

aktiv.





Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF

## Oddny Fystro

**Mobil** 909 99 481  
**E-post** oddny.fystro@aktiv.no

**Aktiv Valdres Eiendomskontor**  
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.  
TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 99 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 049 990,-  
**Selger:** Eivind Lyseng

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 224/825 kvm  
**Tomtstr.:** 3334.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 105  
**Oppdragsnr.:** 1201240145

# Gårdstun med nydelig utsikt til Strandefjorden, Fagernes m.m. Åpent og

Solrikt og med nydelig utsikt til Strandefjorden, Fagernes og områdene rundt finner du dette hyggelige gårdstunet. Det ligger åpent og fritt i hellende terreng i et område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse, ca. 4 - 5 km fra Leira og Fagernes.

Tunet var tidligere en del av gården "Ranum Øvre", og har trivelig tomt med bærbusker, garasje og en eldre driftsbygning. Bebyggelsen har behov for oppgradering og vedlikehold, men med sin storslåtte utsikt, gode solforhold og fine kjøreavstand til butikker, skoler og idrettsanlegg er dette et flott sted med mange muligheter for både store og små.

Velkommen på visning!



# Innhold

|  |     |
|--|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                                      | 2   |
| Om eiendommen .....  | 4   |
| Tilstandsrapport .....                                       | 61  |
| Egenerklæring .....  | 95  |
| Informasjon fra kommunen .....                               | 98  |
| Informasjon om el-anlegg .....                               | 127 |
| Informasjon om el-anlegg .....                               | 128 |
| Bekreftelse på formuesverdi .....                            | 129 |
| Informasjon om slamanlegg .....                              | 130 |
| Grunnbok .....   | 131 |
| Kopi av avtaler om veg- og vannrett som vil bli tinglyst ... | 134 |
| Nabolagsprofil .....   | 144 |
| Budskjema .....  | 155 |

# Om "Ranum Øvre"

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 224 m<sup>2</sup>

BRA - e: 601 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 825 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

### Kjeller

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Fem kjellerrom.

BRA-e: 31 m<sup>2</sup> Bod.

### 1. etasje

BRA-i: 115 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, stue, kjøkken, to bad, toalettrom, kontor/soverom og soverom.

### 2. etasje

BRA-i: 32 m<sup>2</sup> Trapperom, to soverom og toalettrom.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

### 1. etasje

BRA-e: 60 m<sup>2</sup> Garasje, verktøyrom og vedskjul.

### Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

### 1. etasje

BRA-e: 290 m<sup>2</sup> Fjøsrom, melkerom og låve/lagerrom.

### 2. etasje

BRA-e: 115 m<sup>2</sup> Mellomlåve med lagerplass og høytørke.

BRA-e: 105 m<sup>2</sup> Låve.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik det var i bruk på befaringstidspunktet.

Vedr. enebolig:

Kjeller under opprinnelig del er medtatt som internt bruksareal da det er montert trapp jmf NS3940:2023 skal areal med intern adkomst medtas som et internt areal i bolig, men trapp tilfredstiller ikke krav til trapp med mellom etasjer, bratthet og manglende sikring. Dette må hensyntas og anbefales bruk av utvendig adkomst inntill trapp byttes.

Vedr. driftsbygning:

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Dette er en driftsbygning som generelt er vanskelig å måle opp nøyaktig og areal kan derfor avvike.

---

Areal i salgsopgaven 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**

3334.8 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Trivelig tun beliggende i hellende terreng ca. 580 moh. Tomta er opparbeidet med plen, hage, beplanting og bærbusker.

Jordene rundt tunet tilhører gnr. 20, bnr. 3, men dersom kjøper ønsker å ha dyr med behov for beite kan det være mulig å leie beite.

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**

Solrikt og med nydelig utsikt til Strandefjorden, Fagernes og områdene rundt finner du dette hyggelige bolig-tunet. Det ligger åpent og fritt i hellende terreng i et område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse, ca. 4 - 5 km fra Leira og Fagernes. Tunet var tidligere en del av gården "Ranum Øvre", og har trivelig tomt med bærbusker, garasje og en eldre driftsbygning.

Med sin åpne og frie beliggenhet i behagelig kjøreavstand fra skoler, butikker, idrettsanlegg m.m. er dette et flott sted for både store og små. Ranheimsbygda har egen naturbarnehage, og det er fine turmuligheter rett i nærheten av gården. Turer til f.eks. Glennatinden og Køltjedn kan anbefales. Det er også kort vei til Skrautvål og Kruk, som begge byr på vakre turområder og flotte skiløyper vinterstid. I luftlinje er det ikke så langt ned til Fagernes, så via sti og traktorveg er det en fin gåtur ned til sentrum.

Som nevnt er det ca. 5 km til Fagernes, og om lag 4 km til Leira, begge steder med et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og aktivitetstilbud. Fagernes er

kommunesenter i Nord-Aurdal med bla. kino, bibliotek og Valdres Lokalmedisinske Senter. Her finner en også barnehage, barneskole, ungdomsskole og Blåbærmyra, Fagernes idrettspark. Valdres Folkehøgskule og Valdres Videregående Skule ligger på Leira, det samme gjør Valdres Storhall, som byr på en rekke aktivitetstilbud for både barn og voksne, f.eks. klatrehall, aktivitetshall, turløype, sykkelsti, diskolf og utstyrsutleie. Storhallen og BUA er åpen også sommerstid, så her er det mulig å leie utstyr eller klatre en regnværsdag. Om sola skinner er det hyggelig å ta turen ned til Leirasanden hvor det er det fine bademuligheter i Strandefjorden.

Fra Raneisvegen 182 er det også kort vei til busstopp med forbindelser til både Fagernes og Leira.

### **Adkomst**

Fra Fagernes sentrum kjører man Garlivegen i retning Fagernes Lufthavn ca. 2,5 km. Ta til venstre i Garlikrysset og følg Raneisvegen videre oppover bygda ca 1,8 km. Ta av stikkvei inn til venstre og kjør ca 500 m bort til eiendommen som ligger innerst i vege.

Eiendommen er merket med "til salgs"-skilt.

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

Velkommen!

### **Bebyggelsen**

Enebolig, garasje og driftsbygning.

### **Bygningssakkyndig**

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Bygningen er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er antatt oppført på sent 1950 og begynnelsen av 60-tallet, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklime, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Boligen er forsåvidt i grei stand utifra alder, og er tilbygd i 2002 med soverom, wc og

bad. Det ble samtidig da skiftet bla. tak på opprinnelige delen av bolig. Men bygningen fremstår generelt som renoveringsobjekt der det må påregnes påkostninger av bla. vvs-utstyr/røranlegg, drenering, vinduer, våtrom, kjøkken, oppussing/modernisering m.m.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje og der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid, for ytterligere opplysninger se beskrivelser i rapport.

- ENEBOLIG -

Byggeår: 1968. Byggeåret er basert på opplysninger i byggemelding datert i 1968.

Tilbygg: 2002 - Tilbygd soverom, bad og toalettrom.

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

Vedlikehold: Bygget er vedlikeholdt, men det er registrerte avvik som er kommentert under konstruksjoner i rapport.

UTVENDIG

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Synlig dreneringsplast på mur i tilbygg, ukjent på opprinnelig del. Fundamentert med grunnmurer av betong, innvendig samt delemurer i yton/lettbetong. Utvendig pusset og malt utførelse på mur.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong i kjeller.

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Montert brannstige på yttervegg i gavlvegg mot vest.

Saltakkonstruksjon med sperrer, synlig isolert med mineralull. Taktekket med takstein, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål og på nedsiden av stål fra byggeår. Montert stigetrinn på tekking til pipen.

Vinduer i 2-lags glass i treramme og koblede 1+1-lags vinduer fra byggeår. Vinduer i 2-lags isolerglass i tilbygd del. Utvendig persienne på enkelte vinduer.

Hovedytterdør med glassfelt, adkomst til vindfang. Plassbygd dobbelport av tre, adkomst til kjeller. To fløyet ytterdør av tre, adkomst til bod.

INNENDIG

Gulv belagt med beleg, fliser, laminat og lakkerte tregulv.

Vegger kledd med malte plater og trepanel.

Himlinger kledd med malte plater.



Kjeller har betonggulv, betong/yton-vegger og himling/stubbeloft av trepanel.  
Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon  
aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Teglsteinspipe, rehabilitert med innerrør. Teglstein på pipe over tak.  
Montert vedovn i stue og et soverom i 2.etg.

Trapp av tre med lakkerte overflate, adkomst til 2.etg fra vindfang i 1.etasje.  
Bratt plassbygdtrappetige fra kjeller til 1.etg.

Innvendig har boligen finèrdører.  
Plassbygd skap på kontor, trappegang og gang.  
Garderobeskap med skyvedører på hovedsoverom.  
Oppbevaring i kneloft, adkomst fra uisolert dør i 2.etg.

#### - GARASJE -

Byggeår: 1980. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen og  
byggemelding fra 1979.  
Standard: Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under  
Konstruksjoner.  
Vedlikehold: Bygget er vedlikeholdt, men preget av noe etterslep senere årene.

Garasje med garasjerom, verktøyrom og vedskjul.  
Fundament er plate av betong på grunn. Vedskjul har yttervegger av uisolert  
bindingsverk med tømmermannskledning. Garasje med hovedkonstruksjon av  
bindingsverk og vegg mot grunn utført med plasstøpt betong.  
Saltakkonstruksjon med takstoler og tekking med stålplater. Det er ikke montert  
takrenner.  
Montert to skyveporter av stål, plassbygd dør til vedskjul.

Vedlikehold, mangler:

Fuktskade i delevegger. Utvendig generelt vedlikeholdsbehov. Slitasje på tekking.  
Opplyst om det kan forekomme vann/is, trolig fra terreng/skrående terreng ovenfor og  
foran garasje med manglende fall fra bygning

#### - DRIFTSBYGNING -

Byggeår: 1960. Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når  
bygget er oppført.  
Tilbygg: 1990. Tilbygg fjøs.  
Standard: Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under  
Konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av vedlikeholdsetterslep og manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tidligere driftsbygning som ikke tilfredstiller dagens krav til dyrehold.

Grunnmurer og gjødselkjeller av plassbygd betong (og sparestein på opprinnelig del). Under tilbygget er det montert tett gjødselport. Fjøs i bindingsverk og lettklinker/mur som er pusset.

Tak av sperrer og sakser/åser. Tekket med bølgeeternitt, skifer og stålplater.

Fjøset er bygget for mjølkeproduksjon og det er montert melkeanlegg med tilhørende teknisk anlegg. Innredninger (båser og binger) av galvanisert stål. Montert luftblander og ventiler i yttervegg. Fjøset er kledd med plater på vegger og himling. er det plater på vegger og himling.

Låve av bindingsverk med låvepanel og innvendig kjørebru som er åpen på begge sider ned til mellometasjen. Utvendig kjørebru av tre og gruset opp til bru. Både utvendig og utvendig kjørebru mangler sikring med godkjent rekkverk. Mellometasje med høytørke som gulvareal på 90 m<sup>2</sup> og høyde 2,4 meter. To 2 siloer av tre med ukjent løsning for oppsamling av avrenning.

Vedlikehold, mangler:

Preget av elde og slitasje der det må påregnes betydelige påkostninger av ulike bygningsdeler

### **Verditakst**

Kr 4 000 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se vedlagte egenerklæringsskjema for mer informasjon.

### **Innhold**

Enebolig:

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, kontor/soverom, soverom, to bad og toalett.

2. etasje: Trapperom, toalettrom og to soverom. NB! Ikke godkjent som soverom grunnet manglende rømningsvei.

Kjeller: Fem kjellerrom og bod.

Driftsbygning:

Kjeller: Gjødselkjeller under fjøs. Rom med vanninntak, trykktank.

1. etasje: Fjøs for storfe, mjølkerom og låve/lagerrom.

Mellomlåve: Lagerplass og høytørke

Låve: Kjørebro/lagerplass

Garasje:

Garasje, verksted/verktøyrom og vedskjul.

### **Standard**

Dette eldre boligtypet ligger meget åpent og solrik til i Ranheimsbygda, om lag fem minutters kjøring fra Fagernes og Leira. Her er det vid og vakker utsikt til Standefjorden, Fagernes og områdene rundt. På den trivelige tomte, hvor det er plener og bærbusker, er det mulighet for flere fine utplasser, lek og moro.

Eiendommen er et tidligere gårdstun, og på tomte finner en enebolig, driftsbygning og garasje.

I eneboligen er det en lys og luftig stue hvor en virkelig kan nyte den flotte beliggenheten. Her er det fin plass til både sofa- og spisegruppe, og en vedovn gir god varme til rommet. I stua er det også luft-til-luft varmepumpe.

På kjøkkenet er det eldre innredning i malte plater med over- og underskap, samt laminat benkeplate i trefylling med nedfelt oppvaskkum. Det er opplegg til oppvaskmaskin, og kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg. På kjøkkenet er det også plass til en mindre spisegruppe nær vinduet.

Boligen har et flislagt bad med varmekabler i gulv fra 2002. Her er det downlights belysning og heltre baderomsinnredning med over- og underskap, høyskap og speil. Dusj med forheng og blandebatteri for badekar. Nær badet er det eget toalettrom, også dette med flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. På toalettrommet er det heltre servantskap i furu med heldekkende servant, og veggengt toalett med innfliset systerne.

I boligen er det også et eldre bad hvor det må påregnes renovering. På badet er det belegg på gulv og baderomsplater på vegg. Servant og toalett, samt blandebatteri og forheng. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet varmes opp av stråleovn.

I hovedetasjen er det ett soverom med romslig skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng. I tillegg er det et rom som har blitt benyttet til kontor. Dette rommet kan evt. brukes til soverom, men man må gå gjennom rommet for å komme inn til hovedsoverom og bad.

Det er også to soverom i 2. etasje, men disse er ikke godkjent grunnet manglende rømningsvei. Rommene har sjarmerende skråtak og er i god størrelsen. På det ene soverommet er det vedovn. I etasjen er det et enkelt toalettrom med servant og wc. I

gangen er det plassbygde skap, og det er dører inntil kneloft med god oppbevaringsplass på begge langsidene av boligen.

2. etasje har adkomst fra trapp i vindfang, mens det i gangen er dør og bratt plassbygd trappestige ned til kjeller. I kjelleren, som også har adkomst fra terreng, er det fem rom med god oppbevaringsplass.

På tunet er det driftsbygningen med fjøs for melkeproduksjon. Bygningen er fra om lag 1960, men har ikke blitt benyttet til noen drift på flere år. Det er montert melkeanlegg med tilhørende teknisk anlegg, og innredninger (båser og binger) er av galvanisert stål. Det er også montert luftblander og ventiler i yttervegg. I tilknytning til fjøset er det mjølkerom og låve. Låven er av bindingsverk med låvepanel og har innvendig kjørebru, som er åpen på begge sider, ned til mellometasjen. I mellometasjen er det høytørke, gulvareal på 90 m<sup>2</sup> og høyde 2,4 meter. Det er også to siloer av tre med ukjent løsning for oppsamling av avrenning. Den utvendige kjørebrua av tre og gruset opp til bru. Både utvendig og utvendig kjørebru mangler sikring med godkjent rekkverk. I kjelleren, under fjøset, er det gjødselkjeller, samt rom for vanninntak og trykktank.

Med eiendommen følger også en stor garasje på ca. 60 m<sup>2</sup>. I tillegg til garasje inneholder bygningen verksted/verktøyrom og vedskjul.

Selve eiendommen er på ca 3,3 mål men det er mulighet for leie av beite rundt tunet dersom man ønsker å ha noe form for dyrehold.

Etter nærmere avtale beholder selger det meste av låven som lagerplass fram mot sommeren 2025.

---

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

Enebolig

- Utvendig -

Taktekking, TG2

Taktekket med takstein, inspisert fra bakkenivå. Ved befaring i 2024 var taket snødekt og taktekking er derfor ikke besiktiget. Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/ brukstid for denne typen tekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mosedannelse på tekking anbefales vedlikehold.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål og på nedsiden av stål fra byggeår. Montert stigetrinn på tekking til pipen. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Opprinnelige renner har halvert sin forventet levetid, bemerket på nedsiden rust og punktlekkasje der renner bør skiftes pga alder og tilstand.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Montert brannstige på yttervegg i gavlvegg mot vest. Foretatt vedlikehold med utvendig maling i 2018. Det er begrenset mulighet for vurdering av nedre del av yttervegg fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje og sprekkdannelse i enkelte kledningsbord. Anbefaler etterisolering og etablering av lufting i opprinnelig del. (ikke medtatt i kostnadsestimat da det refereres til referansenivå)

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Kun medtatt lokale tiltak av enkelt punkt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer, synlig isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Konstruksjonen er ikke undersøkt annet enn fra kneloft, antatt som utifra referansenivå og anbefaler etterisolering/etablering av lufting. (kostnad for dette er ikke medtatt og vil komme itillegg) Ved bruksendring eller høyere temperatur en tidligere bruk kan kondens forekomme da etasjen har tidligere hatt trolig lav temperatur og tiltak ved endret bruk må dapåregnes. Dører til kneloft er uisolert og tiltak anbefales. Synlig kondens/fuktmerker langs takgjennomføring av lufterør fra kott. Spor etter mus/smågnagere er registrert i loft og kjeller, ytterligere undersøkelse

og tiltak må foretas. (eventuell skade er ikke medtatt i kostnadsestimat og kan derfor avvike etter åpning av konstruksjoner)

Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Medtatt lokale tiltak, ved utbedring av ytterligere og avvikspunkt i sin helhet vil kostnadsestimat avvike.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer, TG3

Vinduer i 2-lags glass i treramme og koblede 1+1-lags vinduer fra byggeår. Utvendig persienne på enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

- Vinduer fra byggeår, preget av elde og slitasje. Må påregnes utskifting, vinduer med isolerglass produsert i tidsperiode kan inneholde miljøgiften pcb. Registrert sprekk i glass på et stuevindu. (tg3)

Tiltak:

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Må påregnes utskifting av de eldste vinduer.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Dører, TG2

Hovedytterdør med glassfelt, adkomst til vindfang. Plassbygd dobbelport av tre, adkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Slitasje på ytterdør. Port fra byggeår, synlig glippe/utettheter rundt port, samt dels løse ytonblokker over og på siden av port.

Tiltak:

- Må påregnes vedlikehold/utskifting av ytterdør. Port må påregnes utskifting.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

- Innvendig -

Overflater, TG2

Gulv belagt med belegg, fliser, laminat og lakkerte tregulv. Vegger kledd med malte plater og trepanel. Himlinger kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Slitasje på gulvoverflate og tregulv. Fra et soverom i 2.etg er det synlig avrivd belegg.

Må påregnes utskifting/modernisering av overflater. Må påregnes oppussing/modernisering av overflater generelt i opprinnelig del. (tilstandsgrad satt som

samleverdi for nevnte avvik)

Tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong i kjeller.

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.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Ukjent isolering/konstruksjonsoppbygging, men gitt utifra referansenivå og tiltaksbehov er derfor ikke medtatt.

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.

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

Radon, TG2

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Teglsteinspipe. Teglstein på pipe over tak. Montert vedovn i stue og et soverom i 2.etg.

Pipe over tak ble antatt skiftet i 2002. Det ble i januar 2020 foretatt tilsyn av lokale feievesen, avvik ble utbedret med montering av stålpipes i november 2020. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales undersøkelser av det lokale brannvesen eller feier. (Kommentar fra selger: Det ble montert ny stålpipes høsten 2023).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng, TG2

Kjeller har betonggulv, betong/yton-vegger og himling/stubbeloft av trepanel.

Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Registrert stedvis saltutslag mot yttermur. (drenering er omtalt i annet punkt) Stedvis avskalling/flass av betong på gulv. Kjeller bør ikke innredes eller bruk til annet enn lager.

Tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Andre tiltak:
- (sprekker/setninger i murvegger bør ettersees og tiltaksbehov vil etterhvert være nødvendig, der setninger er medvirkende til setning i mur forøvrig)

Innvendige trapper, TG3

Trapp av tre med lakkerte overflate, adkomst til 2.etg fra vindfang i 1.etasje. Bratt plassbygdtrappestige fra kjeller til 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Kjellertrapp er svært bratt og mangler rekkverk og håndløper. (Tg3) Tilstandsgrad satt som samle verdi av nevnte punkt og alder.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Må påregnes ny trapp til kjeller.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak:

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre innvendige forhold, TG2

Plassbygd skap på kontor, trappegang og gang. Garderobeskap med skyvedører på hovedsoverom. Oppbevaring i kneloft, adkomst fra uisolert dør i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad satt utifra alder og slitasje.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Våtrom -



#### \* Bad/wc

##### Generell, TG3

Bad/wc har gulv beleggt med oppbrett, vegger belagt med baderomsplater og himling kledd med malte plater. Montert klosett, servant, blandebatteri med forheng og opplegg til vaskemaskin. Bad er fra byggeår og sammenstilt med levetidsbetraktninger og forskriftskrav, bør bad bygget før 1997 påregnes renovering i sin helhet. Det er registrert avvik på våtrom, og som følge av tilstand og alder må badet renoveres.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad/wc fra byggeår, preget av elde og slitasje og må påregnes renovering sin helhet pga registrerte avvik. Vindu er plassert i våtsone og fall er tilnærmet flatt til sluk, men oppbrett ved terskel.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

##### Fukt i tilliggende konstruksjoner, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### \* Bad 2

##### Overflater vegger og himling, TG2

Vegger er belagt med fliser, himling kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Ved montering av badekar som det er tiltenkt vil avstand til vindu og våtsone være for nær jmf krav til avstand, samt montert strømkontakt over blandebatteri.

Tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Ikke satt som umiddelbart tiltaksbehov da det ikke er montert badekar.

##### Overflater Gulv, TG2

Gulv er belagt med fliser, fall var tilnærmet flatt og kun lokalt fall i dusj. Oppvarming

med varmekabler i gulv. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Anbefaler tiltak , men montering av dusjkabinett som midlertidig løsning. (medtatt kostnad i annet punkt)

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Sluk av plast, membranløsning/tettesjikt var fra sluk synlig med banemembran under påstøp. (ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt.

Tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Dokumentasjon som viser utførelse av tettesjikt må fremlegges for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon, TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

- Kjøkken -

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator og opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert mangelfull tetting i yttervegg.

Tiltak:

- Må påregnes lokale tiltak.

Kostnadsestimat : Under 10 000

- Spesialrom -

\* Wc

Overflater og konstruksjon, TG3

Toalettrom har montert servantskap i heltre. Gulv og vegger er belagt med fliser.

Toalettrom har montert servant og vegghengt klosett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

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

Tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

\* Wc 2. etasje

Overflater og konstruksjon, TG3

Toalettrom i 2.etg har gulv av belegget og alte plater på vegger. Vvs-utstyr med montert klosett og servant.

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.

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

- Tekniske installasjoner -

#### Vannledninger, TG2

Vannrør av kobber, rør-i-rør med plast til bad Fordelerskap på rør i rør/plastrør på wc-rom i 1.etasje. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert uten byggeteknisk bakgrunn for en konkret tilstandsvurdering. For en fullstendig kontroll av anlegget, anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Avløpsrør, TG2

Avløpsrør av plast, dels jern/soil fra bad/wc. Tilstandsgrad basert på alder, men avløpsrør er skjult og tilstand på avløpsrør eller etablering av lufting er derfor ikke kjent og må hensyntas.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Støpejerns avløpsrør må påregnes utskiftning, registrert i sluk og trolig også bunnledninger. Opplyst om at det kan forekomme lukt på bad fra sluk vinterstid, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Andre VVS-installasjoner, TG2

Hovedvannledning i jern med stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Hovedvannledning og kran må etterhvert påregnes utskiftning. Fra kjellerrom i fjøs er det montert vannledning og trykktank, registrert lekkasje på vannledning og dette skal forutsettes utbedret i rapport jmf eier som skulle utbedre skade etter befarings.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmtvannstank, TG2

Montert varmtvannsbereder fra byggeår på 200 l.

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.

- Må påregnes utskifting.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i trappegang. Skiftet måler og foretatt elk kontroll i 2016.

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. -

Ukjent

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

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

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

#### Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? - Ja. Det bør foretas tilsyn av el-takst/elkontroll.

#### Generell kommentar:

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann. (kostnadsavsetning for kontroll, eventuelle oppgradering/tiltak er ikke medtatt)

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Tomteforhold -

#### Drenering, TG2

Synlig drencplast på mur i tilbygg, ukjent på opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

- Drenering antatt fra byggeår og må etterhvert utskiftet ved evt. endring av fuktinnsig.

Drencplast på tilbygg, mangler klemlist og ved øvre østlig hjørne har skjøtet plast nedbøyd.

Tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- 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.

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med grunnmurer av betong, innvendig samt delemurer i yton/lettbetong.

Utvendig pusset og malt utførelse på mur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Registrert sprekkdannelser og setningskader i yton fra kjeller.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
  - Påviste skader må utbedres.
- Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Det meste av innbo og løsøre som står igjen kan medfølge etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber til yttervegg.

### **Parkering**

I garasje eller på gårdstun.

### **Diverse**

Selger har sendt inn for tinglysing tre erklæringer om rettigheter i fast eiendom:

- Rett til vann fra brønn for gnr. 20 bnr. 105
  - Vegrett for gnr. 20 bnr. 105
  - Vegrett gnr. 20 bnr. 3 (over gnr. 20, bnr. 105)
- Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Driftsbygningen ligger inntil tomtegrensen.

Bolig og øvrige bygninger blir ikke ytterligere ryddet og vasket før overtakelsen.

Etter nærmere avtale beholder selger det meste av låven som lagerplass fram mot sommeren 2025

Vedr. Brannforebygging:

Nord-Aurdal Brannvesen opplyser:

"Vi utførte ikke etterkontroll hos deg, men den 22.11.2023 hadde vi kommunikasjon om att muremester Rabben har rehabilitert skorstein. Utførende håndtverker sender oss dokumentasjon om dette. Under samtalen ble det gitt muntlig tillatelse for å ta i bruk fyringsanlegget. Nord-Aurdal brannvesen opphever med dette vedtaket om bruksnekt."

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

Vedovn i stue og på ett soverom i 2.etg.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Varmekabler i gulv belagt med fliser.

Stråleovn på eldre bad.

### Info strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn 19.3.2024, avvik på stikkontakt som ikke er festet. Har enda ikke fått rettemelding.

Det var heller ikke tilgang til driftsbygningen under kontroll pga snø og is.

Forbruk 23: 23 911 kWh

Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se



www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

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

Kr 3 950 000

### **Info kommunale avgifter**

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 3.853,75.

Feiegebyr pr år: kr. 270,-.

Tilsynsgebyr pr år: kr. 270,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.215,85.

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 608 496

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 312 285

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Andre utgifter**

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

I tillegg kommer:

Vedlikehold av veg: 25% av vegens vedlikeholdskostnader: ca. kr. 2.500,- pr. år.

Brøyting: ca. kr. 6.000,- pr. år.

### **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 våre eierbank Valdres Sparebank.

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 105 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:

3451/20/105:

28.02.1865 - Dokumentnr: 900096 - Bestemmelse om beiterett

Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1893 - Dokumentnr: 900188 - Utskifting

Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1942 - Dokumentnr: 1286 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:27

Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1951 - Dokumentnr: 885 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra gnr 20 bnr 4

Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1953 - Dokumentnr: 990060 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: VALDRES ENERGIVERK AS

Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1968 - Dokumentnr: 4089 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1969 - Dokumentnr: 990055 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: OPPLAND ENERGIVERK DA.

Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1969 - Dokumentnr: 2086 - Skjønn  
Bestemmelse om veg  
Gjelder bnr 62 m.fl.  
Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1973 - Dokumentnr: 3751 - Rettigheter iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:70  
Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1973 - Dokumentnr: 3752 - Rettigheter iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:71  
Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1974 - Dokumentnr: 3342 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:21 Bnr:106  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1977 - Dokumentnr: 1631 - Erklæring/avtale  
Bestemmelser om felles vannverk/ledning.  
Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1983 - Dokumentnr: 4412 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: VESTOPPLAND KOMMUNALE KRAFTSELSKAP  
Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1984 - Dokumentnr: 1886 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:21 Bnr:105  
Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1986 - Dokumentnr: 4545 - Rettighet  
Rettighetshaver: Leirin Skiløyper AS  
Org.nr: 937 178 654  
LEIE AV AREAL  
LEIE-TID: 40 ÅR  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1990 - Dokumentnr: 3935 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:62

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1992 - Dokumentnr: 341 - Erklæring/avtale

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: VESTOPPLAND KOMMUNALE KRAFTSELSKAP

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1997 - Dokumentnr: 140 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Anlegg og vedlikehold av kabelgrøft.

Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2004 - Dokumentnr: 303 - Jordskifte

KRØSSÆNSTØLEN - grensegangssak

Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2007 - Dokumentnr: 987704 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Etna Nett AS

Org.nr: 882 783 022

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2019 - Dokumentnr: 108349 - Jordskifte

Jordskiftesak: 18-055838RFA-JFAG Vingaråsen - Skrautvål sameige

Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2019 - Dokumentnr: 662642 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Etna Nett AS

Org.nr: 882 783 022

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2022 - Dokumentnr: 979411 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:20 Bnr:3

Elektronisk innsendt

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Kopi av brukstillatelse datert 04.07.1969 følger vedlagt i salgsoppgaven.

---

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Enebolig:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegninger fra opprinnelig våningshus datert 1961 og byggemelding i 1968. Det er avvik i størrelse og fasade utifra slik boligen fremstår idag. Tilbygg i 2012 er ikke kjent byggemeldt eller foreligger ferdigattest.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Kommentar: Soverom i loftetasjen er ikke godkjent for bruk til soverom eller etasje i sin helhet ikke egnet som rom for varig opphold, pga manglende rømningsmuligheter da vindu er for lite og rømning ikke kan skje i sidenforliggende rom. Romnavn er gitt i rapport etter bruk på befaring.

Garasje:

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

Det er kun mindre avvik med dør og vindu på langvegg, delevegg innvendig i garasje er inntegnet på tegning men ikke utifra slik det var på befaring med et rom.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

### **Vei, vann og avløp**

Privat vei inn fra fylkesvegen.

Tinglyst vegrett (se vedlegg)

I tillegg har gnr. 20, bnr. 3 rett til å kjøre gjennom eiendommen for adkomst til jorde beliggende bortenfor låven (se vedlegg).

Vann fra privat brønn.

Brønnen ligger rett ned for gårdstunet inne på grunn tilhørende gnr. 20, bnr. 3. Rett til vann for eget bruk og for egen regning jfr tinglyst avtale (se vedlegg).

Avløp til nedgravd septiktank. (Ukjent tilstand/kvalitet på brønn, avløpsanlegg, trykktank osv.)

VKR opplyser: "Her er det registrert en slamavskiller på 4 m<sup>3</sup>, som tømmes annet hvert år med avvanningsbil. Sist tømt 04.08.2023. "

Det er et kjellerrom i driftsbygning med vanninntak trykktank.

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

Delarealer:

- Delareal 3 335 m
- Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

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

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger innunder restriksjonsplaner for Avinor lufthavner.
- Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde for radon.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleidel.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odell på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### 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**

Salgsoppdrag

3 950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

99 990 (Omkostninger totalt)

115 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
117 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 049 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 065 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 067 890 (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 99 990

### **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.

**Meglers vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.900,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.500,-, samt provisjon 1,40 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

**Oppdragsansvarlig**

Oddny Fystro  
Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF  
oddny.fystro@aktiv.no  
Tlf: 909 99 481

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

**Salgsoppgavedato**

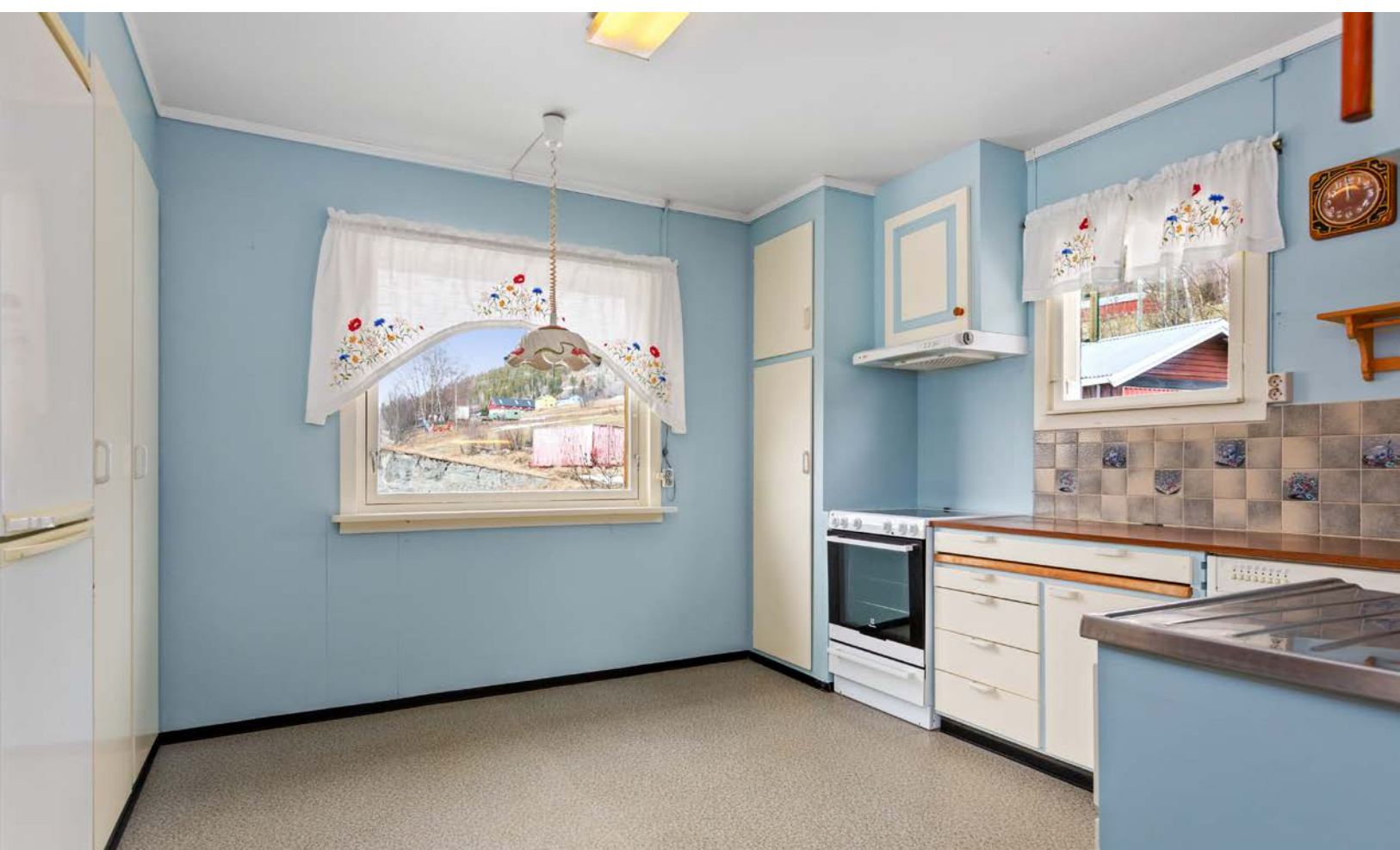
22.11.2024















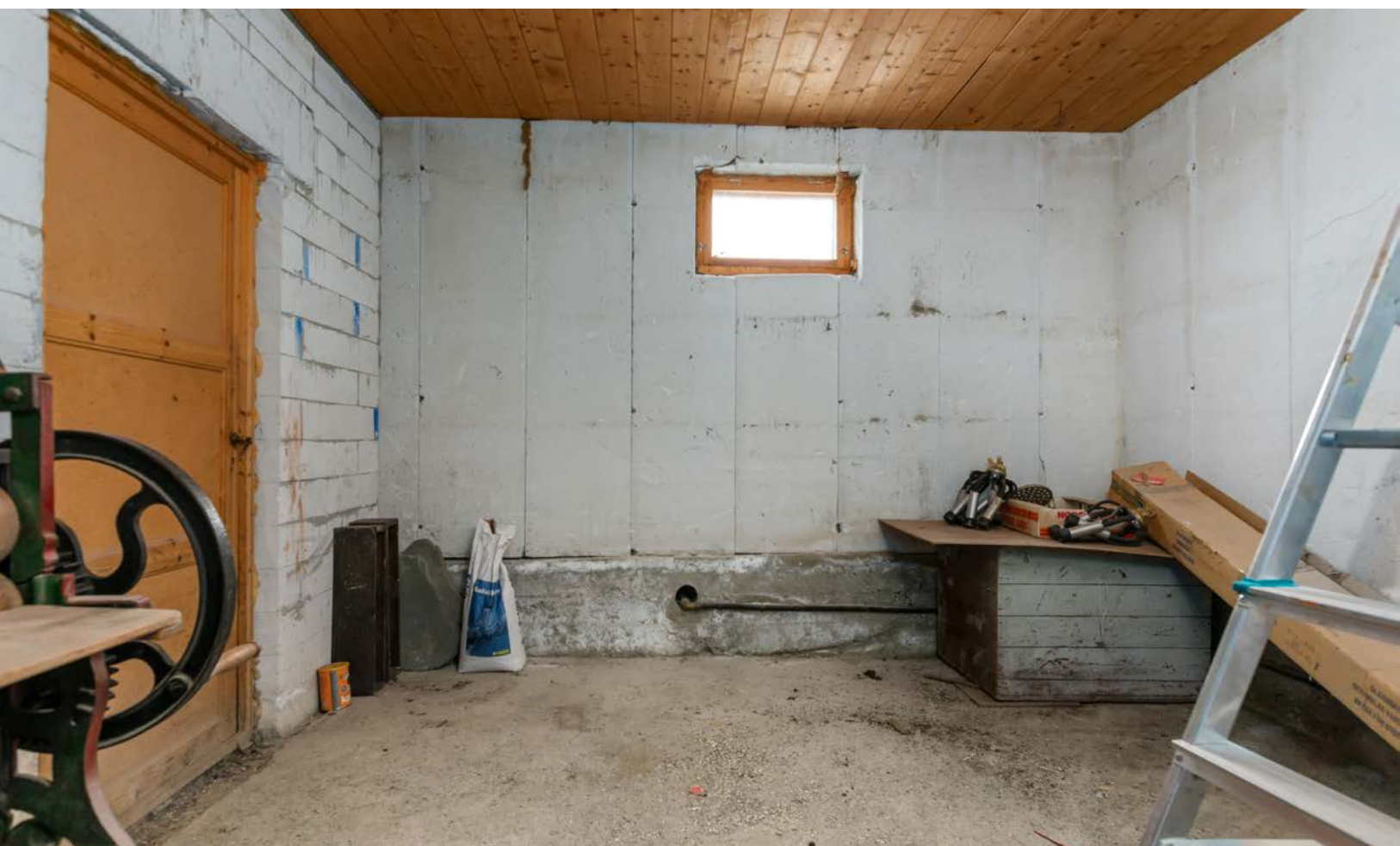








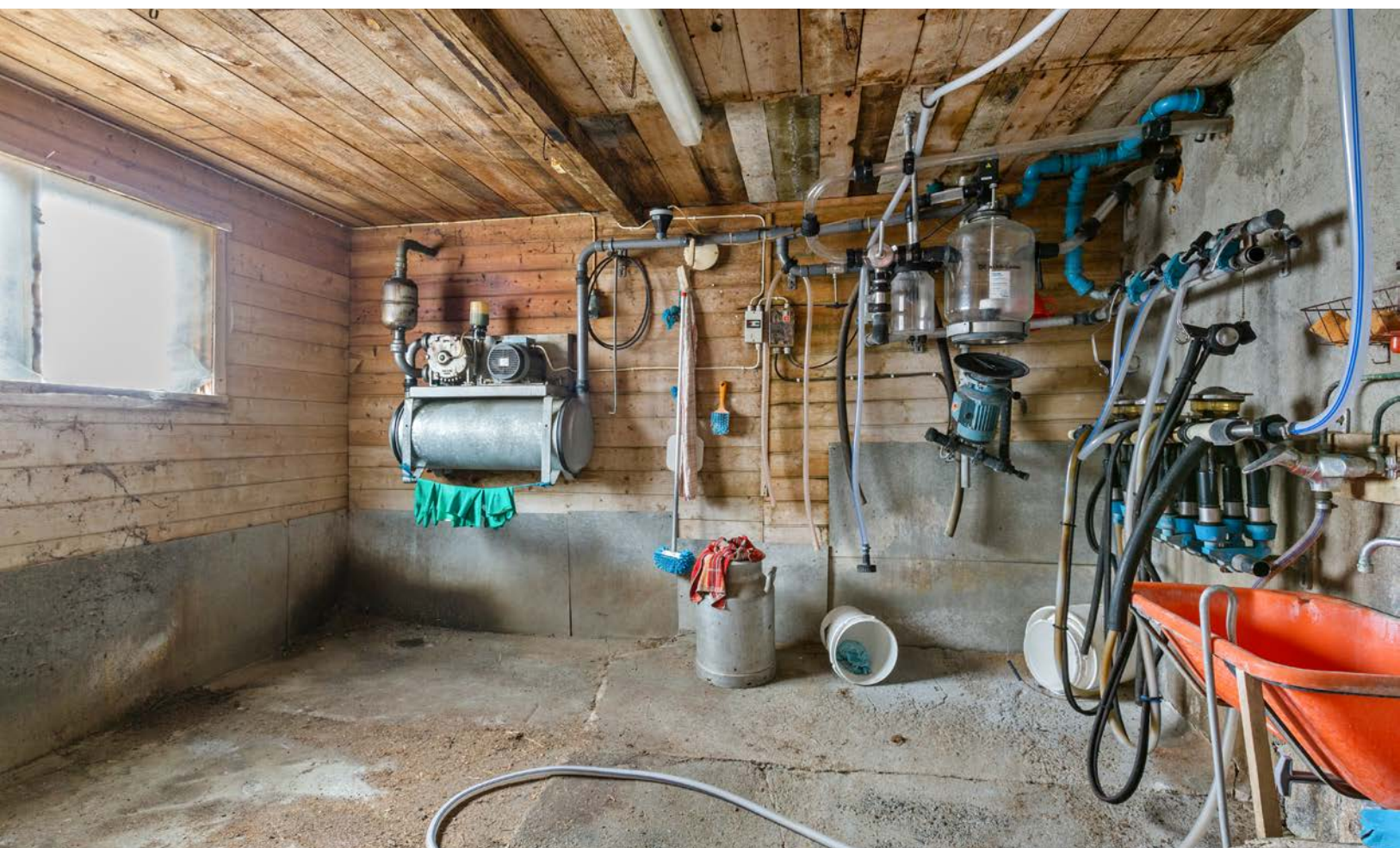


















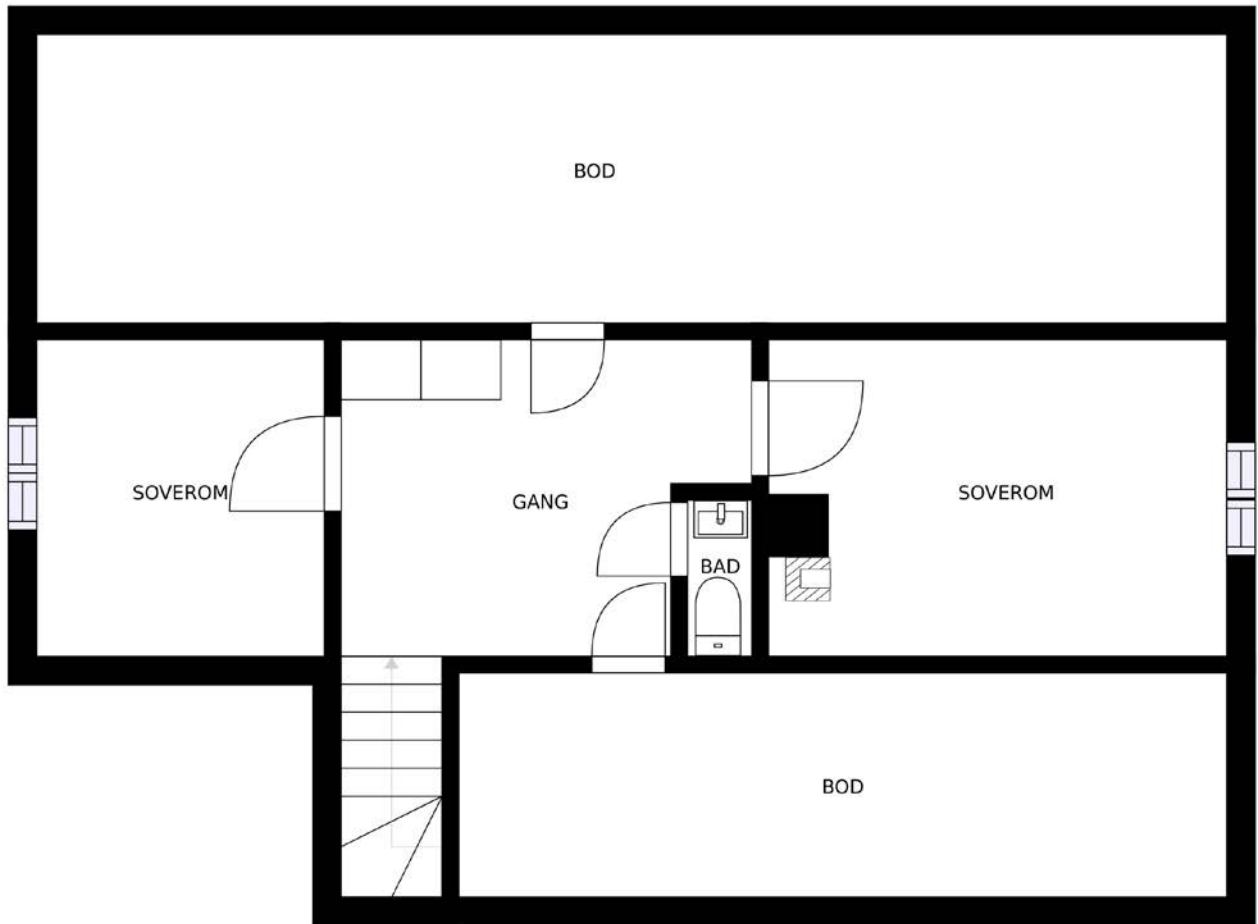
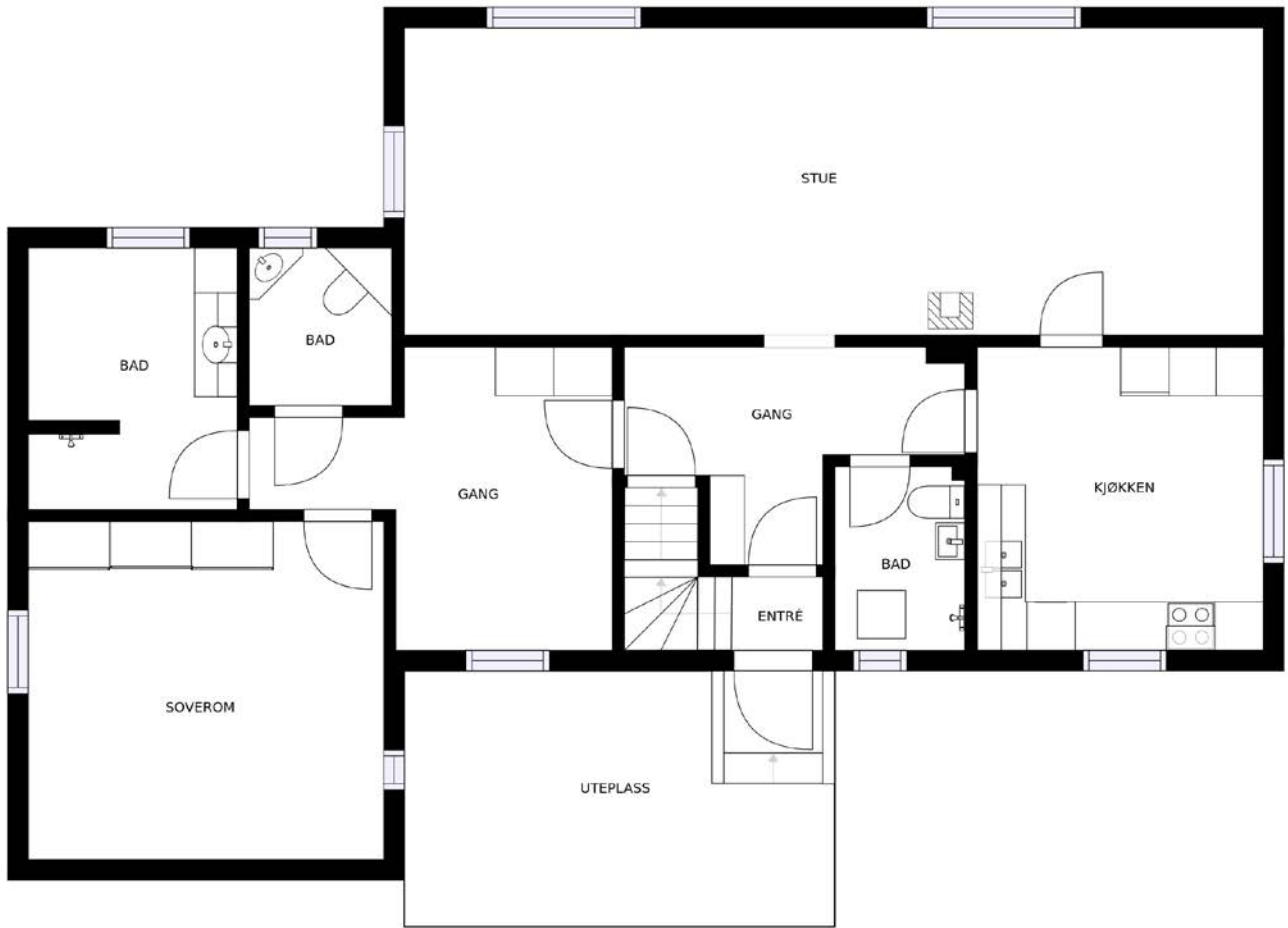


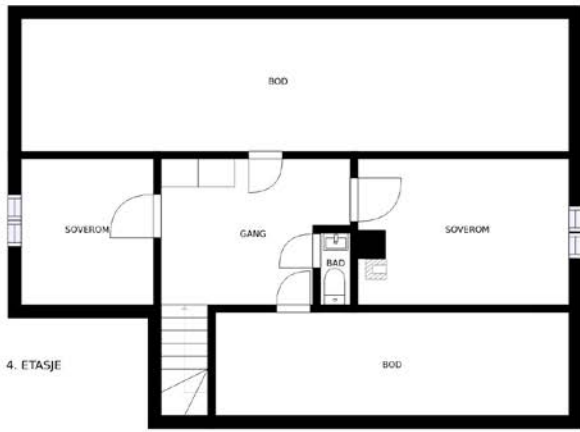








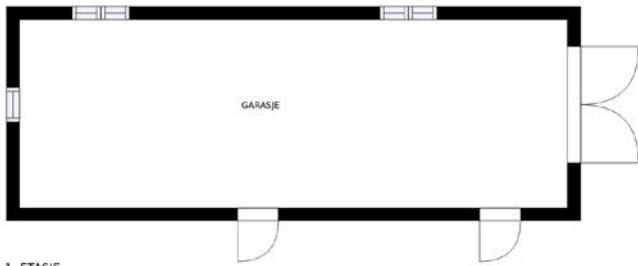




4. ETASJE



3. ETASJE



1. ETASJE



2. ETASJE



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Raneisvegen 182, 2900 FAGERNES

🏠 NORD-AURDAL kommune

# gnr. 20, bnr. 3

## Markedsverdi

**4 000 000**

Areal (BRA): Enebolig 255 m<sup>2</sup>, Garasje 60 m<sup>2</sup>, Driftsbygning 510 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2024

Rapportdato: 14.03.2024

Oppdragsnr.: 11138-1170

Referansenummer: QR2163

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2022325, 2024052



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as



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

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende i Ranheimsbygda i Nord Aurdal kommune. Ligger usjenert til omsluttet av landbrukseiendommer/dyrkede areal, har gode solforhold og panoramautsikt utover Fagernes, Strandefjorden og dalføret. Eiendommens bebyggelse består av tidligere gårdstun med våningshus, garasje og driftsbygning.

Bygningen er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er antatt oppført på sent 1950 og begynnelsen av 60-tallet, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Boligen er forsåvidt i grei stand utifra alder, og er tilbygd i 2002 med soverom, wc og bad. Det ble samtidig da skiftet bla. tak på opprinnelige delen av bolig. Men bygningen fremstår generelt som renoveringsobjekt der det må påregnes påkostninger av bla. vvs-utstyr/røranlegg, drenering, vinduer, våtrom, kjøkken, oppussing/modernisering mm

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje og der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid, for ytterligere opplysninger se beskrivelser i rapport.

### Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Synlig drengplast på mur i tilbygg, ukjent på opprinnelig del.

Fundamentert med grunnmurer av betong, innvendig samt delemurer i yton/lettbetong. Utvendig pusset og malt utførelse på mur.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong i kjeller.

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Montert brannstige på yttervegg i gavlvegg mot vest.

Saltakkonstruksjon med sperrer, synlig isolert med mineralull. Taktekket med takstein, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål og på nedsiden av stål fra byggeår. Montert stigetrinn på tekking til pipen.

Vinduer i 2-lags glass i treramme og koblede 1+1-lags vinduer fra byggeår. Vinduer i 2-lags isolerglass i tilbygd del. Utvendig persienne på enkelte vinduer.

Hovedytterdør med glassfelt, adkomst til vindfang. Plassbygd dobbelport av tre, adkomst til kjeller. To fløyet ytterdør av tre, adkomst til bod.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Gulv belagt med belegg, fliser, laminat og lakkerte tregulv.  
Vegger kledd med malte plater og trepanel.  
Himlinger kledd med malte plater.

Kjeller har betonggulv, betong/yton-vegger og himling/stubbeloft av trepanel. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.  
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Teglsteinspipe, rehabilitert med innerrør.  
Teglstein på pipe over tak.  
Montert vedovn i stue og et soverom i 2.etg.

Trapp av tre med lakkerte overflate, adkomst til 2.etg fra vindfang i 1.etasje.  
Bratt plassbygdtrappestige fra kjeller til 1.etg.

Innvendig har boligen finèrdører.

Plassbygd skap på kontor, trappegang og gang.  
Garderobeskap med skyvedører på hovedsoverom.  
Oppbevaring i kneloft, adkomst fra uisolert dør i 2.etg.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc har gulv belegg med oppbrett, vegger belagt med baderomsplater og himling kledd med malte plater.  
Montert klosett, servant, blandebatteri med forheng og opplegg til vaskemaskin.

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

Bad er fra 2002, teknisk forskrift fra 1997 frem til oppføringstidspunkt er derfor lagt til grunn i vurderingen. Foreligger ingen dokumentasjon av våtrom.

Vegger er belagt med fliser, himling kledd med malte plater.  
Gulv er belagt med fliser, fall var tilnærmet flatt og kun lokalt fall i dusj. Oppvarming med varmekabler i gulv.

Sluk av plast, membranløsning/tettesjikt var fra sluk synlig med banemembran under påstøp. (ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse)  
Baderomsinnredning i heltre med over-og underskap, samt høyskap og speil.  
Bad har montert servant, dusj med forheng og blandebatteri for badekar.  
Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da det er fliser på vegg bak dusj mot tiltenkt badekar og fra soverom var det ved søking av skjulte konstruksjoner utslag på strømledning i vegg noe som gjør hulltaking for risikabel.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator og opplegg til oppvaskmaskin.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

Toalettrom har montert servantskap i heltre. Gulv og vegger er belagt med fliser.  
Toalettrom har montert servant og vegghengt klosett.

Toalettrom i 2.etg har gulv av belegg og alte plater på vegger. Vvs-utstyr med montert klosett og servant.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber, rør-i-rør med plast til bad.  
Fordelerskap på rør i rør/plastrør på wc-rom i 1.etasje.  
Avløpsrør av plast, dels jern/soil fra bad/wc.  
Hovedvannledning i jern med stoppekran.  
Montert varmtvannsbereder fra byggeår på 200 l.

Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring.  
Elektrisk oppvarming med panelovner og luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, varmekabler i gulv belagt med fliser.  
Strålevarmer på bad/wc.

Montert downlights belysning på bad og spotskinne på kontor.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i trappegang. Skiftet måler og foretatt elk kontroll i 2016.

Brannslukningsapparat og røykvarslere montert i 1.-og 2.etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt rundt våningshus er opparbeidet hage med plen og div. beplanting/busker, ellers naturtomt/beite i skrående terreng ca 580 m.o.h.

Garasje med garasjerom, verktøyrom og vedskjul. Fundament er plate av betong på grunn. Vedskjul har yttervegger av uisolert bindingsverk med tømmermannskledning. Garasje med hovedkonstruksjon av bindingsverk og vegg mot grunn utført med plasstøpt betong. Saltakkonstruksjon med takstoler og teknet med stålplater. Det er ikke montert takrenner. Montert to skyveporter av stål, plassbygd dør til vedskjul.

Tidligere driftsbygning som ikke tilfredstiller dagens krav til dyrehold.

Grunnmurer og gjødselkjeller av plassbygd betong (og sparestein på opprinnelig del). Under tilbygget er det montert tett gjødselport. Fjøs i bindingsverk og lettklinker/mur som er pusset. Tak av sperrer og sakser/åser. Teknet med bølgeeternitt, skifer og stålplater  
Fjøset er bygget for mjølkeproduksjon og det er montert melkeanlegg med tilhørende teknisk anlegg. Innredninger (båser og binger) av galvanisert stål. Montert luftblander og ventiler i yttervegg. Fjøset er kledd med plater på vegger og himling. er det plater på vegger og himling.

Låve av bindingsverk med låvepanel og innvendig kjørebri som er åpen på begge sider ned til mellometasjen. Utvendig kjørebri av tre og gruset opp til bri. Både utvendig og utvendig kjørebri mangler sikring med godkjent rekkverk. Mellometasje med høytørke som gulvareal på 90 m<sup>2</sup> og høyde 2,4 meter. To 2 siloer av tre med ukjent løsning for oppsamling av avrenning.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 825 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 255 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 4 000 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Enebolig

|                | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong |     |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| ETASJE         | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 | SUM |
| Kjeller        | 77                    | 31                     | 0                     | 108 |
| 1.etasje       | 115                   | 0                      | 0                     | 115 |
| Loftetasje     | 32                    | 0                      | 0                     | 32  |
| <b>Sum</b>     | <b>224</b>            | <b>31</b>              | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>255</b>            |                        |                       |     |

#### Garasje

|                | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong |     |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| ETASJE         | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 | SUM |
| 1.etasje       | 0                     | 60                     | 0                     | 60  |
| <b>Sum</b>     | <b>0</b>              | <b>60</b>              | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>60</b>             |                        |                       |     |

#### Driftsbygning

|                | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong |     |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| ETASJE         | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 | SUM |
| 1.etasje       | 0                     | 290                    | 0                     | 290 |
| Mellomlåve     | 0                     | 115                    | 0                     | 115 |
| Låve           | 0                     | 105                    | 0                     | 105 |
| <b>Sum</b>     | <b>0</b>              | <b>510</b>             | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>510</b>            |                        |                       |     |

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegninger fra opprinnelig våningshus datert 1961 og byggemelding i 1968. Det er avvik i størrelse og fasade utifra slik boligen fremstår idag. Tilbygg i 2012 er ikke kjent byggemeldt eller foreligger ferdigattest.

### Garasje

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

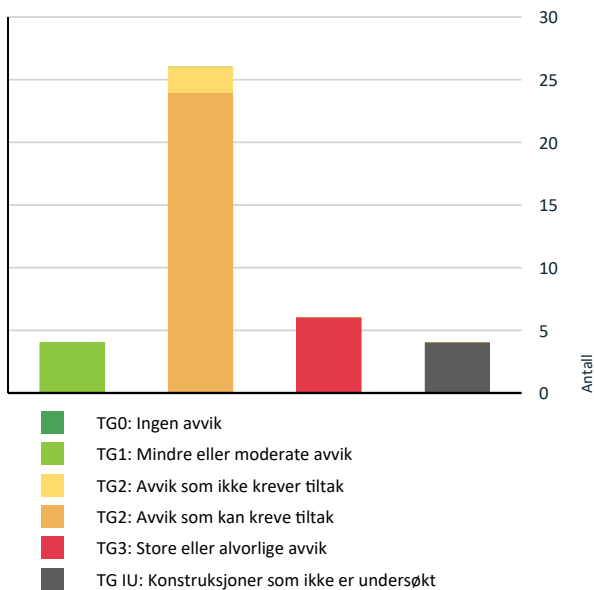
Det er kun mindre avvik med dør og vindu på langvegg, delevegg innvendig i garasje er inntegnet på tegning men ikke utifra slik det var på befaring med et rom.

### Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

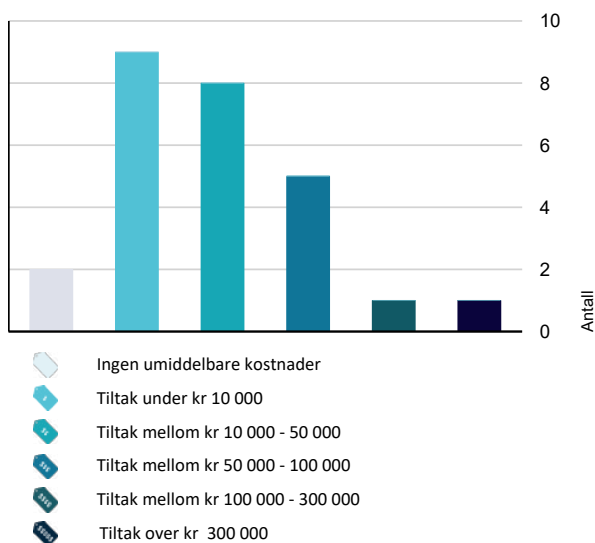
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserere en parsell av eiendommen med gårds- og bruksnr. 20/3 i Nord Aurdal kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/oppføringstidspunktet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1.etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > Loftetasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger i byggemelding datert i 1968

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men det er registrerte avvik som er kommentert under konstruksjoner i rapport.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                            |
|------|---------|----------------------------|
| 2002 | Tilbygg | Tilbygd soverom, bad og wc |
|------|---------|----------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekket med takstein, inspisert fra bakkenivå.

Ved befarung i 2024 var taket snødekt og taktekkning er derfor ikke besiktiget.

Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen tekkning. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkning når taket er snøfritt.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av alder.
- Mosedannelse på tekkning anbefales vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Mose på tekkning

### ⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål og på nedsiden av stål fra byggeår. Montert stigetrinn på tekkning til pipen.

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.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Opprinnelige renner har halvert sin forventet levetid, bemerket på nedsiden rust og punktlekkasje der renner bør skiftes pga alder og tilstand.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ⚠ TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Montert brannstige på yttervegg i gavlvegg mot vest. Foretatt vedlikehold med utvendig maling i 2018.

Det er begrenset mulighet for vurdering av nedre del av yttervegg fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje og sprekkdannelse i enkelte kledningsbord. Anbefaler etterisolering og etablering av lufting i opprinnelig del. (ikke medtatt i kostnadsestimat da det refereres til referansenivå)

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kun medtatt lokale tiltak av enkelt punkt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Sprekk i kledningsbord



Råte i takfot og forkant



Slitasje

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med sperrer, synlig isolert med mineralull.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konstruksjonen er ikke undersøkt annet enn fra kneloft, antatt som utifra referansenivå og anbefaler etterisolering/etablering av lufting. (kostnad for dette er ikke medtatt og vil komme itillegg) Ved bruksendring eller høyere temperatur en tidligere bruk kan kondens forekomme da etasjen har tidligere hatt trolig lav temperatur og tiltak ved endret bruk må påregnes. Dører til kneloft er uisolert og tiltak anbefales.

Synlig kondens/fuktmerker langs takgjennomføring av lufterør fra kott.

Spor etter mus/smågnagere er registrert i loft og kjeller, ytterligere undersøkelse og tiltak må foretas. (eventuell skade er ikke medtatt i kostnadsestimat og kan derfor avvike etter åpning av konstruksjoner)

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Medtatt lokale tiltak, ved utbedring av ytterligere og avvikspunkt i sin helhet vil kostnadsestimat avvike.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 3 Vinduer

Vinduer i 2-lags glass i treramme og koblede 1+1-lags vinduer fra byggeår.

Utvendig persienne på enkelte vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Vinduer fra byggeår, preget av elde og slitasje. Må påregnes utskifting, vinduer med isolerglass produsert i tidsperiode kan inneholde miljøgiften pcb.

Registrert sprekk i glass på et stuevindu. (tg3)

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Må påregnes utskifting av de eldste vinduer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



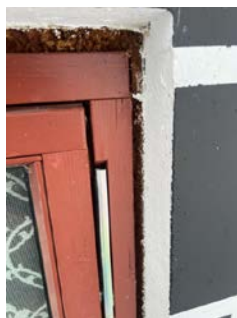
Preget av elde og slitasje



# Tilstandsrapport



Sprekk i vindu



Manglende innpuss av vindu

## TG 1 Vinduer - tilbygg

Vinduer i 2-lags isolerglass i tilbygd del.  
Bemerket fuktskjolder i ubehandlet karm, trolig som følge av bruk/åpent vindu ved høy luftfuktighet el. som årsak.

## TG 2 Dører

Hovedytterdør med glassfelt, adkomst til vindfang.  
Plassbygd dobbelport av tre, adkomst til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på ytterdør.

Port fra byggeår, synlig glippe/utettheter rundt port, samt dels løse ytonblokker over og på siden av port.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes vedlikehold/utskifting av ytterdør.  
Port må påregnes utskifting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utettheter i port, samt utgliding av yton

## TG 1 Dører - tilbygg

To fløyet ytterdør av tre, adkomst til bod.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv belagt med beleg, fliser, laminat og lakkerte tregulv.  
Vegger kledd med malte plater og trepanel.  
Himlinger kledd med malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Slitasje på gulvoverflate og tregulv. Fra et soverom i 2.etg er det synlig arivid belegg. Må påregnes utskifting/modernisering av overflater.

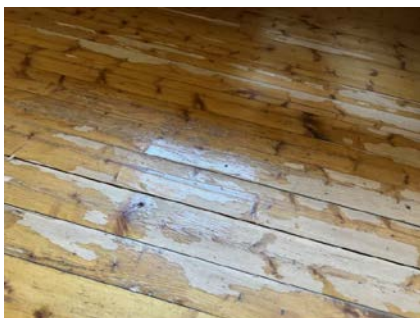
Må påregnes oppussing/modernisering av overflater generelt i opprinnelig del. (tilstandsgrad satt som samleverdi for nevnte avvik)

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



Slitasje på overflater



## ⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong i kjeller.

### 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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ukjent isolering/konstruksjonsoppbygging, men gitt utifra referansenivå og tiltaksbehov er derfor ikke medtatt.

### 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.

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

## ⚠ TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ⚠ TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Teglstein på pipe over tak. Montert vedovn i stue og et soverom i 2.etg.

Pipe over tak ble antatt skiftet i 2002. Det ble i januar 2020 foretatt tilsyn av lokale feievesen, avvik ble utbedret med montering av stålpipes i november 2020.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales undersøkelser av det lokale brannvesen eller feier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⚠ TG 2 Rom Under Terreng

Kjeller har betonggulv, betong/ytton-vegger og himling/stubbeloft av trepanel. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

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

Registrert stedvis saltutslag mot yttermur. (drenering er omtalt i annet punkt)  
Stedvis avskalling/flass av betong på gulv.

Kjeller bør ikke innredes eller bruk til annet enn lager.

### Konsekvens/tiltak

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

(sprekker/setninger i murvegger bør ettersees og tiltaksbehov vil etterhvert være nødvendig, der setninger er medvirkende til setning i mur forøvrig)

# Tilstandsrapport



Saltutslag



Fuktutslag på vegger mot terreng og gulv mot grunn

## TG 3 Innvendige trapper

Trapp av tre med lakkerte overflate, adkomst til 2.etg fra vindfang i 1.etasje.  
Bratt plassbygdrappestige fra kjeller til 1.etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Kjellertrapp er svært bratt og mangler rekkverk og håndløper. (Tg3)  
Tilstandsgrad satt som samleverdi av nevnte punkt og alder.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Må påregnes ny trapp til kjeller.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Trapp til kjeller har avvik og er svært bratt

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Tilstandsgrad satt utifra alder og slitasje

## TG 2 Andre innvendige forhold

Plassbygd skap på kontor, trappegang og gang.  
Garderobeskap med skyvedører på hovedsoverom.  
Oppbevaring i kneloft, adkomst fra uisolert dør i 2.etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD/WC

## TG 3 Generell

Bad/wc har gulv belegget med oppbrett, vegger belagt med baderomsplater og himling kledd med malte plater.  
Montert klosett, servant, blandedbatteri med forheng og opplegg til vaskemaskin.

Bad er fra byggeår og sammenstilt med levetidsbetraktninger og forskriftskrav, bør bad bygget før 1997 påregnes renovering i sin helhet.  
Det er registrert avvik på våtrom, og som følge av tilstand og alder må badet renoveres.

### Vurdering av avvik:

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

Bad/wc fra byggeår, preget av elde og slitasje og må påregnes renovering sin helhet pga registrerte avvik.

Vindu er plassert i våtsone og fall er tilnærmet flatt til sluk, men oppbrett ved terskel.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 1. ETASJE > BAD/WC

### 📍 TG 2 Fukt i tilleggende konstruksjoner

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD 2

### Generell

Bad er fra 2002, teknisk forskrift fra 1997 frem til oppføringstidspunkt er derfor lagt til grunn i vurderingen. Foreligger ingen dokumentasjon av våtrom.

## 1. ETASJE > BAD 2

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser, himling kledd med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Ved montering av badekar som det er tiltenkt vil avstand til vindu og våtsone være for nær jmf krav til avstand, samt montert strømkontakt over blande batteri.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ikke satt som umiddelbart tiltaksbehov da det ikke er montert badekar.

## 1. ETASJE > BAD 2

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser, fall var tilnærmet flatt og kun lokalt fall i dusj. Oppvarming med varmekabler i gulv. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Anbefaler tiltak, men montering av dusjkabinett som midlertidig løsning. (medtatt kostnad i annet punkt)

## 1. ETASJE > BAD 2

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, membranløsning/tettesjikt var fra sluk synlig med banemembran under påstøp. (ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse)

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dokumentasjon som viser utførelse av tettesjikt må fremlegges for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1. ETASJE > BAD 2

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i heltre med over-og underskap, samt høyskap og speil.

Bad har montert servant, dusj med forheng og blande batteri for badekar.

## 1. ETASJE > BAD 2

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1. ETASJE > BAD 2

### 📍 TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da det er fliser på vegg bak dusj mot tiltenkt badekar og fra soverom var det ved søking av skjulte konstruksjoner utslag på strømledning i vegg noe som gjør hulltaking for risikabel.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator og opplegg til oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Ved fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull tetting i yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes lokale tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Mangelfull tetting i vegggjennomføring

## SPECIALROM

### 1. ETASJE > WC

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har montert servantskap i heltre. Gulv og vegger er belagt med fliser.

Toalettrom har montert servant og vegghegt klosett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### LOFTETASJE > WC

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etg har gulv av belegg og alte plater på vegger. Vvs-utstyr med montert klosett og servant.

#### 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.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Vannrør av kobber, rør-i-rør med plast til bad  
Fordelerskap på rør i rør/plastrør på wc-rom i 1.etasje.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert uten byggeteknisk bakgrunn for en konkret tilstandsvurdering. For en fullstendig kontroll av anlegget, anbefales kontroll av rørlegger.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, dels jern/soil fra bad/wc.

Tilstandsgrad basert på alder, men avløpsrør er skjult og tilstand på avløpsrør eller etablering av lufting er derfor ikke kjent og må hensyntas.

## Vurdering av avvik:

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

Støpejerns avløpsrør må påregnes utskiftning, registrert i sluk og trolig også bunnledninger.

Opplyst om at det kan forekomme lukt på bad fra sluk vinterstid, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

## ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning i jern med stoppekran.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Hovedvannledning og kran må etterhvert påregnes utskiftning. Fra kjellerrom i fjøs er det montert vannledning og trykktank, registrert lekkasje på vannledning og dette skal forutsettes utbedret i rapport jmf eier som skulle utbedre skade etter befarng.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Varmtvannstank

Montert varmtvannsbereder fra byggeår på 200 l.

## 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.

Må påregnes utskiftning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG IU Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Elektrisk oppvarming med panelovner og luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, varmekabler i gulv belagt med fliser. Strålevarmer på bad/wc.

Montert downlights belysning på bad og spotskinne på kontor.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringssskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i trappegang. Skiftet måler og foretatt elk kontroll i 2016.

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**

# Tilstandsrapport

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

## 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

## Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann. (kostnadsavsetning for kontroll, eventuelle oppgradering/tiltak er ikke medtatt)

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sikringskap



Kursfortegnelse



Sikringskap

## 🔧 TG 3 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 bygnings sakkyndig 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.*

Brannslukningsapparat og røykvarslere montert i 1.-og 2.etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

# Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Ja Mangler i hver etasje**

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Ja Mangler i hver etasje**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### TG IU Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

### TG 2 Drenering

Synlig dreneringsplatt på mur i tilbygg, ukjent på opprinnelig del.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Drenering antatt fra byggeår og må etter hvert utskiftes ved evt. endring av fuktinnslag.

Dreneringsplatt på tilbygg, mangler klemlist og ved øvre østlig hjørne har skjøtet plast nedbøyd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- 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.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Mangler klemlist/innpussing av dreneringsplatt på grunnmur

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av betong, innvendig samt delemurer i yton/lettbetong. Utvendig pusset og malt utførelse på mur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Registrert sprekkdannelser og setningskader i yton fra kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprekker i kjellermur





# Tilstandsrapport



Sprekk i mur

## TG IU **Terrengforhold**

Tomt rundt våningshus er opparbeidet hage med plen og div. beplanting/busker, ellers naturtomt/beite i skrående terreng ca 580 m.o.h.

### **Vurdering av avvik:**

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1980

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen og byggemelding fra 1979.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men preget av noe etterslep senere årene.

#### Beskrivelse

Garasje med garasjerom, verktøyrom og vedskjul.

Fundament er plate av betong på grunn. Vedskjul har yttervegger av uisolert bindingsverk med tømmermannskledning. Garasje med hovedkonstruksjon av bindingsverk og vegg mot grunn utført med plasstøpt betong.

Saltakkonstruksjon med takstoler og teknet med stålplater. Det er ikke montert takrenner.

Montert to skyveporter av stål, plassbygd dør til vedskjul.

Vedlikehold, mangler:

Fuktskade i delevegger. Utvendig generelt vedlikeholdsbehov. Slitasje på tekking.

Opplyst om det kan forekomme vann/is, trolig fra terreng/skrående terreng ovenfor og foran garasje med manglende fall fra bygning.

## Driftsbygning



### Anvendelse

### Byggeår

1960

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av vedlikeholdsetterslep og manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Tidligere driftsbygning som ikke tilfredstiller dagens krav til dyrehold.

Grunnmurer og gjødselkjeller av plassbygd betong (og sparestein på opprinnelig del). Under tilbygget er det montert tett gjødselport. Fjøs i bindingsverk og lettklinker/mur som er pusset.

Tak av sperrer og sakser/åser. Tekket med bølgeeternitt, skifer og stålplater

Fjøset er bygget for mjølkeproduksjon og det er montert melkeanlegg med tilhørende teknisk anlegg. Innredninger (båser og binger) av galvanisert stål. Montert luftblander og ventiler i yttervegg. Fjøset er kledd med plater på vegger og himling. er det plater på vegger og himling.

Låve av bindingsverk med låvepanel og innvendig kjørebri som er åpen på begge sider ned til mellometasjen. Utvendig kjørebri av tre og gruset opp til bri. Både utvendig og utvendig kjørebri mangler sikring med godkjent rekkverk.

Mellometasje med høytørke som gulvareal på 90 m<sup>2</sup> og høyde 2,4 meter. To 2 siloer av tre med ukjent løsning for oppsamling av avrenning.

Vedlikehold, mangler:

Preget av elde og slitasje der det må påregnes betydelige påkostninger av ulike bygningsdeler.

### Tilbygg / modernisering

1990

Tilbygg

Tilbygd fjøs

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

255 m<sup>2</sup>/224 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 6 Bod, Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, 2 Bad, Kontor, 2 Toalettrom, 3 Soverom, Trapperom

*Andre bygg:* Garasje, Driftsbygning  
*Bruksareal andre bygg:* 570 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

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

### Markedsverdi

4 000 000

### Konklusjon markedsverdi

4 000 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for boliger i området, men det er lagt til at denne eiendommen har en beliggenhet utover disse, med størrelse/standard/tilstand lagt til grunn i vurderingen, dette er en spesiell eiendom der beliggenhet er stor relevans i verdien og er skjønnsmessig satt. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM   | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Raneisvegen 533 ,2900 FAGERNES<br>89 m <sup>2</sup> 1970 3 sov    | 07-06-2022 | 1 990 000 | <b>2 350 000</b> | 0         | 2 350 000 | <b>26 404</b>       |
| 2 Susvegen 28 ,2900 FAGERNES<br>184 m <sup>2</sup> 1987 5 sov       | 26-09-2023 | 3 750 000 | <b>4 250 000</b> | 0         | 4 250 000 | <b>23 098</b>       |
| 3 Øvrebygdsvegen 27 ,2900 FAGERNES<br>195 m <sup>2</sup> 1975 4 sov | 06-01-2020 | 3 200 000 | <b>4 200 000</b> | 0         | 4 200 000 | <b>21 538</b>       |
| 4 Susvegen 24 ,2900 FAGERNES<br>233 m <sup>2</sup> 1984 4 sov       | 20-06-2023 | 4 290 000 | <b>4 250 000</b> | 0         | 4 250 000 | <b>18 240</b>       |
| 5 Raneisvegen 99 ,2900 FAGERNES<br>135 m <sup>2</sup> 1971 2 sov    | 02-11-2020 | 2 000 000 | <b>1 850 000</b> | 0         | 1 850 000 | <b>13 704</b>       |

### 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

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Forsikring (stipulert)                 | Kr.        | 14 000        |
| Kommunale avgifter (stipulert)         | Kr.        | 10 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>24 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 3 700 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 850 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>1 850 000</b> |

### Garasje

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 330 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 170 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>   | <b>Kr.</b> | <b>160 000</b> |

### Driftsbygning

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 1 800 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 200 000    |
| <b>Sum teknisk verdi - Driftsbygning</b>   | <b>Kr.</b> | <b>600 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 610 000**

## Tomteverdi

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

|   |     |           |
|---|-----|-----------|
| Normal tomteverdi                                 | Kr. | 1 000 000 |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. | + 500 000 |

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 500 000**

### Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. 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.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 100 000</b> |
|--|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

| 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 adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og bodar 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. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.                    |



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## 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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| Kjeller        | 77                            | 31                          |                            | 108 |                                 |                             |
| 1.etasje       | 115                           |                             |                            | 115 |                                 |                             |
| Loftetasje     | 32                            |                             |                            | 32  |                                 |                             |
| <b>SUM</b>     | <b>224</b>                    | <b>31</b>                   |                            |     |                                 |                             |
| <b>SUM BRA</b> | <b>255</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |

### Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller    | Kjellerrom , Kjellerrom 2, Kjellerrom 3, Kjellerrom 4, Kjellerrom 5     | Bod                         |                            |
| 1.etasje   | Vindfang , Gang , Stue , Kjøkken , Bad/wc, Bad 2, Kontor , Wc , Soverom |                             |                            |
| Loftetasje | Trapperom , Soverom , Soverom 2, Wc                                     |                             |                            |

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.  
Rombenevnelse og type areal er satt slik det var i bruk på befaringstidspunktet.

Kjeller under opprinnelig del er medtatt som internt bruksareal da det er montert trapp jmf NS3940:2023 skal areal med intern adkomst medtas som et internt areal i bolig, men trapp tilfredstiller ikke krav til trapp med mellom etasjer, bratthet og manglende sikring. Dette må hensyntas og anbefales bruk av utvendig adkomst inntill trapp byttes.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger byggetegninger fra opprinnelig våningshus datert 1961 og byggemelding i 1968. Det er avvik i størrelse og fasade utifra slik boligen fremstår idag. Tilbygg i 2012 er ikke kjent byggemeldt eller foreligger ferdigattest.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Soverom i loftetasjen er ikke godkjent for bruk til soverom eller etasje i sin helhet ikke egnet som rom for varig opphold,



pga manglende rømningsmuligheter da vindu er for lite og rømning ikke kan skje i sidenforliggende rom. Romnavn er gitt i rapport etter bruk på befaring.

## Garasje

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| 1.etasje       |                               | 60                          |                            | 60  |                                 |                             |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>60</b>                   |                            |     |                                 |                             |
| <b>SUM BRA</b> | <b>60</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)    | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 1.etasje |                            | Garasje , Verktøyrom, Vedskjul |                            |

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.  
Rombenevnelse og type areal er satt slik det var i bruk på befaringstidspunktet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er kun mindre avvik med dør og vindu på langvegg, delevegg innvendig i garasje er inntegnet på tegning men ikke utifra slik det var på befaring med et rom.

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Driftsbygning

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| Kjeller        |                               |                             |                            |     |                                 |                             |
| 1.etasje       |                               | 290                         |                            | 290 |                                 |                             |
| Mellomlåve     |                               | 115                         |                            | 115 |                                 |                             |
| Låve           |                               | 105                         |                            | 105 |                                 |                             |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>510</b>                  |                            |     |                                 |                             |
| <b>SUM BRA</b> | <b>510</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)       | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Kjeller    |                            | Gjødselskjeller                   |                            |
| 1.etasje   |                            | Fjøsrom , Melkerom, Låve/lagerrom |                            |
| Mellomlåve |                            | Lagerplass og høytørke            |                            |
| Låve       |                            | Låve                              |                            |

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik det var i bruk på befaringstidspunktet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Dette er en driftsbygning som generelt er vanskelig å måle opp nøyaktig og areal kan derfor avvike.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------|------------|------------|
| Enebolig      | 147        | 108        |
| Garasje       | 0          | 60         |
| Driftsbygning | 0          | 510        |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede   | Rolle         |
|-----------|-------------|---------------|
| 05.3.2024 | Stian Hagen | Takstingeniør |
| 20.6.2022 | Stian Hagen | Takstmann     |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde  | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|--|------------|
| 3451 NORD-AURDAL | 20   | 3    |      | 0    | 3334.8 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet       |

### Adresse

Raneisvegen 182

### Hjemmelshaver

Eivind Lyseng

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Ranheimsbygda i Nord Aurdal kommune. Ligger usjenert til omsluttet av landbrukseiendommer/dyrkede areal, har gode solforhold og panoramautsikt utover Fagernes, Strandefjorden og dalføret. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 5 km. Fint turterreng i umiddelbar nærhet med bla. fine stier og turnett til Glennatinden, Køltjern mm.

### Adkomstvei

Adkomst fra gruset privat vei, innkjørsel på tun og parkering i garasje eller på tunet.

### Tilknytning vann

Vann fra privat brønn. (brønn eller plassering er ikke kjent, tilstand av brønn eller vannkvalitet er derfor ikke vurdert)

### Tilknytning avløp

Avløp til nedgravd septiktank. (ukjent alder og tilstand er derfor ikke vurdert)

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Tomt rundt våningshus er opparbeidet hage med plen og div. beplanting/busker, ellers naturtomt/beite i skrående terreng ca 580 m.o.h.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 5 700 000 | 2021 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                      | Dato       | Kommentar  | Status    | Sider | Vedlagt |
|----------------------------------|------------|--|-----------|-------|---------|
| Infoland.no                      | 07.03.2024 | Matrikelopplysninger   | Innhentet | 5     | Nei     |
| Situasjonskart                   | 07.07.2022 | Jmf kommunekart  | Innhentet | 1     | Nei     |
| Tidligere salgsprospekt fra 2021 |            |  | Fremvist  | 0     | Nei     |
| Eier                             |            | Eier har ikke bebodd eiendommen og egenerklæring er derfor ikke utfylt. Opplysninger er gitt av eier per telefon | Ingen     | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QR2163>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |               |
| Aktiv EM Valdres  |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |               |
| 1201240145  |               |
| <b>Selger 1 navn</b>  |               |
| Eivind Lyseng   |               |
| <b>Gateadresse</b>  |               |
| Raneisvegen 182   |               |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b> |
| FAGERNES  | 2900          |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |               |
| Avdødes navn <input type="text"/>   |               |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |               |
| Hjemmelshavers navn <input type="text"/>  |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |

Document reference: 1201240145

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1201240145



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Eivind Lyseng  | bfd8bb0060ca644df6a699<br>6e1853d8d7832ec873 | 22.10.2024<br>10:47:59 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1201240145

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 3334.8           |
| Etablert dato  | 05.09.2022 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1                |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype          | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                         |
|---|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|---|
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsf. | 30.08.2022<br>05.09.2022 | 22/1889<br>22/295           | Tinglyst<br>05.09.2022    | 20/3 (-3334,8), 20/105 (3334,8)<br>Mnrmangler |

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

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6761582.69 | 513988.47 | 0 | Ja     | 3334.8     |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                    | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed              | Status<br>Kategori |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|
| LYSENG EIVIND<br>F200983***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | SUSVEGEN 2<br>2900 2900 FAGERNES | Bosatt (B)         |

### Adresse

Vegadresse: Raneisvegen 182

Adressetilleggsnavn:

|            |               |           |                    |
|------------|---------------|-----------|--------------------|
| Poststed   | 2900 FAGERNES | Kirkesogn | 03100102 Skrautvål |
| Grunnkrets | 105 Ranheim   | Tettsted  |                    |
| Valgkrets  | 1 Nord-Aurdal |           |                    |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------------|
| 1  | 158045729  |     | Enebolig (111)                      | Tatt i bruk (TB) |            |
| 2  | 158045729  | 1   | Tilbygg                             | Tatt i bruk (TB) | 17.03.2004 |
| 3  | 158045702  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 18.01.1980 |
| 4  | 158045710  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) |            |
| 5  | 7755465    |     | Hus for dyr/landbr.lager/silo (241) | Tatt i bruk (TB) |            |
| 6  | 7755465    | 1   | Tilbygg                             | Tatt i bruk (TB) | 11.11.1985 |

1: Bygning 158045729: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

|                  |                    |                    |     |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          | 217 |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 217 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Privat innlagt     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Privat kloakk      | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1   |

### Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus     | Dato       | Reg.dato   |
|--------------------|------------|------------|
| Tatt i bruk        |            | 26.11.2007 |
| Endre bygningsdata | 05.09.2022 | 05.09.2022 |
| Endre bygningsdata | 29.09.2022 | 29.09.2022 |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse         | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Raneisvegen 182 | H0101    | 20/105  | 217 | 0   | 0   | 0  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 112       | 0         | 112     | 0         | 0         | 0       |
| U01    | 0           | 105       | 0         | 105     | 0         | 0         | 0       |

## 2: Bygningsendring 158045729-1: Tilbygg, Tatt i bruk 17.03.2004

### Bygningsdata

|                  |                             |                    |     |
|------------------|-----------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)                   | BRA Bolig          | 31  |
| Sefrakminne      | Nei                         | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                         | BRA Totalt         | 31  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering         | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                         | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. privat vannverk      | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                             | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     | Biobrensel, Elektrisitet    | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 02.04.2002 | 16.04.2002 |
| Igangsettingstillatelse | 16.04.2002 | 16.04.2002 |
| Tatt i bruk             | 17.03.2004 | 17.03.2004 |
| Endre bygningsdata      | 09.09.2022 | 09.09.2022 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 20/105  | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 31        | 0         | 31      | 0         | 0         | 0       |

### 3: Bygning 158045702: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk 18.01.1980

#### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 60  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 60  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

#### Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 18.01.1979 | 13.06.2007 |
| Igangsettingstillatelse | 18.02.1979 | 13.06.2007 |
| Tatt i bruk             | 18.01.1980 | 13.06.2007 |
| Endre bygningsdata      | 05.09.2022 | 05.09.2022 |

#### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 20/105  | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 60        | 60      | 0         | 0         | 0       |

### 4: Bygning 158045710: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 20  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 20  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus     | Dato       | Reg.dato   |
|--------------------|------------|------------|
| Tatt i bruk        |            | 26.11.2007 |
| Endre bygningsdata | 05.09.2022 | 05.09.2022 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 20/105  | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 20        | 20      | 0         | 0         | 0       |

### 5: Bygning 7755465: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                                 |                    |     |
|------------------|---------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Jordbruk, skogbruk og fiske (A) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                             | BRA Annet          | 355 |
| Kulturminne      | Nei                             | BRA Totalt         | 355 |
| Opprinnelseskode | Generert pga tilbygg            | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                             | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                                 | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                                 | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                                 | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                                 | Antall boenheter   |     |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus     | Dato       | Reg.dato   |
|--------------------|------------|------------|
| Tatt i bruk        |            | 11.11.1985 |
| Endre bygningsdata | 05.09.2022 | 05.09.2022 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 20/105  | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 0         | 140       | 140     | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 0           | 0         | 140       | 140     | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 0         | 75        | 75      | 0         | 0         | 0       |

### 6: Bygningsendring 7755465-1: Tilbygg, Tatt i bruk 11.11.1985

#### Bygningsdata

|               |                                 |            |    |
|---------------|---------------------------------|------------|----|
| Næringsgruppe | Jordbruk, skogbruk og fiske (A) | BRA Bolig  |    |
| Sefrakminne   | Nei                             | BRA Annet  | 71 |
| Kulturminne   | Nei                             | BRA Totalt | 71 |

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Privat innlagt      | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 21.03.1985 | 21.03.1985 |
| Igangsettingstillatelse | 25.10.1985 | 25.10.1985 |
| Tatt i bruk             | 11.11.1985 | 11.11.1985 |
| Endre bygningsdata      | 05.09.2022 | 05.09.2022 |
| Endre bygningsdata      | 09.09.2022 | 09.09.2022 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 20/105  | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 71        | 71      | 0         | 0         | 0       |



# Eiendomskart for eiendom 3451 - 20/105//



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.

- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                         |                     |  |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|--|
| <b>Areal</b>                | 3 334,80 m <sup>2</sup> | <b>Arealmerknad</b> |  |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>  | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> 6761582,6905000005 <b>Øst</b> 513988,46582118014 |

| Grensepunkter |             |            |            |           |                                | Grenselinjer (m) |        |
|---------------|-------------|------------|------------|-----------|--------------------------------|------------------|--------|
| #             | Nord        | Øst        | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype                | Lengde           | Radius |
| 1             | 6761591,495 | 513947,47  | 10 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 42,93            |        |
| 2             | 6761575,558 | 513961,311 | 10 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 21,11            |        |
| 3             | 6761546,707 | 514006,04  | 10 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 53,23            |        |
| 4             | 6761546,812 | 514016,173 | 10 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 10,13            |        |
| 5             | 6761564,88  | 514036,77  | 10 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 27,40            |        |
| 6             | 6761603,687 | 514004,185 | 10 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 50,67            |        |
| 7             | 6761618,674 | 513980,701 | 10 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 27,86            |        |





Nord-Aurdal kommune

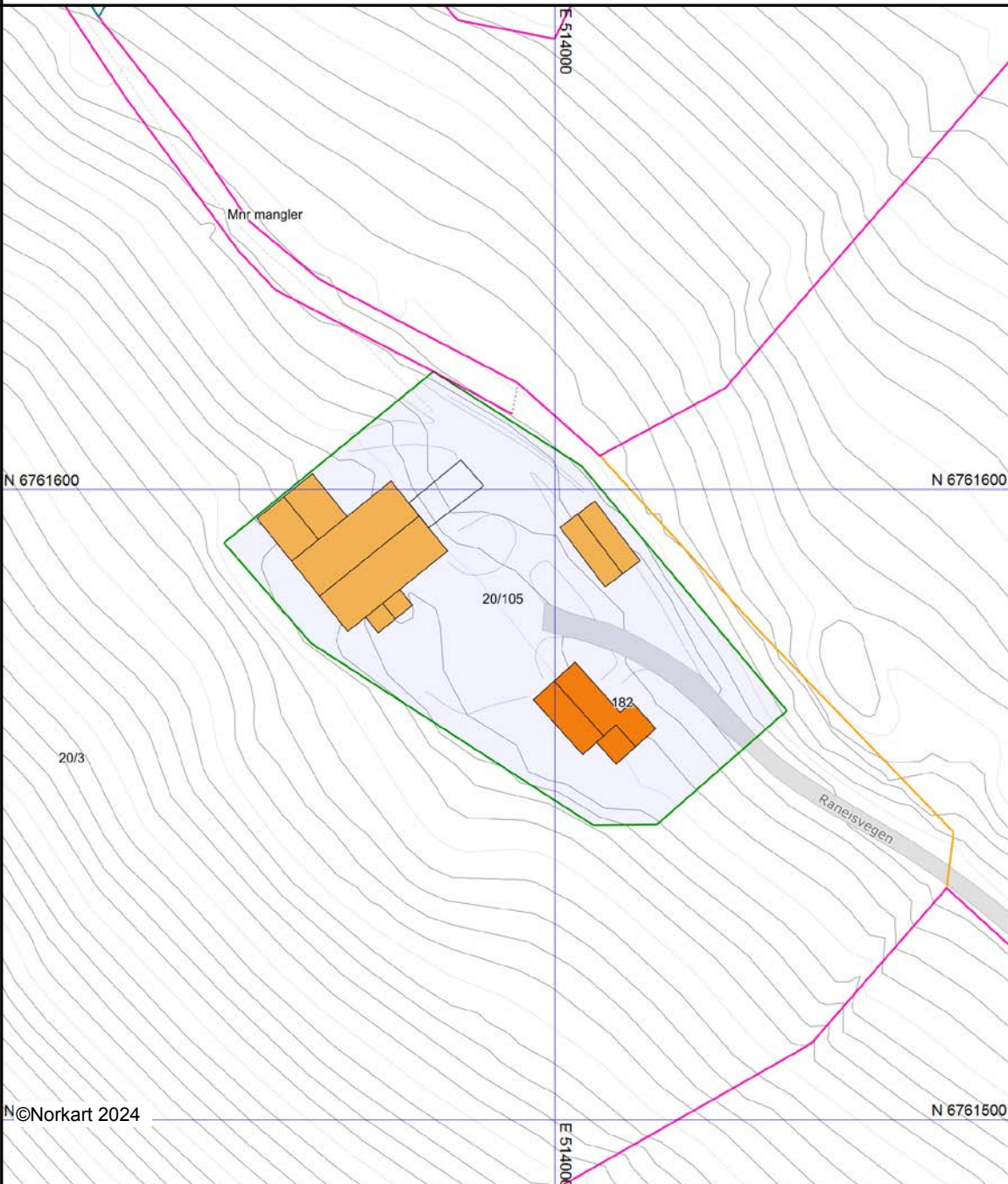
# Grunnkart

Eiendom: 20/105  
Adresse: Raneisvegen 182  
Dato: 01.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

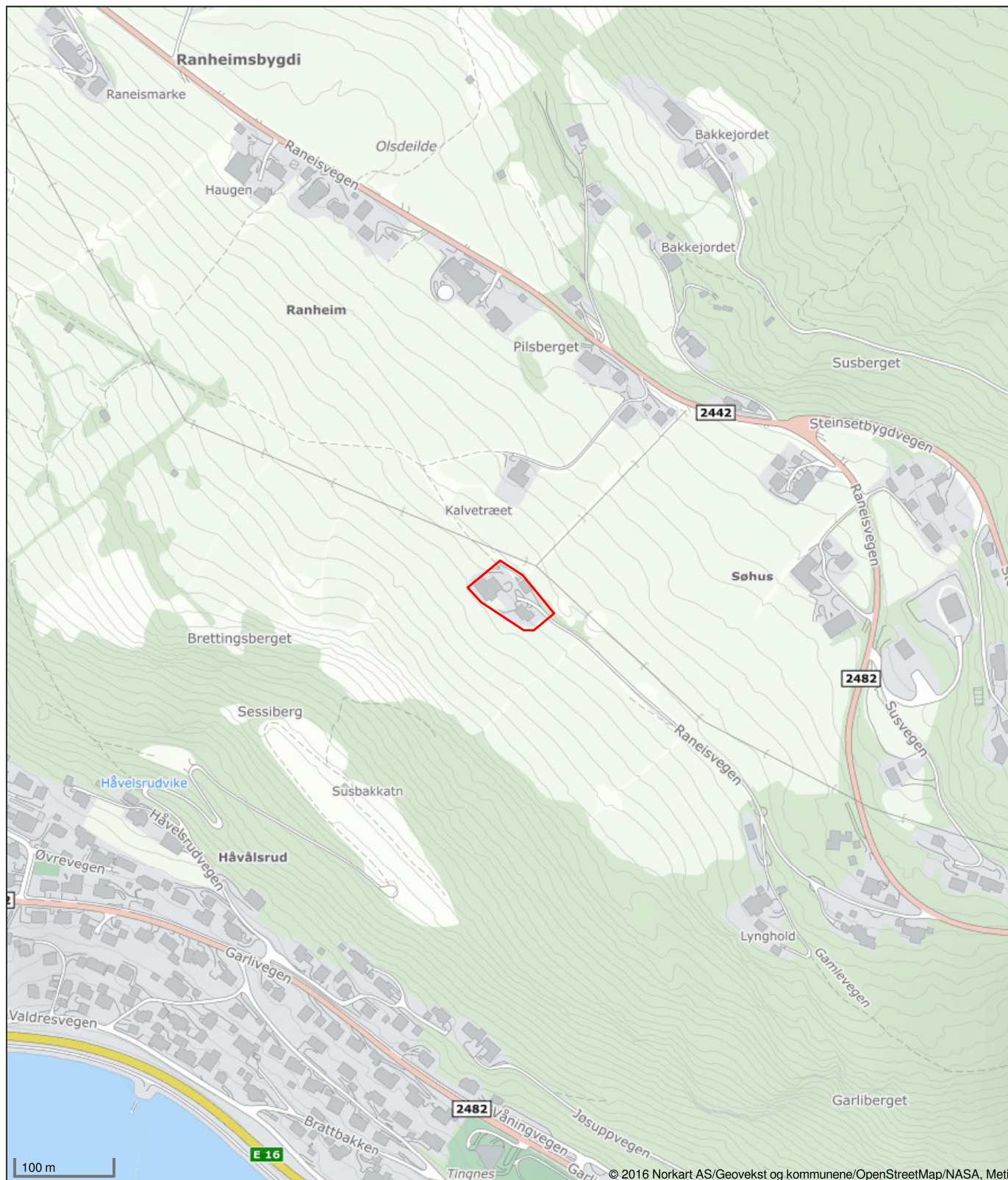


©Norkart 2024

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



# Oversiktskart for eiendom 3451 - 20/105//



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.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

.....Fru Ingebjørg H. Ranum...

.....2900 Fagernes.....

Jnr. 1282/69 L/B .

Etter besiktigelse foretatt den 3. juli 1969 gis herved midlertidig brukstillatelse av bolighus på eiendommen

Ranum gnr. 20 bnr. 3 i Nord-Aurdal.

Merknader:

1. Det er ikke oppsatt trapp ved inngangen.
2. Innvendige dører i kjeller er ikke innsatt.
3. 2/3 av veggene i kjelleren er ikke ferdig behandlet.
4. Gulvene i kjelleren er ikke ferdigpusset bare grovstøpt.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 31. des. d.k.

Fagernes den 4. juli 1969

I. Lid  
byggekontrollør.



## Nord-Aurdal kommune

**Adresse:** Boks 143, 2901 Fagernes

**Telefon:** 61 35 90 00

Utskriftsdato: 01.10.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

|                   |                                |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3451                           | <b>Gårdsnr.</b> | 20 | <b>Bruksnr.</b> | 105 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Raneisvegen 182, 2900 FAGERNES |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

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

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

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



Nord-Aurdal kommune

**Adresse:** Boks 143, 2901 Fagernes

**Telefon:** 61 35 90 00

Utskriftsdato: 01.10.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

|                   |      |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3451 | <b>Gårdsnr.</b> | 20 | <b>Bruksnr.</b> | 105 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
|-------------------|------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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

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



# Nord-Aurdal Brannvesen

## Opplysning til eiendomsmegler

|                 |                                |                 |            |                 |          |                    |          |
|-----------------|--------------------------------|-----------------|------------|-----------------|----------|--------------------|----------|
| <b>Gårdsnr:</b> | <b>20</b>                      | <b>Bruksnr:</b> | <b>105</b> | <b>Festenr:</b> | <b>0</b> | <b>Seksjonsnr:</b> | <b>0</b> |
| <b>Adresse:</b> | Raneisvegen 182, 2900 Fagernes |                 |            |                 |          |                    |          |
|                 |                                |                 |            |                 |          |                    |          |

### Skorstein og ildsted

Se vedlagt dokument på denne adressen.

### Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



# Nord-Aurdal Brannvesen

Lyseng Eivind  
Susvegen 2  
2900 FAGERNES

**Deres ref.:**  
Lyseng Eivind

**Arkiv:** M71  
**Saksnr:** 21/985

**Saksbehandler:**  
Erlend Bringsli

**Dato:**  
22.11.2023

## Oppheving av vedtak om forbud mot bruk av fyringsanlegg (fyringsforbud)

**Tilsynsadresse:** Raneisvegen 182, Nord-Aurdal kommune  
**Gårds- og bruksnr:** 20 105 0 0

Vi utførte ikke etterkontroll hos deg, men den 22.11.2023 hadde vi kommunikasjon om att muremester Rabben har rehabilitert skorstein. Utførende håndtverker sender oss dokumentasjon om dette. Under samtalen ble det gitt muntlig tillatelse for å ta i bruk fyringsanlegget.

Nord-Aurdal brannvesen opphever med dette vedtaket om bruksnekt.

### Har du spørsmål?

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

Med hilsen  
Nord-Aurdal brannvesen

Erlend Bringsli  
Brannforebygger

Erlend Bringsli  
Brannforebygger

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.*



# Nord-Aurdal kommune

**Adresse:** Boks 143, 2901 Fagernes

**Telefon:** 61 35 90 00

Utskriftsdato: 01.10.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

|                   |                                |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3451                           | <b>Gårdsnr.</b> | 20 | <b>Bruksnr.</b> | 105 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Raneisvegen 182, 2900 FAGERNES |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2023 |
|---------------|------------------------|
| Eiendomsskatt | 1 621,15 kr            |
| Feiing        | 1 797,52 kr            |
| Renovasjon    | 3 670,00 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>7 088,67 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                     | Grunnlag    | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose        | Fakt. hittil i år  |
|--------------------------|-------------|-------------|-------|------------|--------------------|--------------------|
| Eiendomsskatt - landbruk | 405300 prom | 4,00 kr     | 1/1   | 0 %        | 1 621,00 kr        | 1 215,85 kr        |
| Standard boligrenovasjon | 1 Stativ    | 3 853,75 kr | 1/1   | 0 %        | 3 853,75 kr        | 2 890,31 kr        |
| Årlig feiegebyr          | 1 Pipe      | 270,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 270,00 kr          | 270,00 kr          |
| Årlig tilsynsgebyr       | 1 Pipe      | 270,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 270,00 kr          | 270,00 kr          |
|                          |             |             |       | <b>Sum</b> | <b>6 014,75 kr</b> | <b>4 646,16 kr</b> |

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

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

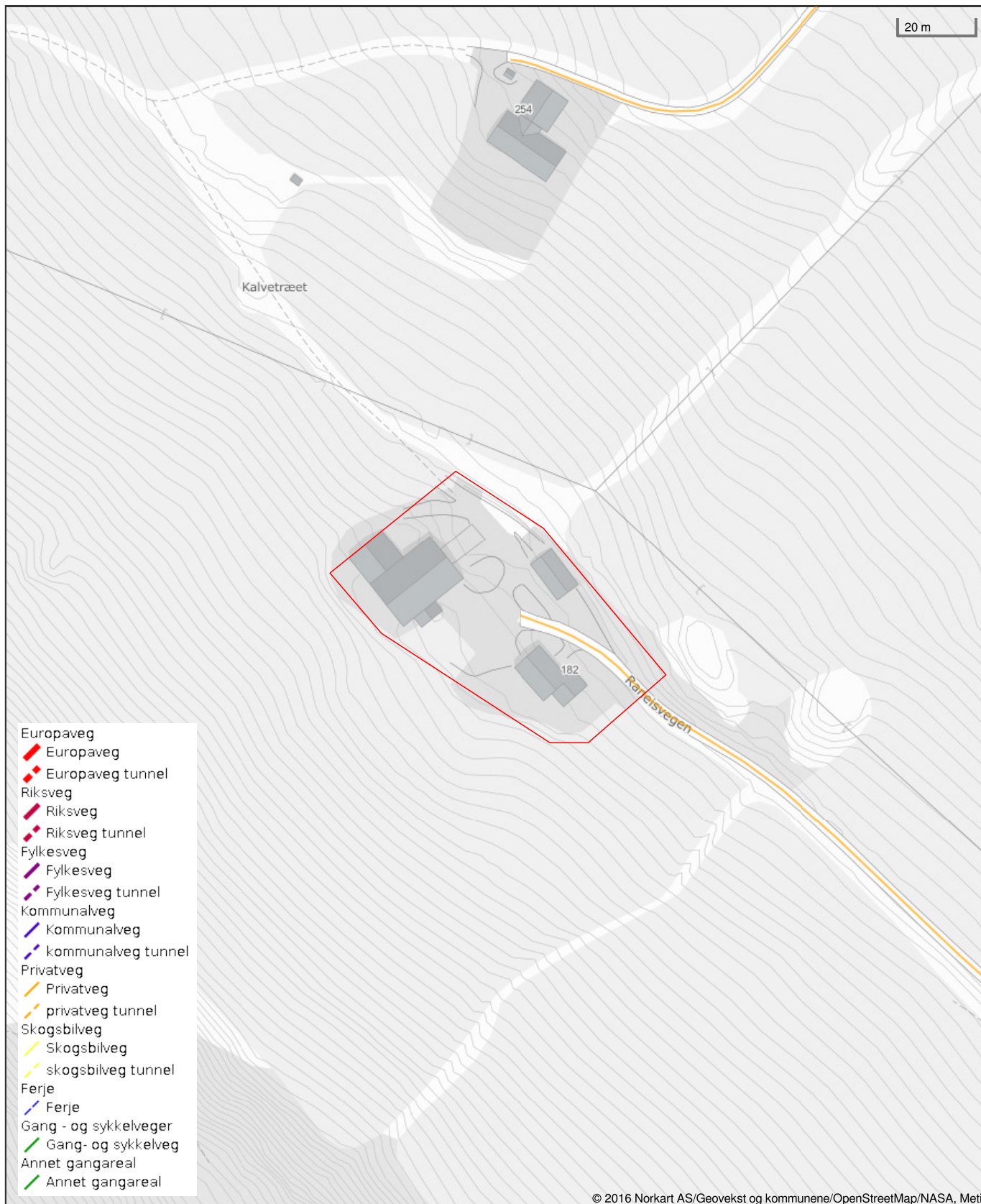
#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





# Vegstatuskart for eiendom 3451 - 20/105//



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: 01.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

|                   |                                |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3451                           | <b>Gårdsnr.</b> | 20 | <b>Bruksnr.</b> | 105 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Raneisvegen 182, 2900 FAGERNES |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Id</b>             | 0542K020   |
| <b>Navn</b>           | AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024   |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 11.09.2014   |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf">https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf</a>                      |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 3 335 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |



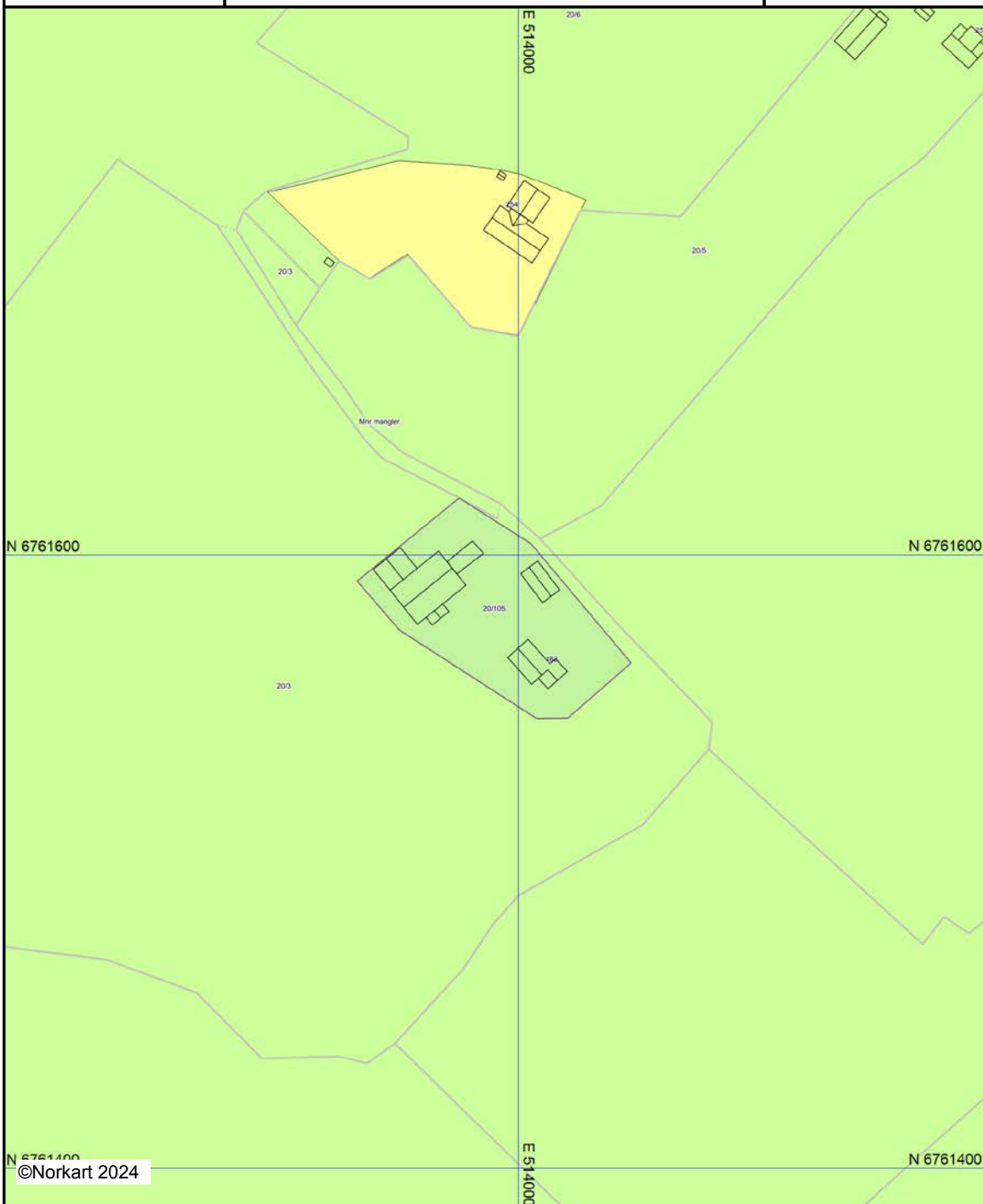
Nord-Aurdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 20/105  
Adresse: Raneisvegen 182  
Utskriftsdato: 01.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*  
 Boligbebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.*  
 LNFR-areal - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
 Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende

|                      |             |                        |    |
|----------------------|-------------|------------------------|----|
| <b>Eiendom</b>       | 3451 20/105 |                        |    |
| <b>Utskriftsdato</b> | 01.10.2024  | <b>Antall datasett</b> | 94 |

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

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

## 9 Berørte datasett

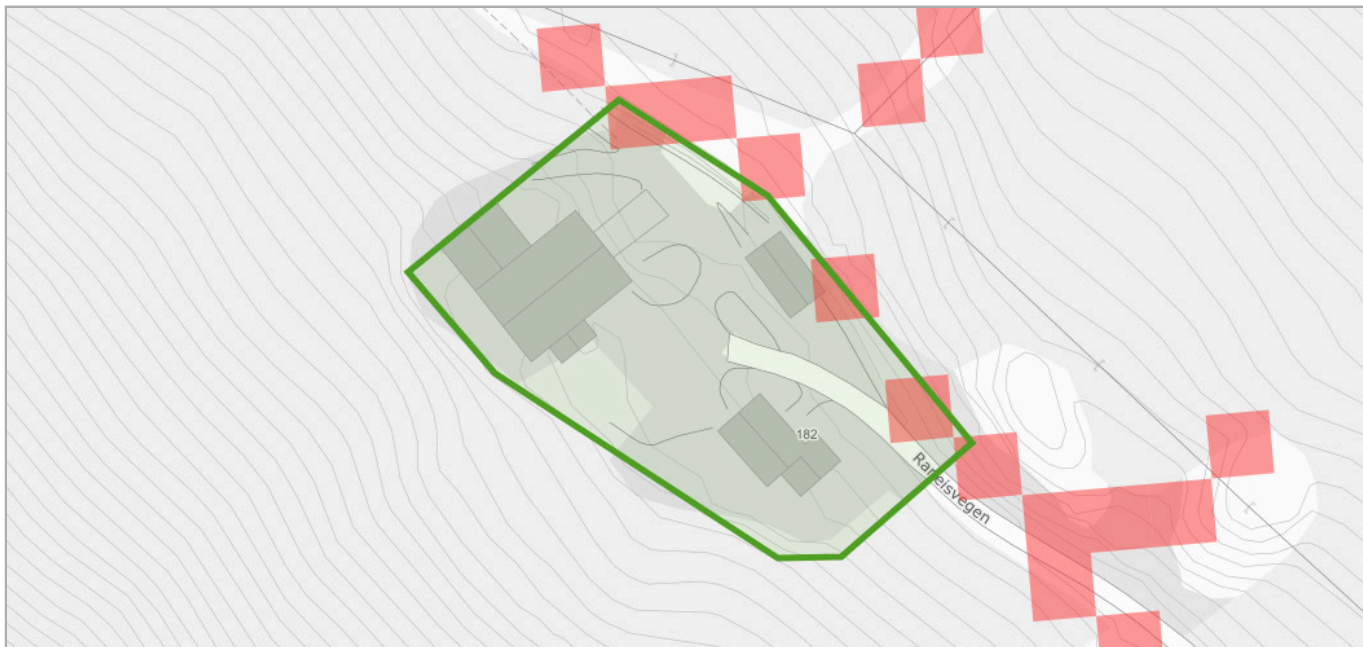
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Radon
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

## 85 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## Dyrkbar jord

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



### Om datasettet

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

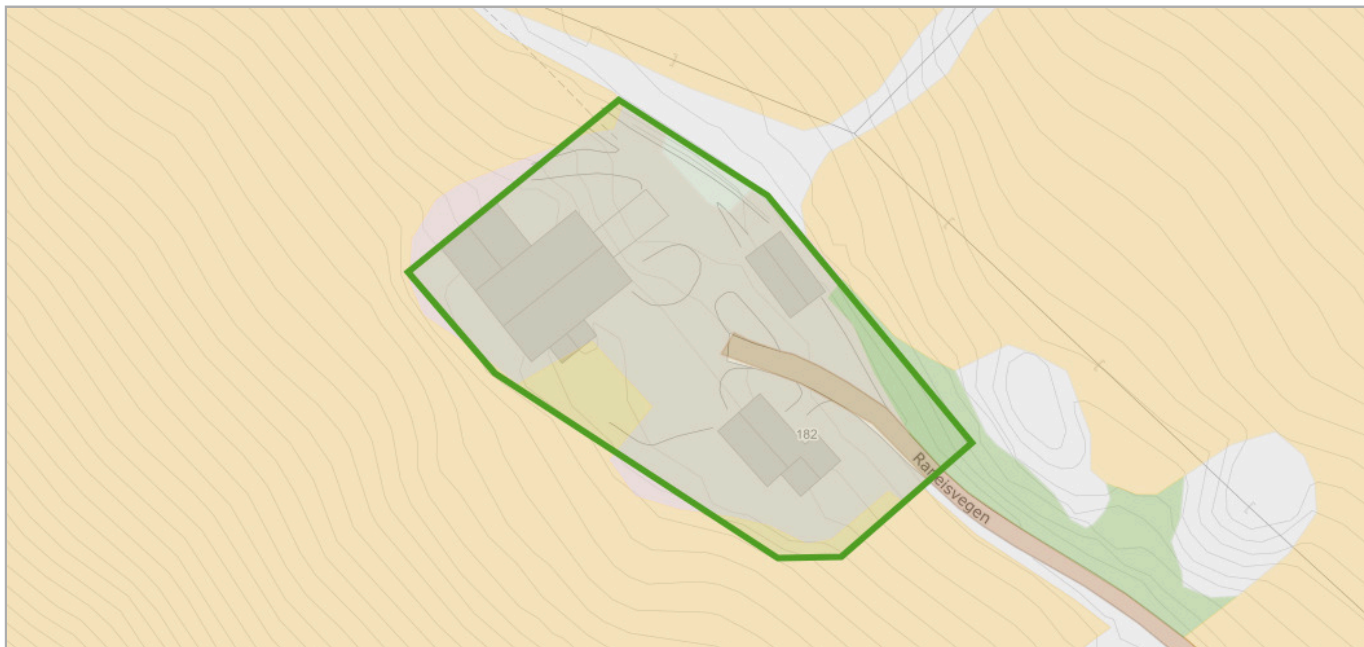
### Tegnforklaring

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

### Objekter

| Endret etter 2008 | Antall |
|-------------------|--------|
| Endret etter 2008 | 5      |

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 01.10.2024 |
|-------|----------|---------|------------|



### 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

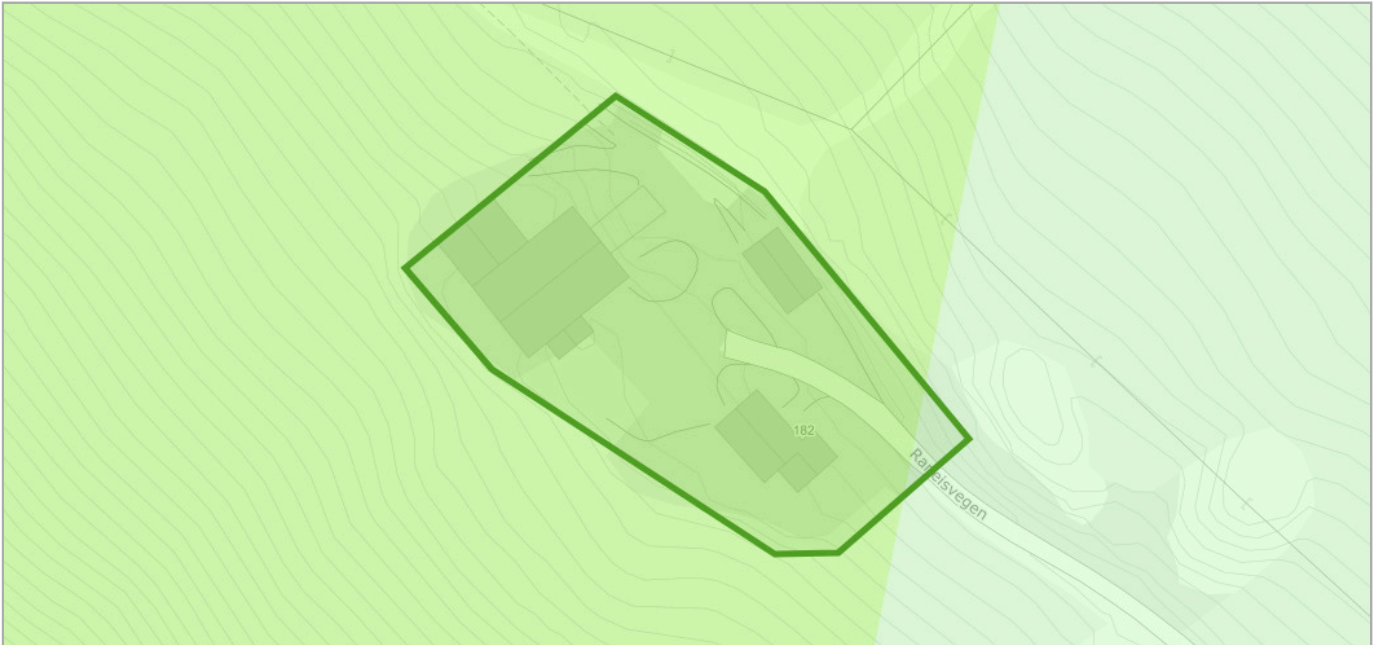
|  |
|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c6c8ca;"></span> Bebyggelse     |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff3cd; border: 1px solid #ffeeba;"></span> Fulldyrka jord |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Skog           |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e2e3e5; border: 1px solid #d6d8db;"></span> Åpen fastmark  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f5c6cb; border: 1px solid #e7c6c9;"></span> Samferdsel     |

### Objekter

| Arealtype      | Grunnforhold  | Skogbonitet   | Treslag       | Antall |
|----------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| Åpen fastmark  | Jorddekt      | Impediment    | Ikke tresatt  | 2      |
| Samferdsel     | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 1      |
| Skog           | Jorddekt      | Impediment    | Lauvskog      | 1      |
| Bebygd         | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 1      |
| Fulldyrka jord | Jorddekt      | Ikke relevant | Ikke relevant | 1      |

## 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-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

|                    |
|--------------------|
| Løsmasser N50/N250 |
| ■ Tykk morene      |
| ■ Tynn morene      |

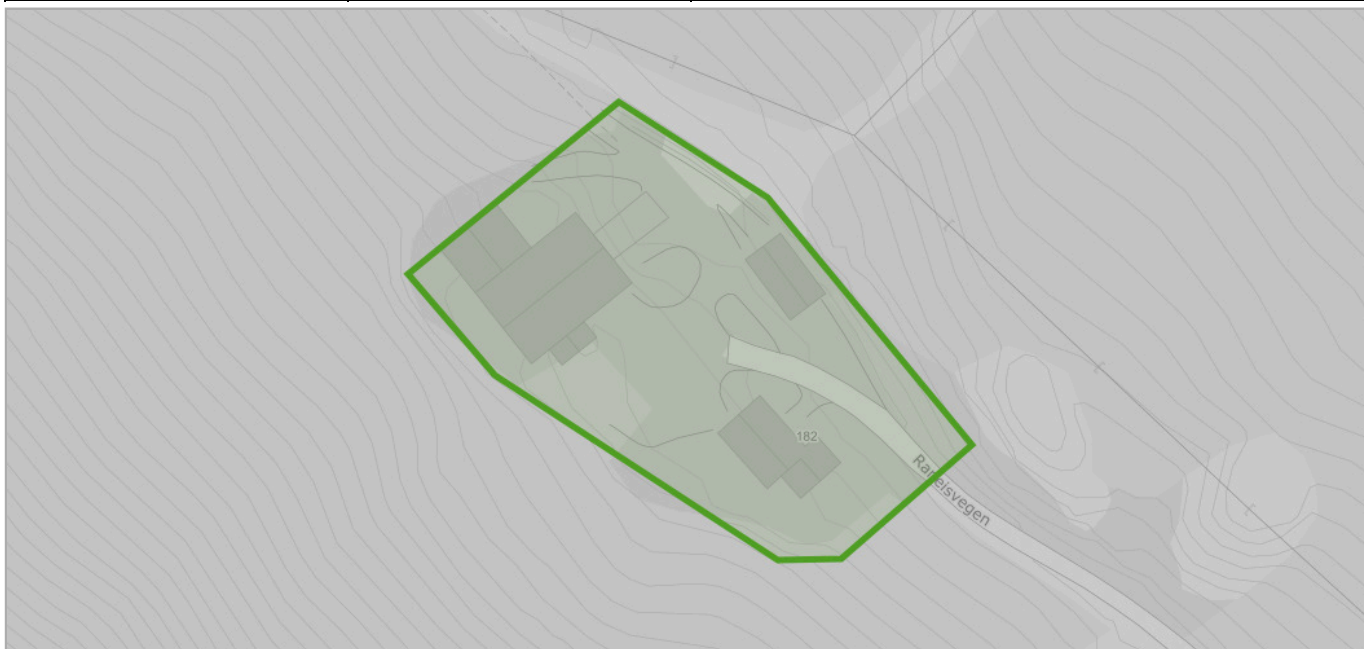
### Objekter

| Løsmasstype  | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann                             |
|--|-----------------------|---------------------------------------|
| Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet  | Middels egnet         | Begrenset grunnvannspotensial         |
| Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen | Lite egnet            | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |



## Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

|         |            |  |
|---------|------------|--|
| Versjon | 02.08.2021 |  |
|---------|------------|--|



### Tegnforklaring

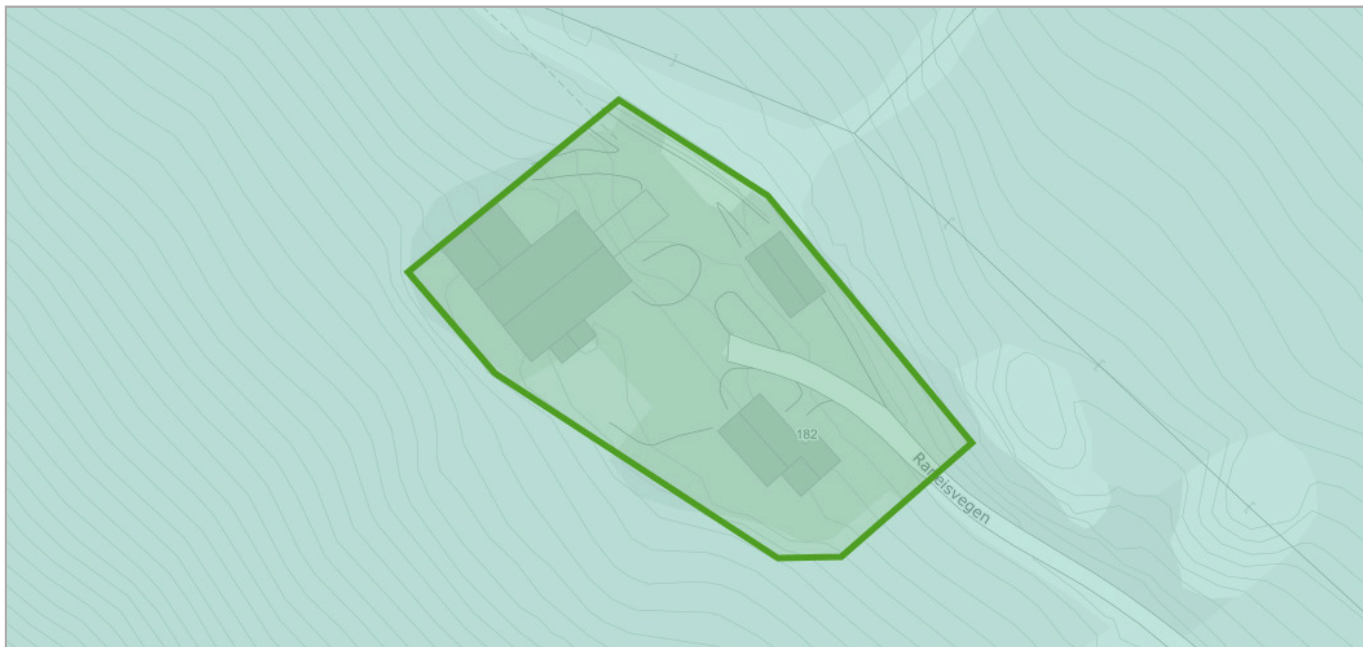
|  |
|--|
| Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner   |
| ■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner |

### Objekter

| Rullebaneretning | Restriksjonstype | Navn |
|------------------|------------------|------|
| -                | Horisontalflate  | ENFG |

## Naturtyper i Norge - landskap

|       |                |         |            |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 30.09.2024 |
|-------|----------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

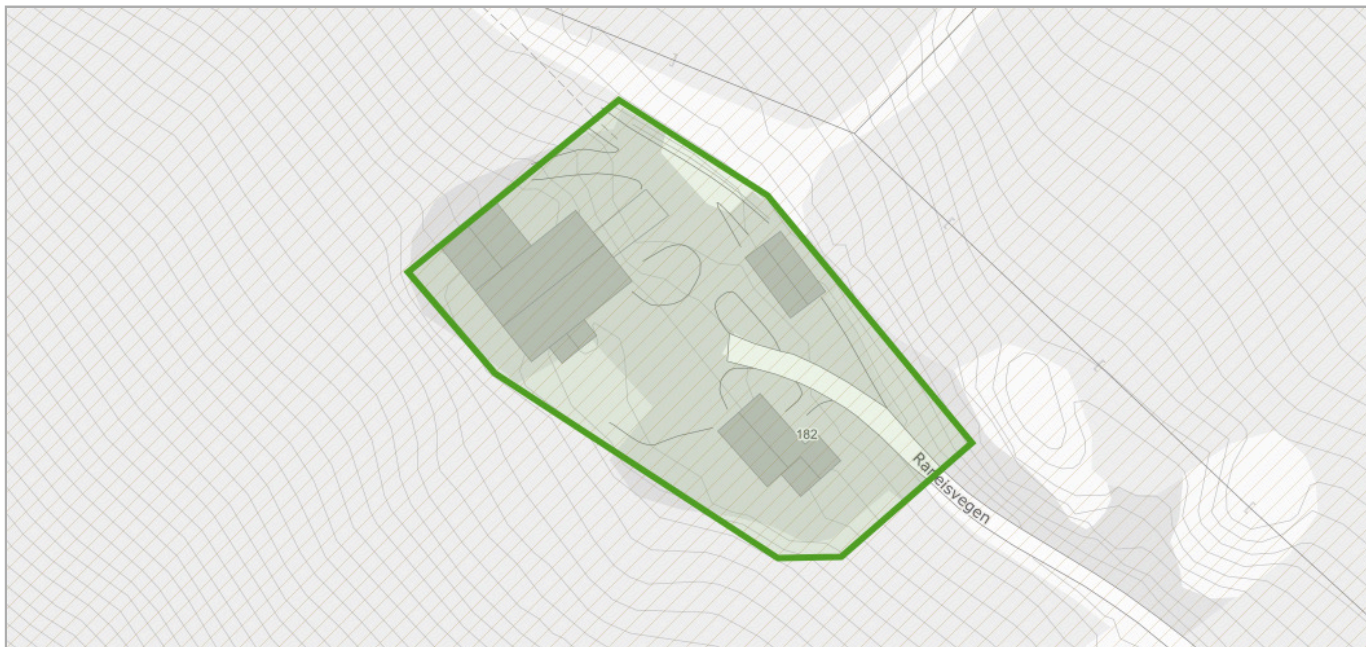
|   |
|---|
| Innland - dallandskap   |
|  Innland - dallandskap |

### Objekter

| Objekttype          | Kode      | Landskapstype   |
|---------------------|-----------|---|
| innland_dallandskap | LA-TI-I-D | Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og tett bebyggelse |

## Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

|       |                   |         |            |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 30.09.2024 |
|-------|-------------------|---------|------------|

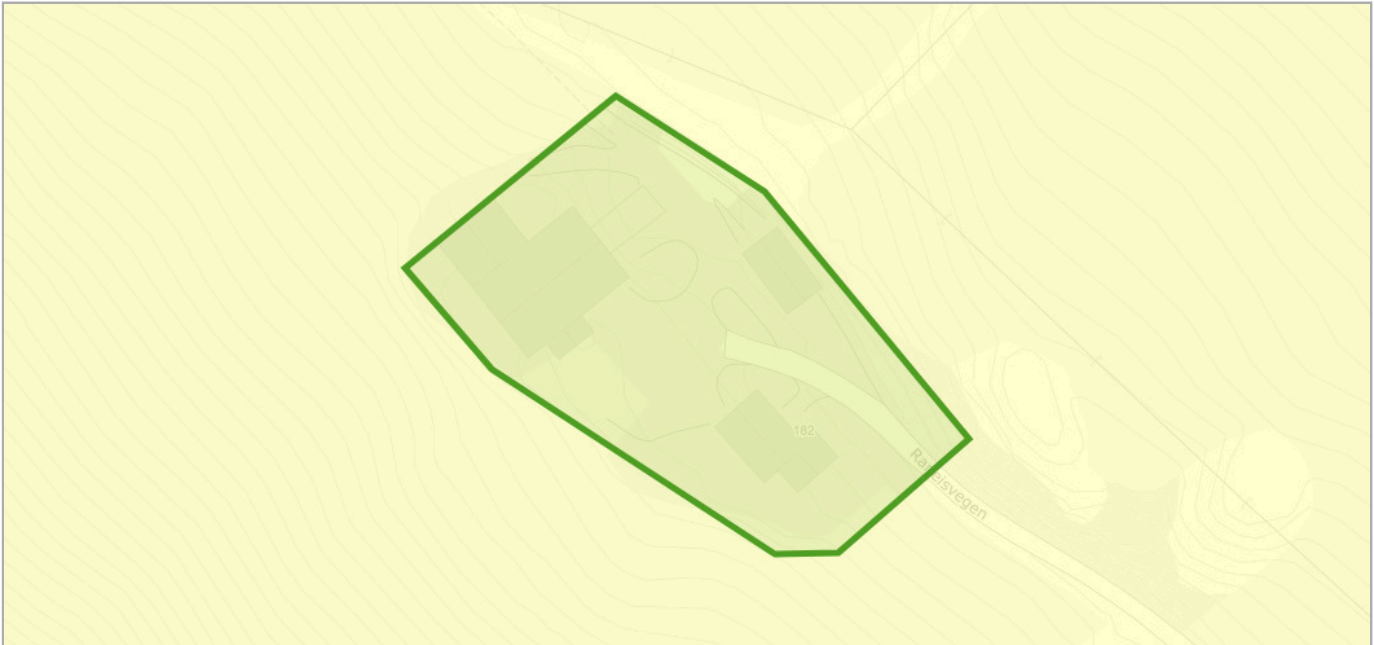


### Dekningsområde

| 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 inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

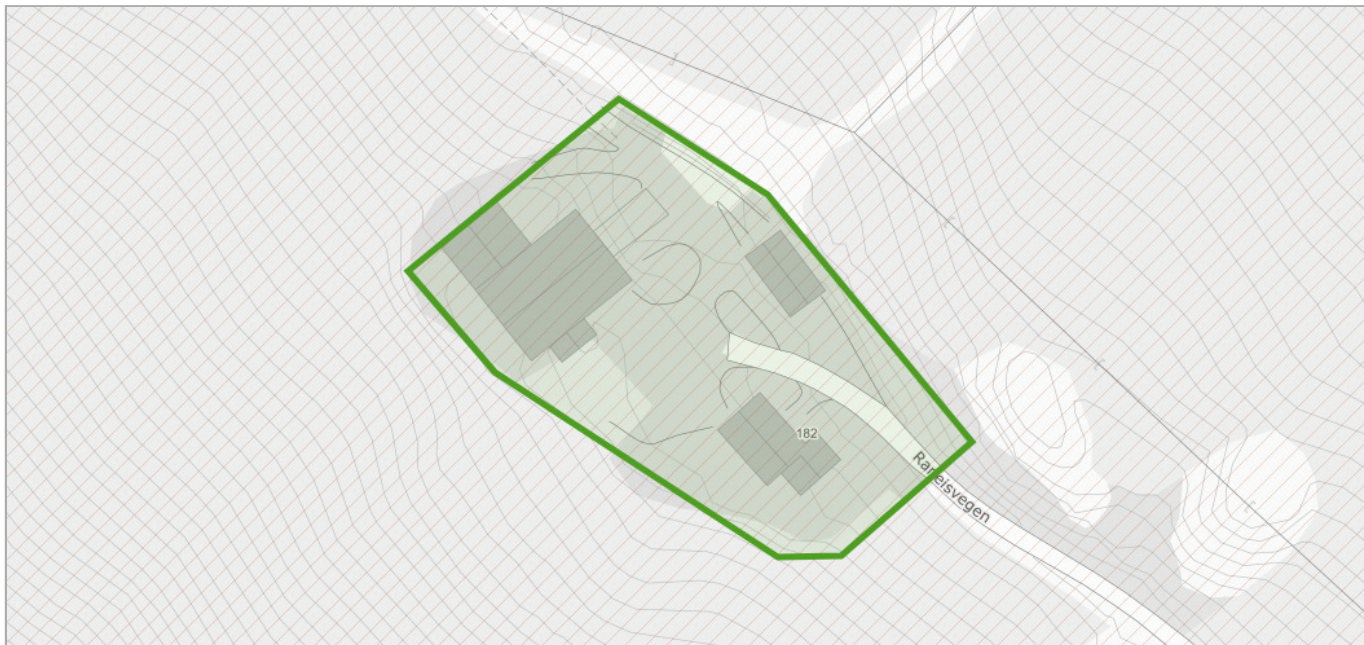
|                        |
|------------------------|
| Radon aktsomhetsområde |
| ■ Moderat til lav      |

### Objekter

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

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

|              |                                       |                |            |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges vassdrags- og energidirektorat | <b>Versjon</b> | 28.09.2024 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

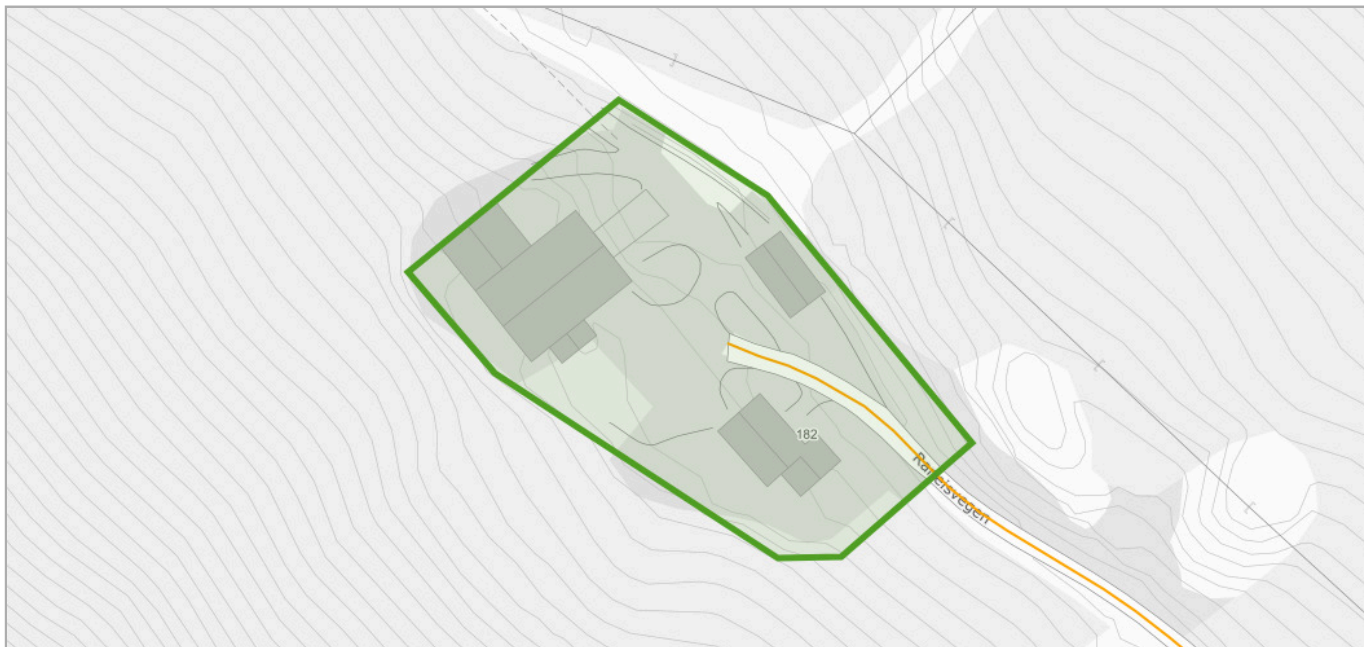
|   |
|---|
| <input type="checkbox"/> Delfelt            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Delfelt |

### Delfelt vannkraft

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

## Veg senterlinje Elveg 2.0

|       |            |         |            |
|-------|------------|---------|------------|
| Kilde | kartverket | Versjon | 12.09.2024 |
|-------|------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

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

### Objekter

| Objekttype | Vegkategori | Vegnummer |
|------------|-------------|-----------|
| veglenke   | P           | 97144     |

**Fra:** John Nilssen <john.nilssen@griug.no>  
**Sendt:** fredag 11. oktober 2024 14:01  
**Til:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>  
**Emne:** Sv: Forespørsel om el-anlegg Raneisvegen 182

Hei,

Siste tilsyn 19.3.2024, avvik på stikkontakt som ikke er festet. Har enda ikke fått rettemelding.

Det var heller ikke tilgang til driftsbygningen under kontroll pga snø og is.

Forbruk 23: 23911 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.



Retur:  
El-Tilsynet AS  
Ringeriksveien 158  
1339 VØYENENGA

EIVIND LYSENG  
Raneisvegen 182  
2900 FAGERNES

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| <b>Saksnummer</b>   | 33212            |
| <b>Pinkode</b>      | 3819             |
| <b>Dokumentdato</b> | 05.11.2024       |
| <b>Kontrolldato</b> | 05.11.2024       |
| <b>Målnummer</b>    | 5706567204330088 |
| <b>Inspektør</b>    | Sverre Skaga     |

## Sak avsluttet

### Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 05.11.2024 i Raneisvegen 182, 2900 FAGERNES.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Spørsmål kan rettes Sverre Skaga på telefon 90 59 59 68 mellom 07:30 og 15:00. Eventuelt kan DLE kontaktes på [dle@griug.no](mailto:dle@griug.no). Husk å oppgi saksnummer 33212.

### Generelle kommentarer:

Denne rapporten gjelder for driftsbygningen, som det ikke var tilgang til ved tilsyn av bolighuset.

Med vennlig hilsen  
El-Tilsynet AS

Sverre Skaga  
Elsikkerhetsingeniør





Skatteetaten

Dato  
11.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3451 NORD-AURDAL**

Gnr 20          Bnr 105          Fnr 0          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Raneisvegen 182, 2900 FAGERNES

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:      kr 608 496  
Som sekundærbolig:    kr 2 312 285

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Synnøve Maria Hovde / Aktiv

---

**Fra:** Helene Wolla <helene@VKR.no>  
**Sendt:** mandag 14. oktober 2024 09:32  
**Til:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv  
**Emne:** SV: Informasjon om slamanlegg for Raneisvegen 182

Hei!

Her er det registrert en slamavskiller på 4 m<sup>3</sup>, som tømmes annet hvert år med avvanningsbil.  
Sist tømt 04.08.2023.

Med vennlig hilsen

**Helene Wolla**  
Kundebehandler

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



---

**Fra:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>  
**Sendt:** mandag 14. oktober 2024 09:22  
**Til:** Helene Wolla <helene@VKR.no>  
**Emne:** Informasjon om slamanlegg for Raneisvegen 182

Hei!

Vårt firma har for salg Raneisvegen 182, Fagernes tilhørende Eivind Lyseng.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag! 😊

Vennlig hilsen,

**Synnøve Maria Hovde**  
Kundeordinator

## Utskrift fast eiendom

---

### Gårdsnummer 20, Bruksnummer 105 i 3451 NORD-AURDAL kommune

|  |               |                      |
|--|---------------|----------------------|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret          | Data uthentet | 11.10.2024 kl. 11.15 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | Oppdatert per | 11.10.2024 kl. 11.14 |

---

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Raneisvegen 182**  
Gatenr: **1129**  
Kommune: **NORD-AURDAL**  
Postkrets: **2900 FAGERNES**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/900689-1/200 21.07.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00  
VEDERLAG: NOK 5 700 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**LYSENG EIVIND**  
FØDT: 20.09.1983  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### HEFTELSE

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

#### Heftelser i eiendomsrett:

1865/900096-1/21 28.02.1865 **BESTEMMELSE OM BEITERETT**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3

1893/900188-1/21 17.02.1893 **UTSKIFTING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3

1942/1286-2/21 05.09.1942 **BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 27  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3

1951/885-1/21 18.05.1951 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**  
Overført fra gnr 20 bnr 4

Vegvesenets betingelser vedtatt  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3

1953/990060-1/21 24.03.1953 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
Rettighetshaver: VALDRES ENERGIVERK AS  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3

1968/4089-1/21 31.10.1968 **SKJØNN**  
Elektriske kraftlinjer  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3

1969/990055-1/21 12.05.1969 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
Rettighetshaver: OPPLAND ENERGIVERK DA.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3

1969/2086-1/21 05.06.1969 **SKJØNN**  
Gjelder bnr 62 m.fl.  
Bestemmelse om veg  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3

1973/3751-1/21 03.09.1973 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 70  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3

1973/3752-1/21 03.09.1973 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 71  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3

1974/3342-1/21 25.07.1974 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 21 BNR: 106  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3

1977/1631-1/21 13.04.1977 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelser om felles vannverk/ledning.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3

1983/4412-1/21 27.09.1983 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
Rettighetshaver: VESTOPPLAND KOMMUNALE KRAFTSELSKAP  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3

1984/1886-1/21 07.05.1984 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 21 BNR: 105  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3

1986/4545-1/21 18.09.1986 **RETTIGHET**  
Rettighetshaver: Leirin Skiløyper AS  
ORG.NR: 937 178 654  
LEIE AV AREAL  
LEIE-TID: 40 ÅR  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3
- 1990/3935-1/21 24.09.1990 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 62  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3
- 1992/341-1/21 28.01.1992 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: VESTOPPLAND KOMMUNALE KRAFTSELSKAP  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3
- 1997/140-1/21 13.01.1997 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Anlegg og vedlikehold av kabelgrøft.  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3
- 2004/303-1/21 21.01.2004 **JORDSKIFTE**  
KRØSSÆNSTØLEN - grensegangssak  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3
- 2007/987704-1/200 30.11.2007 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
Rettighetshaver: ETNA NETT AS  
ORG.NR: 882 783 022  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger  
m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3
- 2019/108349-1/200 25.01.2019 21:00 **JORDSKIFTE**  
Jordskiftesak: 18-055838RFA-JFAG Vingaråsen -  
Skrautvål sameige  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3
- 2019/662642-1/200 12.06.2019 21:00 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
Rettighetshaver: ETNA NETT AS  
ORG.NR: 882 783 022  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av  
anlegg/ledninger/kabler  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3
- 2021/900712-1/200 21.07.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 5 700 000  
Pantehaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE  
ORG.NR: 920 058 817  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 20 BNR: 3

## GRUNNDATA

- 2022/979411-1/200 05.09.2022 10:07 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 20  
BNR: 3

ELEKTRONISK INNSENDT

## **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.

# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Innsenders navn (røkvirent):<br>Eivind Lyseng | Plass for tinglysingsstempel |
| Adresse:<br>Susvegen 2                        |                              |
| Postnummer: 2900   Poststed:<br>Fagernes      |                              |
| Fødselsnr./Org.nr.: 200983   Ref.nr.:         |                              |

|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| <b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b> |                                  |
| Navn                              | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
| Eivind Lyseng                     | 200983                           |
| Knut Helge Sørhus                 | 150651                           |
| Ane Sandviken Bakkom              | 240379                           |

| <b>2. Eiendom (avgivers) <sup>2</sup></b> |             |      |      |      |      |
|---|-------------|------|------|------|------|
| Kommunenr.                                | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3451                                      | Nord-Aurdal | 21   | 1    |      |      |
| 3451                                      | Nord-Aurdal | 21   | 2    |      |      |
| 3451                                      | Nord-Aurdal | 21   | 3    |      |      |
| 3451                                      | Nord-Aurdal | 20   | 3    |      |      |

|  |  |                                  |      |      |      |      |
|--|--|----------------------------------|------|------|------|------|
| <b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b> |  |                                  |      |      |      |      |
| A  | <b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b> |                                  |      |      |      |      |
|  | Kommunenr.   | Kommunenavn                      | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|  | 3451   | Nord-Aurdal                      | 20   | 105  |      |      |
| B  | <b>Rettighet for person (personlag servitutt/pengeheftelse)</b>  |                                  |      |      |      |      |
|  | Navn   | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |      |      |      |      |

|                    |  |
|--------------------|--|
| Dato<br>14.11.2024 | Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup><br><i>Eivind Lyseng</i> <i>Knut Helge Sørhus</i> <i>Ane Sandviken Bakkom</i> |
|--------------------|--|

#### 4. Beskrivelse av rettigheten \*

Gnr./bnr. 20/105 har veirett over gnr./bnr. 20/3, 21/1, 21/2 og 21/3, jf. vedlagte kartskisse.  
Vedlikeholdsandelen i veien er 30%

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja

Nei

#### 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

#### 6. Underskrifter

Sted og dato

Ranheimsbygda 14.11.2024

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift

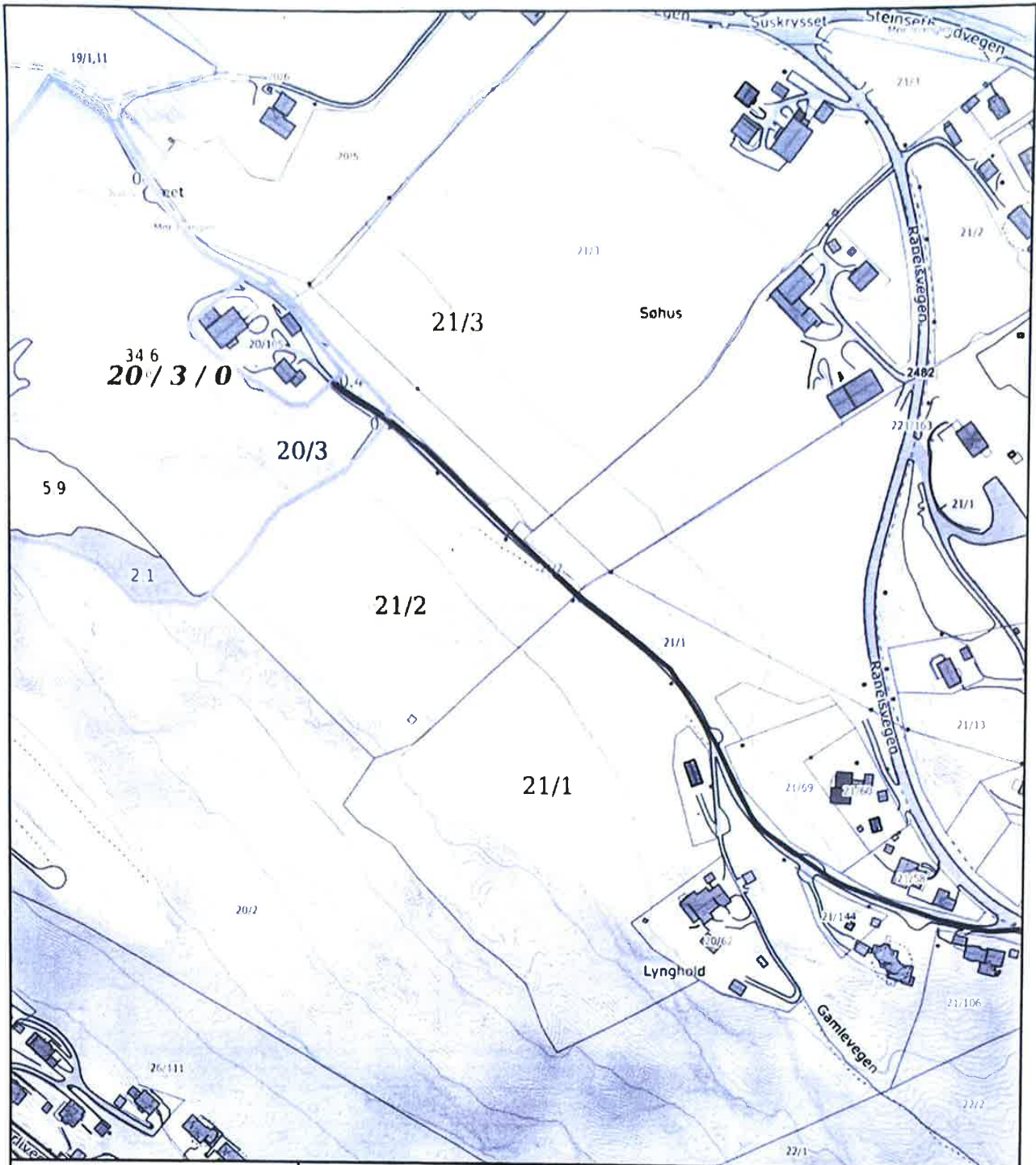
*Eivind Lyseng*

*Arne Sandvik*  
*Knut H. Sivkes*

#### Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner





0 20 40 60m  
 Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 14.11.2024 13:44  
 Elendomsdata verifisert: 14.11.2024 13:36

**GÅRDSKART 3451-20/3/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 20/3/0



| Markslag (AR5) 7 klasser |                          | AREALTALL (DEKAR) |               |
|--------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|
| TEGNFORKLARING           |                          |                   |               |
| ≡                        | Fulldyrka jord           | 86.6              |               |
| 5                        | Overflatedyrka jord      | 0.0               |               |
| 6                        | Innmarksbeite            | 14.4              | 101.0         |
| w                        | Produktiv skog *         | 1234.5            | 1234.5        |
|                          | Annet markslag           | 316.3             |               |
|                          | Bebygd, samf., vann, bre | 15.8              | 332.1         |
|                          | Ikke kartlagt            | 0.0               | 0.0           |
|                          | <b>Sum</b>               | <b>1667.6</b>     | <b>1667.6</b> |

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendoms grenser
- Driftsenterpunkt

# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Innsenders navn (rekvirent):<br>Eivind Lyseng | Plass for tinglygingsstempel |
| Adresse<br>Susvegen 2                         |                              |
| Postnummer: 2900   Poststed:<br>Fagemes       |                              |
| Fødselsnr./Org.nr. 200983:   Ref.nr.          |                              |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b> |  |
| Navn<br>Eivind Lyseng             | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)<br>200983 |

|   |                            |            |             |      |      |
|---|----------------------------|------------|-------------|------|------|
| <b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b> |                            |            |             |      |      |
| Kommunenr.<br>3451                        | Kommunenavn<br>Nord-Aurdal | Gnr.<br>20 | Bnr.<br>105 | Fnr. | Snr. |

|  |  |                            |                                  |           |              |
|--|--|----------------------------|----------------------------------|-----------|--------------|
| <b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b> |  |                            |                                  |           |              |
| A  | <b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b> |                            |                                  |           |              |
|  | Kommunenr.<br>3451   | Kommunenavn<br>Nord-Aurdal | Gnr.<br>20                       | Bnr.<br>3 | Fnr.<br>Snr. |
| B  | <b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>  |                            |                                  |           |              |
|  | Navn   |                            | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |           |              |

|                    |   |
|--------------------|---|
| Dato<br>14.11.2024 | Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup><br><i>Eivind Lyseng</i> |
|--------------------|---|

#### 4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>

Gnr./bnr. 20/3 har virett over gnr./bnr. 20/105, jf. vedlagte kartskisse.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja

Nei

#### 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

#### 6. Underskrifter

Sted og dato

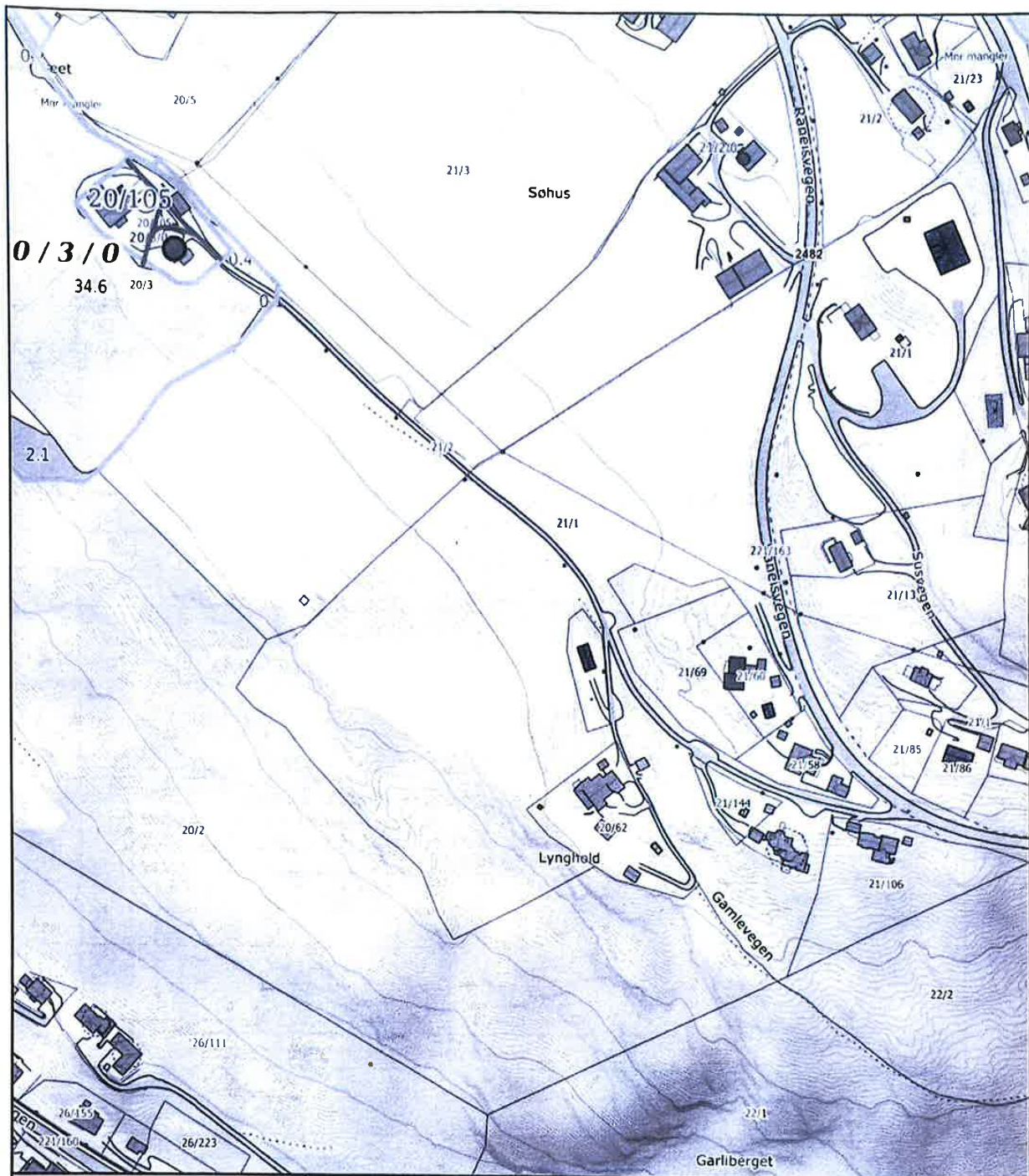
Ranheimsbygda 14.11.2024

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>



#### Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel virett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



0 20 40 60m  
 Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 14.11.2024 13:36  
 Eiendomsdata verifisert: 14.11.2024 12:14

**GÅRDSKART 3451-20/3/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 20/3/0



| Markslag (ARS) 7 klasser |                          | AREALTALL (DEKAR) |        |
|--------------------------|--------------------------|-------------------|--------|
| TEGNFORKLARING           |                          |                   |        |
|                          | Fulldyrka jord           | 86.6              |        |
|                          | Overflatedyrka jord      | 0.0               |        |
|                          | Innmarksbeite            | 14.4              | 101.0  |
|                          | Produktiv skog *         | 1234.5            | 1234.5 |
|                          | Annet markslag           | 316.3             |        |
|                          | Bebygg, samf., vann, bre | 15.8              | 332.1  |
|                          | Ikke kartlagt            | 0.0               | 0.0    |
|                          | Sum                      | 1667.6            | 1667.6 |

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendoms grenser
- Driftsenterpunkt

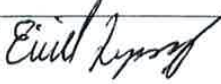
# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>


|   |                              |
|---|------------------------------|
| Innsenders navn (rekvirent):<br>Eivind Lyseng | Plass for tinglysingsstempel |
| Adresse:<br>Susvegen 2                        |                              |
| Postnummer: 2900   Poststed:<br>Fagernes      |                              |
| Fødselsnr./Org.nr.: 200983   Ref.nr.          |                              |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b> |  |
| Navn<br>Eivind Lyseng             | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)<br>200983 |

|   |                            |            |           |      |      |
|---|----------------------------|------------|-----------|------|------|
| <b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b> |                            |            |           |      |      |
| Kommunenr.<br>3451                        | Kommunenavn<br>Nord-Aurdal | Gnr.<br>20 | Bnr.<br>3 | Fnr. | Snr. |

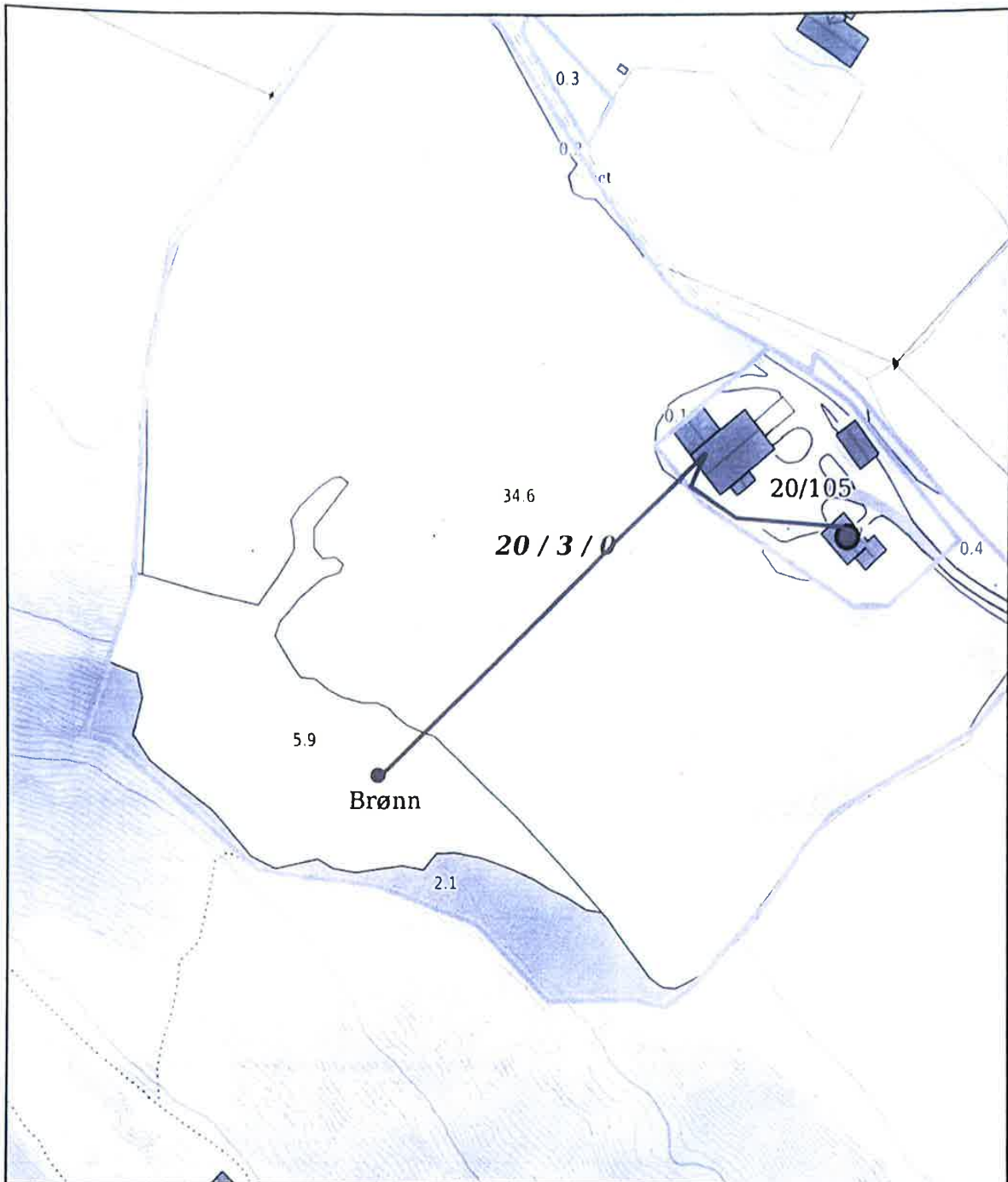
|  |  |                            |            |                                  |      |      |
|--|--|----------------------------|------------|----------------------------------|------|------|
| <b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b> |  |                            |            |                                  |      |      |
| A  | <b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b> |                            |            |                                  |      |      |
|  | Kommunenr.<br>3451   | Kommunenavn<br>Nord-Aurdal | Gnr.<br>20 | Bnr.<br>105                      | Fnr. | Snr. |
| B  | <b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>  |                            |            |                                  |      |      |
|  | Navn   |                            |            | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |      |      |

|                    |  |
|--------------------|--|
| Dato<br>14.11.2024 | Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup><br> |
|--------------------|--|

|   |   |
|---|---|
| <b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>   |   |
| Brønnen ligger på 20/3 sin grunn og det gis rettighet til vann fra denne til eget bruk på 20/105 for egen regning                             |   |
| Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |   |
| <b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>  |   |
|   |   |
| <b>6. Underskrifter</b>   |   |
| Sted og dato<br>Ranheimsbygda 14.11.2024  | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup><br> |

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til Innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den legnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



0 10 20 30m  
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 14.11.2024 08:27  
 Eiendomsdata verifisert: 14.11.2024 08:19

**GÅRDSKART 3451-20/3/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 20/3/0



| Markslag (AR5) 7 klasser |                           | AREALTALL (DEKAR) |        |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------|
| TEGNFORKLARING           |                           |                   |        |
| =                        | Fulldyrka jord            | 86.6              |        |
| 5                        | Overflatedyrka jord       | 0.0               |        |
| 8                        | Innmarksbelte             | 14.4              | 101.0  |
| w                        | Produktiv skog *          | 1234.5            | 1234.5 |
|                          | Annet markslag            | 316.3             |        |
|                          | Bebyggd, samf., vann, bre | 15.8              | 332.1  |
|                          | Ikke kartlagt             | 0.0               | 0.0    |
|                          | Sum                       | 1667.6            | 1667.6 |

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.  
 — Arealressursgrenser  
 □ Eiendomsgrenser  
 ● Driftssenterpunkt


# Nabolagsprofil


Raneisvegen 182


## Offentlig transport

 Suskryset 13 min   
Linje 309 1.1 km

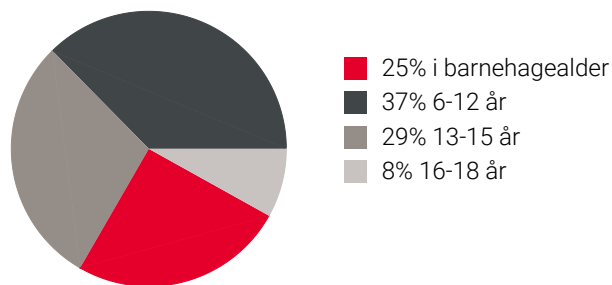
## Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 8 min   
408 elever, 28 klasser 4.6 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min   
204 elever, 18 klasser 4.7 km

Valdres vidaregåande skule 9 min   
547 elever 5.1 km

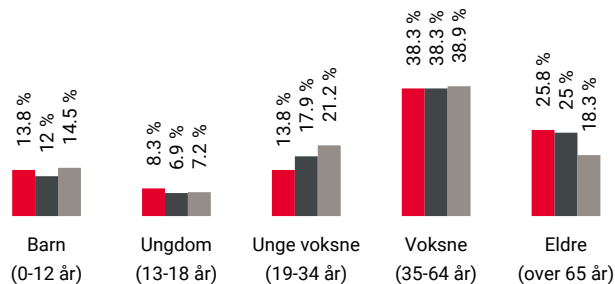
## Aldersfordeling barn (0-18 år)






## Sivilstand


|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |


## Aldersfordeling




| Område   | Personer  | Husholdninger |
|--|-----------|---------------|
|  Grunkrets: Ranheim   | 223       | 115           |
|  Kommune: Nord-Aurdal | 6 354     | 3 655         |
|  Norge                | 5 425 412 | 2 654 586     |


## Barnehager

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 4 min   
27 barn 2.4 km

Fagernes barnehage (1-5 år) 7 min   
57 barn 4.4 km

Leira barnehage (1-5 år) 8 min   
30 barn 4.5 km



## Dagligvare

Kiwi Leira 7 min 

Rema 1000 Leira 7 min   
PostNord 4.3 km

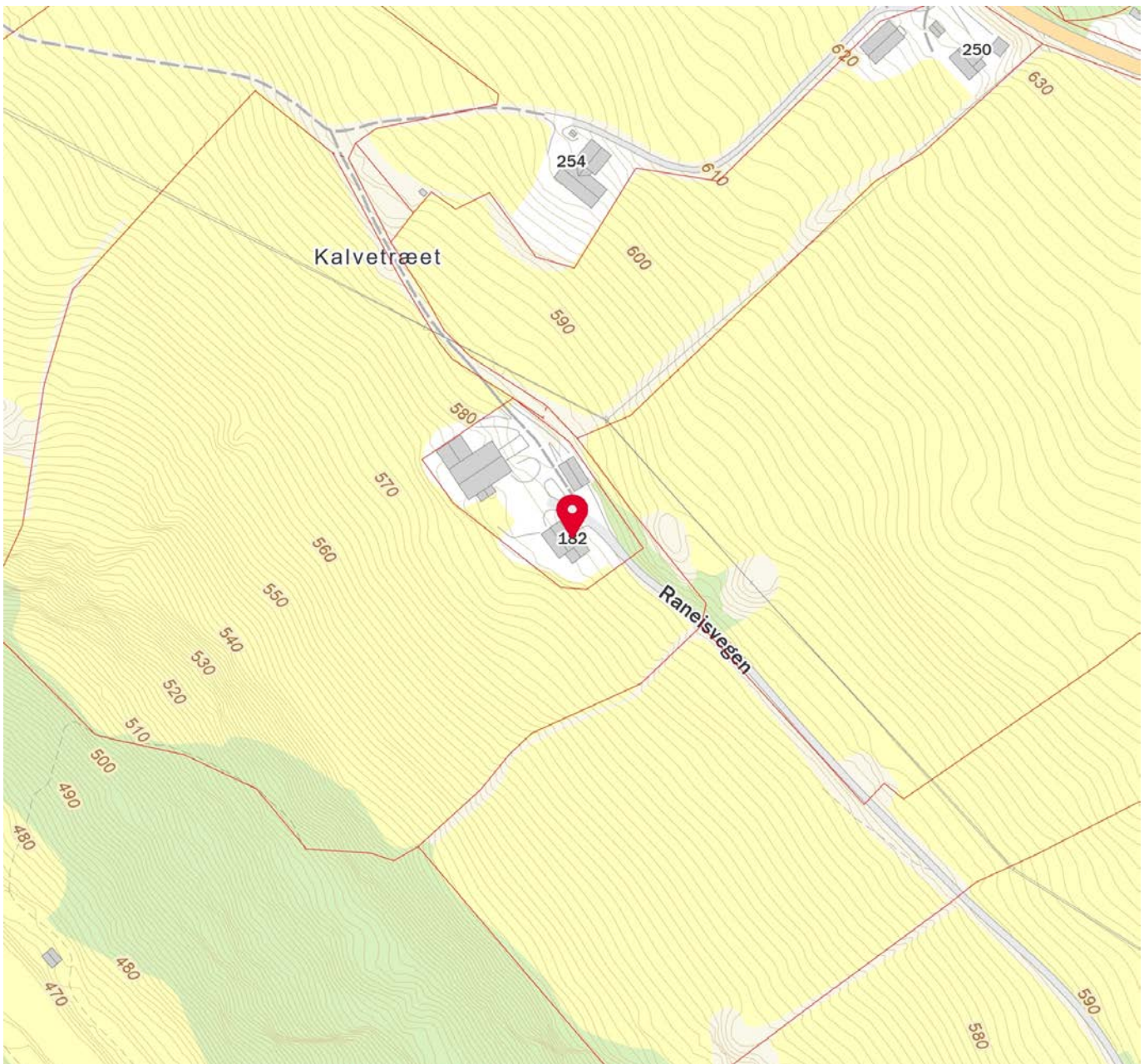
## Sport

 Leirali gymsal 7 min   
Aktivitetshall 4.2 km

 Nord-Aurdal barneskole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill 4.6 km

 Valdres Treningssenter 9 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](http://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](mailto: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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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

# 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](http://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](mailto: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:** Raneisvegen 182  
2900 FAGERNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Oddny Fystro**Telefon:** 909 99 481  
**E-post:** oddny.fystro@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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