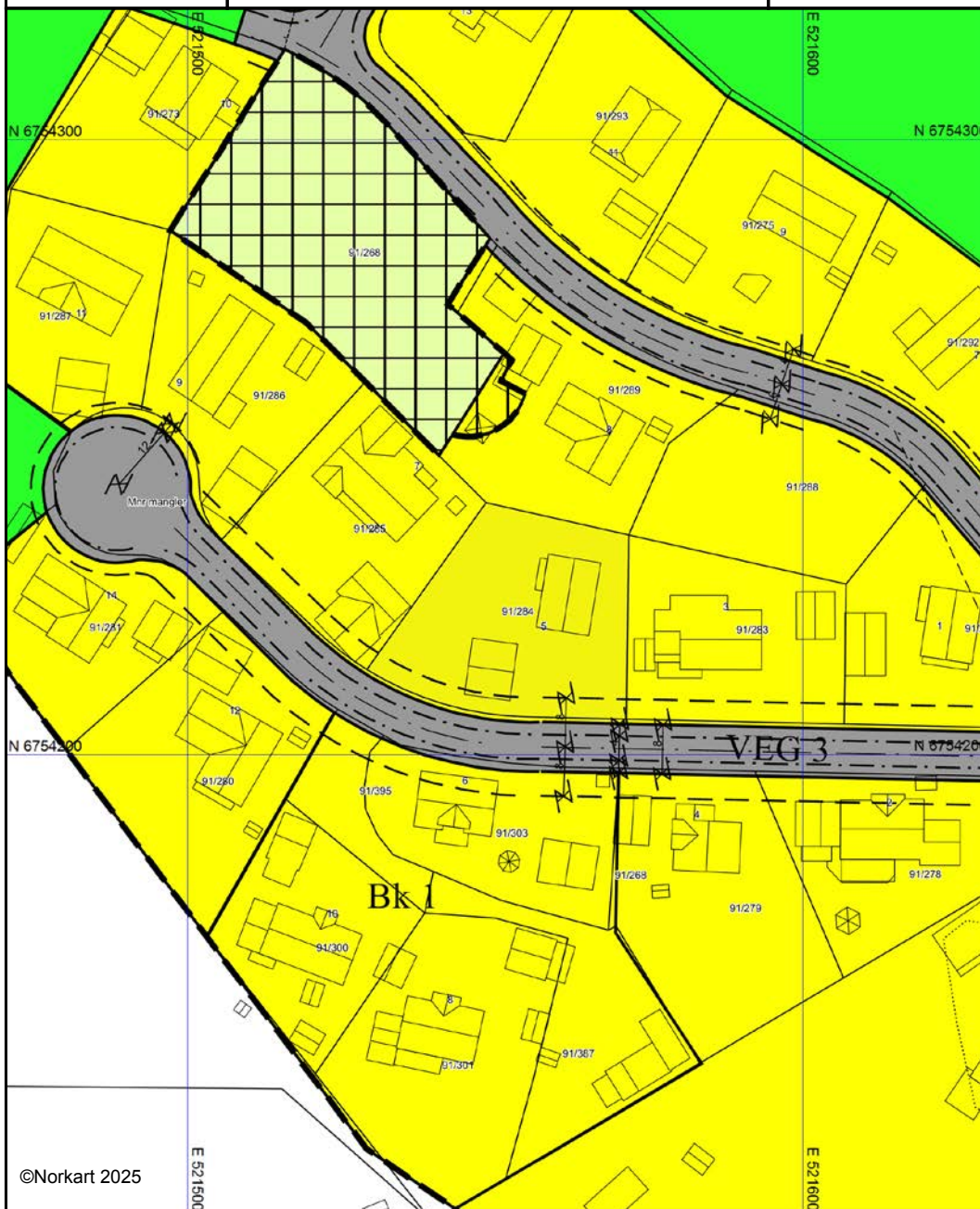
Nord-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 91/284
Adresse: Kølhusvegen 5
Utskriftsdato: 13.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2025


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


Tegnforklaring


 *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
Område for boliger med tilhørende anlegg

 *Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198*
Område for jord- og skogbruk


 *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*
Kjøreveg


 *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
Friområder


 Friområde i sjø og vassdrag

 *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
Friluftsområde (på land)


 Bevaring av bygninger og anlegg


 *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
Grense for bevaringsområde

 *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning


 Formålsgrense


 Byggegrense


 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Påskrift feltnavn

 Påskrift bredde

Eiendom	3451 91/284		
Utskriftsdato	13.03.2025	Antall datasett	94

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

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

9 Berørte datasett

- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Grus og puk
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Naturtyper på land (NiN)
- Tettsteder

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	11.03.2025
-------	----------	---------	------------



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

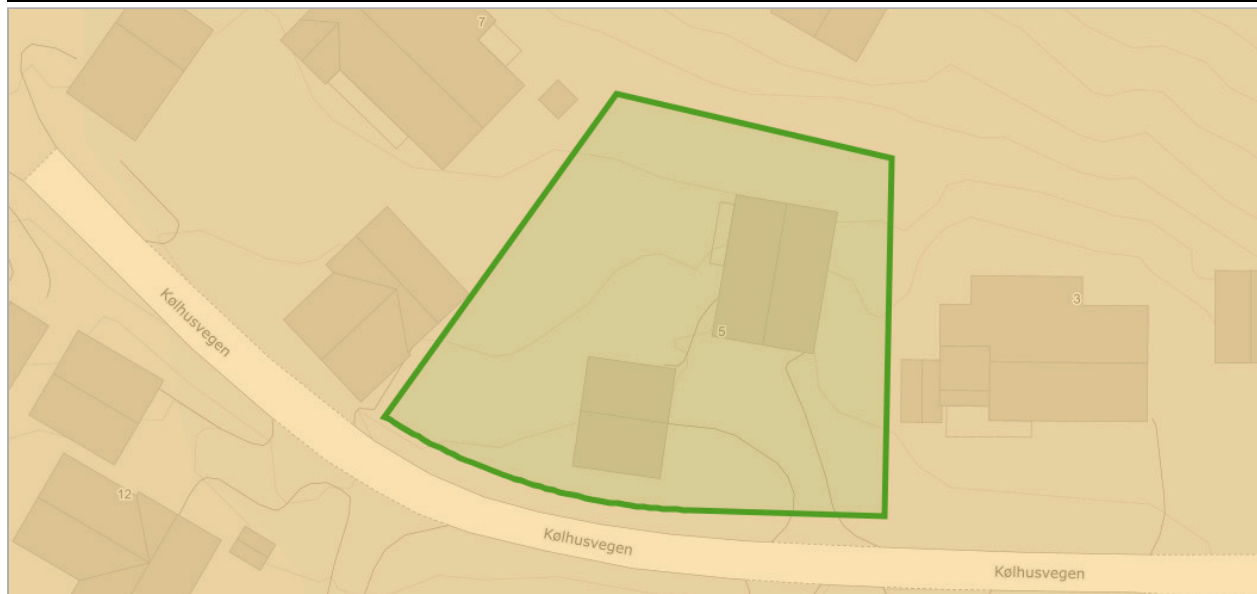
	Bebyggelse
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål. NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verddivurdering i form av viktighet. Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig. Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken. Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

Tegnforklaring

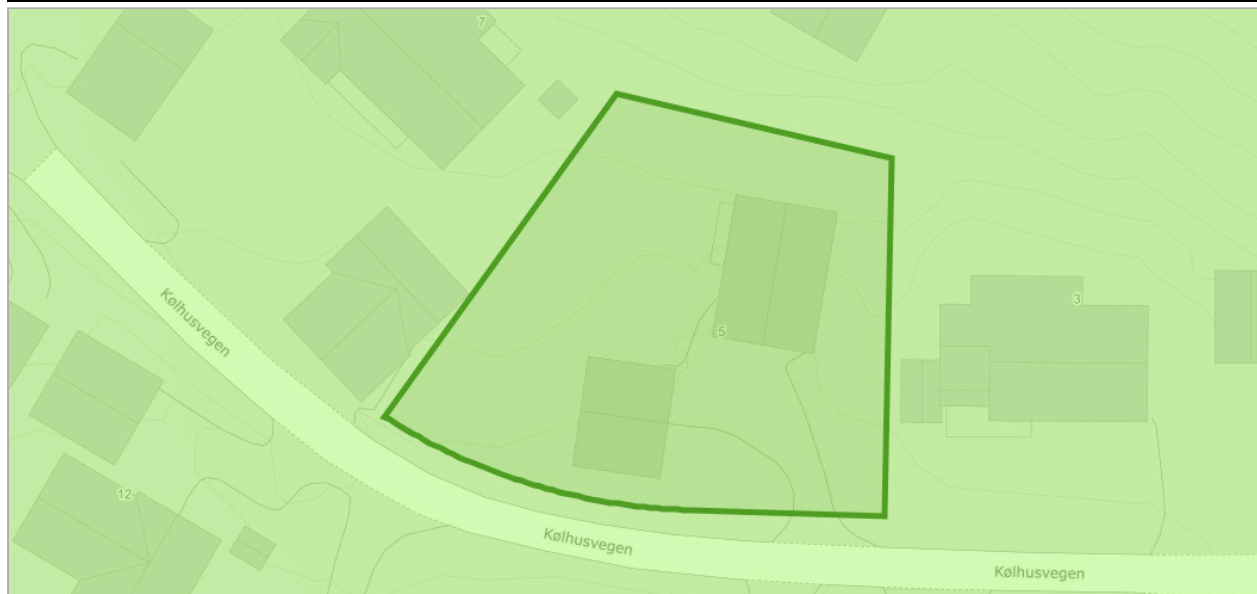
	Sand og grusområde
	Sand og grusområde

Sand og grusområde

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
542018	Begnavassdraget	Forekomsten består av elvesletter langs begge sider av Begna. På østsiden er store deler bebygde. Mektigheten over grunnvannsnivået er varierende, men begrenset. Massetak i breelavsetning med 2-5 meters mektighet i grusig sand med noe stein ved Pollenviki

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

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



Tegnforklaring

<input type="checkbox"/>	Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
<input checked="" type="checkbox"/>	Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
15	Utflygingsflate	ENFG
33	Innflygingsflate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	12.03.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.03.2025
-------	-------------------	---------	------------

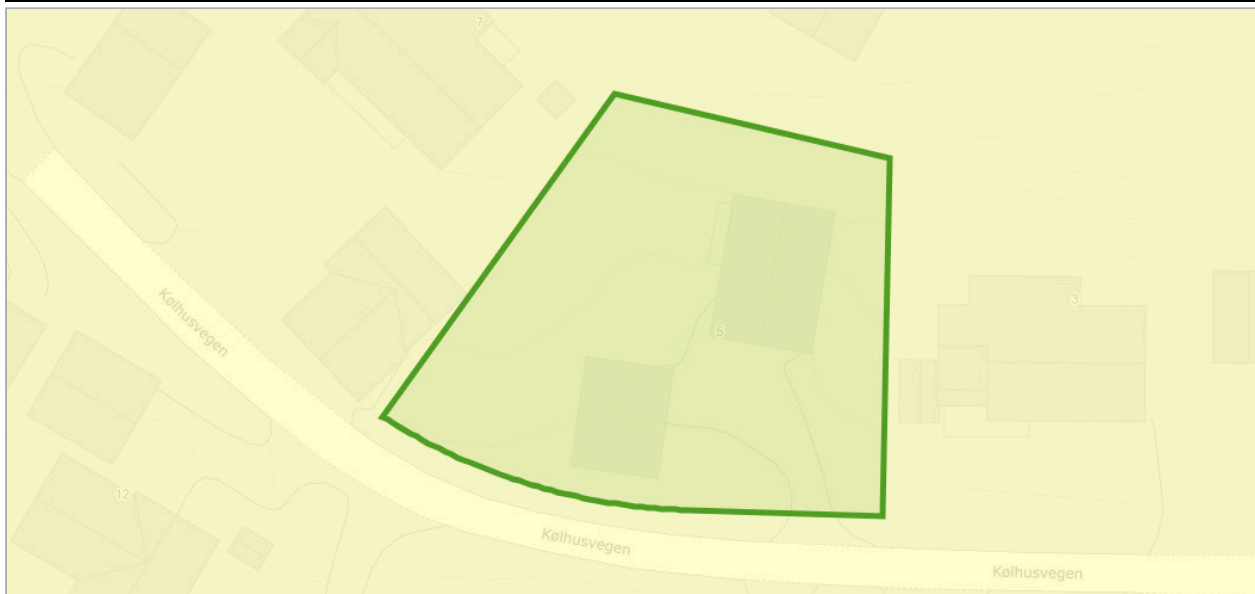


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	12.03.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/befsett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1713	Aurdal	658	0.824036576747591

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.03.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

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

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
AURDALSFJORD	Bagn

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

Sendt: fredag 14. mars 2025 09:57

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

Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250025 Kølhusvegen 5 - gnr. 91, bnr. 284 i Nord-Aurdal kommune

Hei,

Siste tilsyn var 13.02.2012, avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 9749 kWh

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet

Valdres Energi Nett AS navn til Griug AS. Les mer om nettselskapet

og navneskiftet på våre hjemmesider: www.griug.no.



Skatteetaten

Dato
13.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 91 Bnr 284 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Køhusvegen 5, 2910 AURDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 501 780
Som sekundærbolig: kr 2 007 118

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 91, Bruksnummer 284 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

13.03.2025 kl. 10.23

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

13.03.2025 kl. 10.20

Adresse (r) :Gateadresse: **Køllhusvegen 5**Gatenr: **1077**Kommune: **NORD-AURDAL**Postkrets: **2910 AURDAL****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1994/2487-1/21 25.05.1994

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

KARLSEN BERIT JOHANNA

FØDT: 30.05.1952

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. Servitutetter 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 servitutetter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1983/5498-2/21 06.12.1983

ERKLÆRING/AVTALE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1983/5498-3/21 06.12.1983

BESTEMMELSE OM GJERDE**GRUNNDATA**

1982/5629-1/21 06.12.1982

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 91

BNR: 268

2020/80153-1/200 01.01.2020
00:00**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:

KNR: 0542 GNR: 91 BNR: 284

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.

Dagbok nr. 5498 1983
Valdres sorenskriverembete 6/12

Dokumentavgift kr 960,-

S K J Ø T E

Nord-Aurdal kommune v/ordfører Lage Westerbø skjøter
og overdrar eiendommen "parsell nr 9" i Vinjar gnr 91 bnr 284
i Nord-Aurdal til

Berit Johanna Karlsen - pnr 300552 [redacted] og

Aleksander Marinius Karlsen - pnr 230142 [redacted]

1. Overdragelsen skjer i henhold til kjøpekontrakt datert 4.1.10.5.83...
mellom Nord-Aurdal kommune og Valdresbygg A/S.
Kjøpesummen er kr 55.000,- -kronerfentifentusen oo/loo-
2. Så lenge tomta er ubebygd kan den ikke gyldig overdras til
andre enn Nord-Aurdal kommune.
Eiendommen i bebyggd stand kan i de første 3 -tre- årene etter
ovennevnte kontrakts underskrift ikke overdras til andre enn
kjøperens ektefelle, foreldre, søsken, adoptivbarn eller
slektninger i rett nedstigende linje uten santynke fra kommunen.
3. Kommunens rettigheter etter pkt 2 viker prioritet for långivers
senere tinglyste pantretter i forbindelse med kjøperens erverv
og bebyggelse av eiendommen.
4. Kommunen har rett til å vedlikeholde de vann- og kloakkledninger
som går over eiendommen.
5. Selgeren er fritatt for gjerdeplikt mot tomta. Kjøperen forplikter
seg til å ha gjerde mot regulert friområde.

Fagernes, 2. desember 1983

NORD-AURDAL KOMMUNE


Lage Westerbø

Nabolagsprofil

Kølhusvegen 5

Offentlig transport

🚗 Sagbrøtlin
Linje 307
6 min 🚶
0.4 km

Skoler

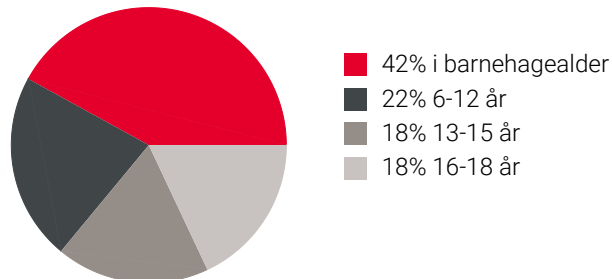
Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.)
408 elever, 28 klasser
17 min 🚶
14.4 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.)
204 elever, 18 klasser
17 min 🚶
14.3 km

Valdres vidaregåande skule
547 elever
13 min 🚶
10.7 km

Dokka videregående skole
359 elever
40 min 🚶
46.2 km

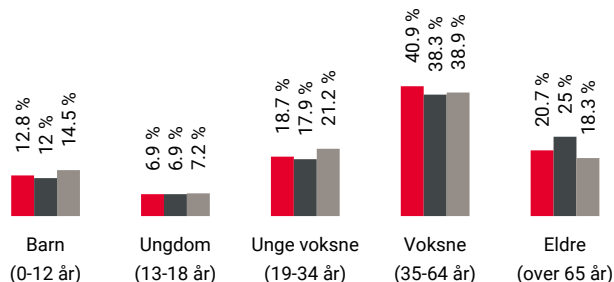
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Aurdal Vest-s...	201	96
🟡 Kommune: Nord-Aurdal	6 354	3 655
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestringsbygda barnehage (1-5 år)
58 barn
8 min 🚶
5.1 km

Leira barnehage (1-5 år)
30 barn
11 min 🚶
9.9 km

Fagernes barnehage (1-5 år)
57 barn
18 min 🚶
14.1 km

Dagligvare

Kiwi Aurdal
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent
5 min 🚶
2.6 km

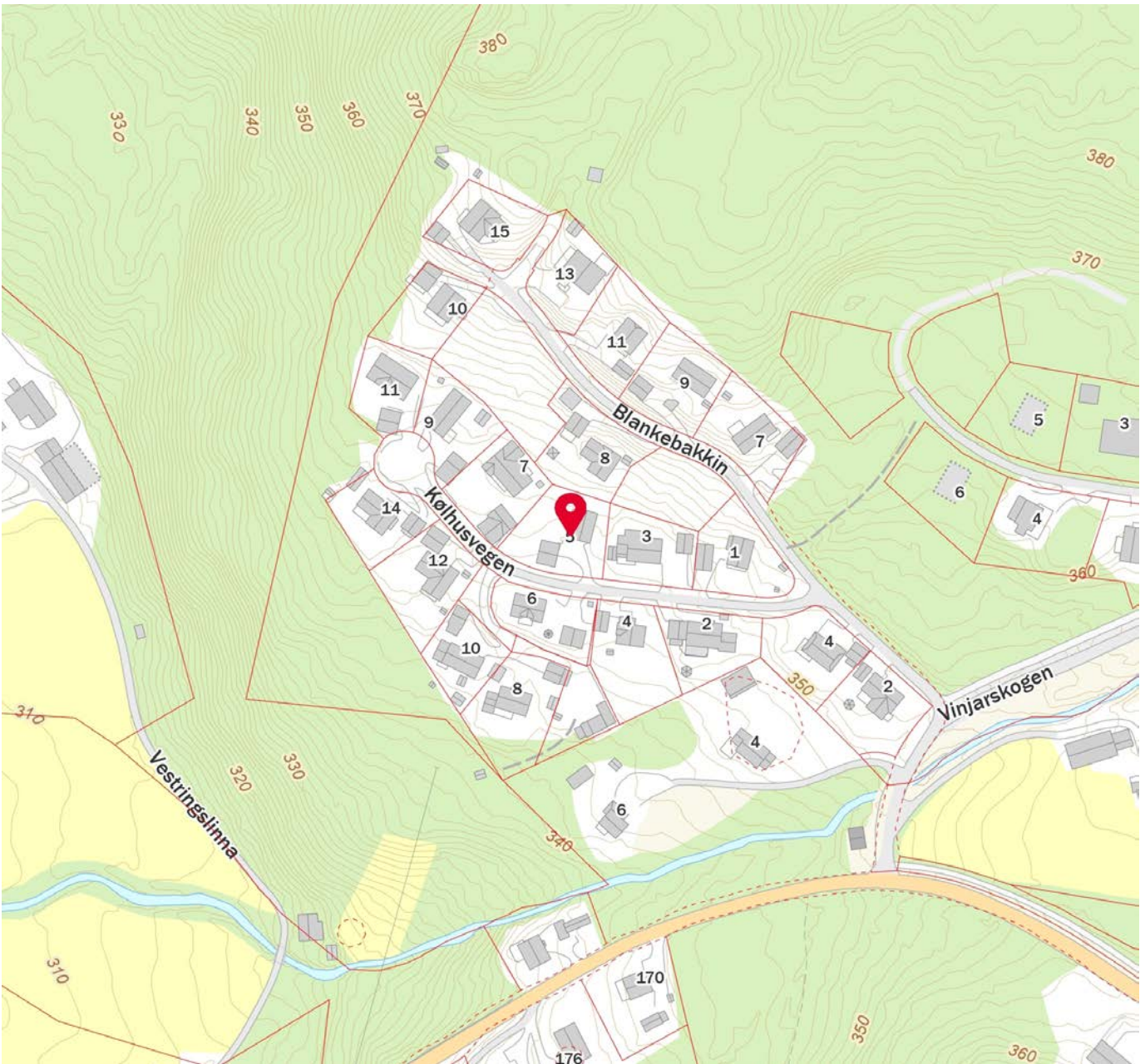
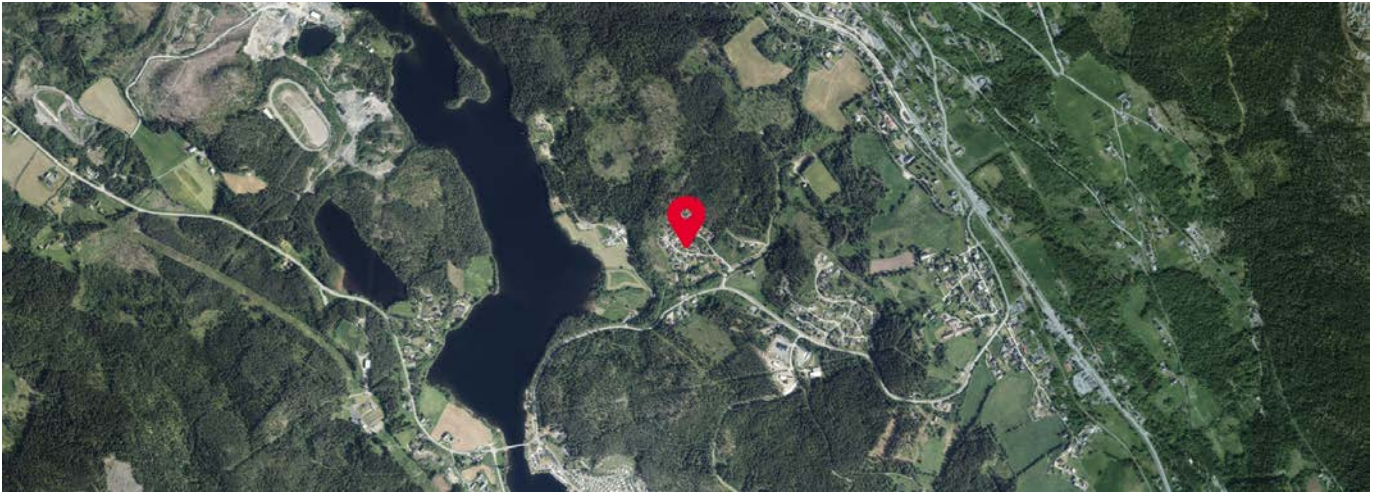
Kiwi Leira
12 min 🚶

Sport

⚽ Aurdal gressbane
Fotball
9 min 🚶
0.7 km

⚽ Gamle Aurdal skole - ballbinge
Ballspill
3 min 🚶
2.2 km

🏊 Valdres Treningssenter
15 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kølhusvegen 5
2910 AURDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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