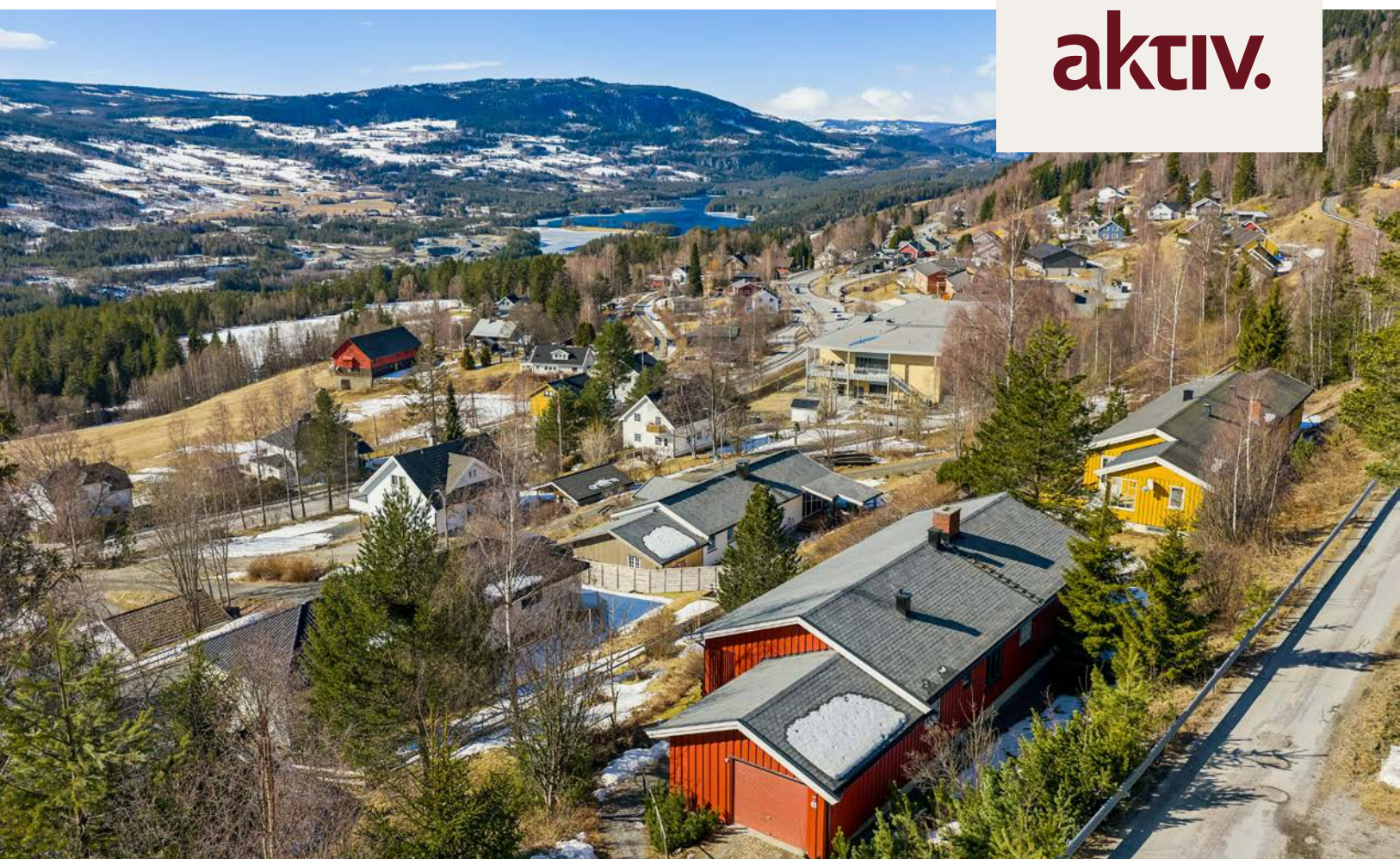


aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre-Hagen

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-

Omkostn.: Kr 65 140,-

Total ink omk.: Kr 2 615 140,-

Selger: Bjørn Viken

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1974

BRA-i/BRA Total 203/271 kvm

Tomtstr.: 1214 kvm

Soverom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 343

Oppdragsnr.: 1201260006

Innholdsrik boligeiendom med godkjent utleiedel, solrikt beliggende sentralt i Aurdal. Flott utsikt. To

Velkommen til Pilelykkja 4, en romslig bolig med flott beliggenhet i etablert boligfelt nær Aurdal sentrum. Eiendommen byr på gode solforhold og nydelig utsikt over nærområdet, samt gangavstand til butikk, bakeri, spisested og bussholdeplass.

Boligen går over to etasjer og inneholder blant annet en lys og romslig stue med store vindusflater, åpen peis og utgang til overbygd veranda. Videre har boligen tre soverom i hovedetasjen, samt bad og funksjonelt kjøkken.

I underetasjen finner du gang, ekstra soverom, vaskerom, toalettrom og gode lagringsmuligheter, i tillegg til praktisk utleiedel/hybel med egen inngang. Eiendommen har også to garasjer og gode parkeringsmuligheter.

Dette er en attraktiv bolig med fin beliggenhet, gode bruksmuligheter og nærhet til både natur og servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	60
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	105
Kommunal informasjon	112
Info fra e-verk	146
Energiattest	147
Formuesverdi	148
Grunnbok	149
Nabolagsprofil	151
Andre vedlegg	153
Budskjema	160

Om Pilelykkja 4

Om boligen

Areal

BRA - i: 203 kvm

BRA - e: 68 kvm

BRA totalt: 271 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 104 kvm Vindfang, soverom, gang, vaskerom, toalettrom, bod, bod 2, matkjeller, kjellerrom, alkove, gang 2, vindfang 2, kjøkken, stue, bad, bod 4

BRA-e: 14 kvm Bod 3

1. etasje

BRA-i: 99 kvm Stue, kjøkken, gang, bad og tre soverom.

BRA-e: 25 kvm Garasje

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- 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

1214 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt i hellende terreng rett på nedsiden av kommunal vei.

Selger opplyser at vei inn på eiendommen har grusdekke. Det opplyses videre at det er noe områder med etablert plen på eiendommen, i tillegg til trær og naturlig vegetasjon.

Foran inngang er det hellelagt område.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

I åpne og solrike omgivelser, sentralt men likevel rolig og skjermet, finner du denne hyggelige eneboligen. Pilelykkja 4 ligger i et boligfelt med nærhet til Aurdal sentrum, og med fin utsikt utover dalen og mot Aurdalsfjorden, Vestringsbygda og Åbjør.

Med sin fine beliggenhet er det kort vei til både søndagsåpen butikk, bensinstasjon og busstopp med mange daglige avganger. I sentrum finner du også Aurdalsstua som serverer gode måltider i hyggelige omgivelser, samt et utsalg til Bakeriet i Valdres som er godt kjent for sine gode bakevarer. Et lite stykke nedenfor eiendommen finner du asfaltert gang- og sykkelsti som strekker seg fra Bjørgo til Fagernes, slik at både små

og store kan ferdes trygt.

Det er også kort vei til Aurdalsåsen med flotte turmuligheter hele året. Her er det fine stølsveier og stier for fot- og sykkelturner, samt oppkjørte skiløyper helt til Beitostølen på vinterstid. Til Valdres Alpinsenter, som er et av Valdres største alpinanlegg, er det ca. 3 km.

Aurdal tilbyr en rekke aktiviteter for hele familien. Her kan en glede seg over både fotballbane og lysløype. Frikar holder til i den gamle barneskolen og tilbyr spennende aktiviteter til barn og ungdom. Her er det også treningsapparater for folk i alle aldre. Den naturskjønne golfbanen nede ved Aurdalsfjorden består av en 9-hulls bane med 18 utslagssteder, driving range og øvingsområde med stor putting-green og sandbunker. Er du glad i å fiske kan du prøve fiskelykken i Aurdalsfjorden som også har fine bademuligheter. I tillegg til bading og fising, har Aurdalsfjorden gode muligheter for flotte turer med båt, kano og kajakk.

Fra Aurdal er det ca. 13 km til Fagernes med barne- og ungdomsskole, kommuneadministrasjon, VLMS (Valdres lokalmedisinske senter), kino og et rikt utvalg av butikker, serveringssteder mm. På Leira, ca. 8,5 km unna ligger barnehage, Valdres Vidaregåande skule, samt et bredt utvalg av butikker og spisesteder. Her finner du også Valdres Storhall med en rekke aktivitetstilbud for både barn og voksne som f.eks. klatrehall, aktivitetshall, turløype, sykkelsti, diskolf og utstyrsutleie. Storhallen og BUA er åpen også sommerstid, så her er det mulig å leie utstyr eller klatre en regnværsdag.

Med sin sentrale beliggenhet i Valdres, er Aurdal også et flott utgangspunkt for dagsturer til kjente attraksjoner som Jotunheimen, Langsua nasjonalpark og Valdresflya.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Enebolig med godkjent utleiedel og garasje.
I tillegg finnes en frittstående bobilgarasje.

Bygningssakkyndig

Finn Holm Olsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Enebolig:

Byggeår: 1974

Tilbygg / modernisering:

1985: Ombygging: Det ble etablert åpning mellom hovedbolig og utleid del i underetasje/kjeller. Brannskille er brutt.

2003: Modernisering: Renovert bad hovedetasje med nye overflater, ikke membran ref. egenerklæring.

2013: Modernisering: Renovert bad i underetasje i område benyttet til utleie, ikke membran ref. egenerklæring.

2018: Modernisering: Lagt ny shingel og nye takrenner

2025: Modernisering: Bytta innmat i sikringsskap i del benyttet til utleie, montert bimåler for strøm. (opplyst av revirent ved befaring)

Standard :

Normal boligstandard.

Vedlikehold :

Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 50 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Utvendig:

Taktekking: Taktekking består av shingel lagt på tidligere tekking i 2018.

Nedløp og beslag: Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ut i skråning på nedsiden av bygget. Nedløpsrør er ført ned i plastrør som er ført ned i grunn.

Det er synlig ende av takstige ved takfot på oversiden av bygget. Stigen er plassert opp mot pipe.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspærre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon består av W-takstoler og kaldt loft. Det er isolering over himling i hovedetasje mellom undergurer. Deler av kaldtloftet har

syddematter lagt over undergurter.

Vinduer: Vinduer har trekarmmer med malt overflate. Topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Dører: Ytterdører innganger består av dører av edeltretype. Hoveddør har sidefelt. Det er terrassedør fra soverom og ut til veranda med glassfelt og brystning. Fra stue er det 2 fløyete terrassedør med glassfelt og brystning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: På stueenden av bygget er det terrasse/veranda med betondekke med overflater av skiferheller. Det er rekkverk av smijern. På langsiden av bygget mot garasje er det veranda med utgang fra soverom. Veranden er bygd med trebjelkelag, spaltegulv og rekkverk av tre med liggende bord og høyde ca 78 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller mellom etasjer består av trebjelkelag.

Gulv mot grunn kjeller/ underetasje: I kjeller er det betongdekke på grunn. I deler av etasjen er det tilfarergulv og deler med påstøp.

Etasjeskille/gulv garasje: Garasje har betongdekke av plasstøpt betong som etasjeskiller mot kjeller under. Dekker har et utheng på utsiden av kjellervegg.

Pipe og ildsted: Bygget har elementpipe med 2 løp. I stue kjeller er det peisovn tilkoblet pipe. I stue hovedetasje er det åpen peis og kamin tilkoblet pipe. Peis og brannmur i stue hovedetasje er forblendet med skifer. Øvrige overflater brannmur og pipe er pusset og malt.

Kamin med parafin/ oljebrenner er tilkoblet dagtank i garasje.

Rom Under Terreng: Konstruksjonen er bygd opp med kjellermur av betong, utlekting med ca 25 mm med isolering av isopor på hulltakingspunkt. Innlektede vegger i innrede rom. Mur/ betongvegger i kjellerrom.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn består av stedlige masser. Byggets fundament er bygd rett på stedlige masser i utgravd byggegrop uten utskifting eller isolering i følge rekviert.

Fuktsikring og drenering: Drenering er fra byggeår. Rekvirent opplyser at det er lagt ned slissede plastrør rundt mur/ såle. Fyllmasser langs mur av ukjent type.

Grunnmur og fundamenter: Bygget er fundamentert med betongfundament på grunn.

Det er videre kjellermur av betong og betonggulv på grunn.

Forstøtningsmurer: Fra innkjøring mot garasje er det etablert forstøtningsmur av naturstein.

Terrengforhold: Terreng rundt bygget består i følge rekvisit av noe gresdekket terreng og noe grusdekke. Ved inngang til bygget er det hellelagt område. H.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygget har vann og avløpstilknytning til kommunalt vann og avløpsanlegg. Det er stikkledninger inn mot kommunalt ledningsnett. Avløpsrør er vurdert som plastrør ut fra det som er synlig inne i bygget, det kan likevel ikke utelekkes annet materiale. Vannledningstype er også satt ut fra del som er synlig inne i bygget.

Garasje:
Byggeår: 1991

Standard :
Enkel garasjestandard. Bygget er oppført av eier som selvbygger.

Garasje er bygd med betonggulv på grunn av stedige masser.
Mot innkjøringsvei og på baksiden av bygget er det betongmur mot terreng i deler av vegg.
Over mur er det bindingsverk.
Takkonstruksjon er bygd med sperrekonstruksjon
Taktekking av torv
Utvendig kledning med trepanel.
Garasjeport med sidehengslede tredører.
Noe trekledning på innsiden av yttervegger.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TG 2:

Nedløp og beslag:
Nedløpsrør har frostskafer.

Ved befaringen er det kaldt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført. Det er registrert tidligere vanninntrengning ved pipe og lufterør gjennom tak. Ved befaringen ligger det snø på tak og grunnet sikkerhets hensyn er ikke beslag og pipe over tak inspisert.

Konsekvens/tiltak: Nedløpsrør med frostskafer bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og

økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å kontrollere takrenner for lekkasje når temperaturen tillater det, da uoppdagede lekkasjer kan føre til skader på bygget og hindre bortledning av vann. Når taket er snøfritt må beslag og piper over tak sjekkes. Det er tydlige spor etter tidligere vanninntrengninger. Behov for tiltak må vurderes når inspeksjon er mulig.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidpunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt.

Utvendig kledning er ca 50 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelse er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved eventuell omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting for å redusere risikoen for kondensering og påfølgende fukt- eller råteskader.

Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduer med isolerglass med alder på ca 50 år tilsier at normal levetid glass er over halvert. Noe karm med værslitasje og behov for behandling av treverk og utbedringer.

Konsekvens/tiltak: Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden.

Værslitasje og manglende behandling av treverk kan føre til ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og økt risiko for råteskader.

Det må påregnes at enkelte vinduer kan måtte skiftes ut på sikt for å unngå varmetap og fuktskader.

Dører:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Ytterdør hovedinngang henger noe og tar i karm, det er også tendenser til glipper mellom karm og dørblad. Terrassedører har isolerglass med alder ca 50 år. Normal levetid er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Ytterdør ved hovedinngang bør justeres for å hindre at den tar i karm og for å eliminere glipper mellom karm og dørblad, slik at kald trekk unngås og energieffektiviteten opprettholdes.

Terrassedører med isolerglass og ytterdører bør vurderes for utskifting, da levetiden er overskredet. Manglende utskifting kan medføre redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for kondens- og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er registrert noen skiferheller med bom.

Membran på dekke som utgjør etasjeskiller over bod er ikke synlig, ukjent løsning.

Overgang mot vegg på veranda ved soverom mangler beslag.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke tilstanden til membran og skiferheller med bom.

Ukjent eller mangelfull membranløsning medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, og løse skiferheller kan føre til ytterligere skader eller sikkerhetsrisiko.

Tiltak med utbedring av heller med bom må gjennomføres for å hindre skader på underliggende bygningsdeler. Heller som løsner helt kan føre til personskade ved uheldige situasjoner.

Løpende vedlikehold av membran/ bygningsdel må gjennomføres innen nær fremtid.

Manglende beslag i overgang vegg kan ved noen tilfeller føre til fuktinntrengning og skader i tilstøtende bygningsdeler. Forbedring av eksisterende løsning bør vurderes for å forebygge skade.

Overflater underetasje:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Laminatgulv har svelling i skjøter. Generell slitasje og bruksmerker på overflater med alder ca 30 år. I kjellerrom er det noe saltuslag på veggoverflater mot grunn.

Noen fliser med bom er registrert. Noe ujevnheter på betonggulv i kjellerrom.

Konsekvens/tiltak: Laminatgulv med svelling i skjøter bør vurderes utbedret eller skiftet for å hindre videre skade og redusert levetid. Fliser med bom bør utbedres/ festes for å hindre utvikling.

Generell slitasje og bruksmerker på overflater kan medføre redusert estetisk kvalitet og funksjon, og behovet for oppgradering bør vurderes av ny eier.

Salttutslag på veggoverflater i kjellerrom bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere fuktproblemer som over tid kan føre til skader på konstruksjonen.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe knirk er registrert ved gange blant annet i soverom.

Det er ukjent hvordan bæring for murt peis i stue er utført.

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

utbedre knirk i gulvet bør det vurderes å etterstramme eller forsterke bjelkelaget. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt slitasje, redusert bokomfort og eventuelt forverring av skjevheter over tid.

Dokumentasjon for bærende konstruksjon under pipe bør fremskaffes.

Gulv mot grunn kjeller/ underetasje:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved hulltaking i vegger under terreng er det registrert målbar fukt. Det er også tendenser til målbarfukt ved måling på gulvoverflater i område ved hulltaking vegg i alkove underetasje. Det presiseres at fuktsjekk er utført som stikkprøvekontroll.

Måling av høydeforskjeller er gjennomført kun på utvalgte områder. Her kan det være områder med andre avvik enn det som ble registrert ved stikkprøvekontroll. Det presiseres at møblering og lagring førte til begrenset tilgang for sjekk av høydeforskjeller.

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. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken og eventuelle høydeforskjeller i gulvet, spesielt i områder som ikke var tilgjengelige ved befaringen.

Tiltak for å utbedre fuktproblemer bør vurderes for å unngå risiko for skader på konstruksjonen, muggdannelse og forringelse av innemiljøet. Begrenset tilgang på befaringen medfører usikkerhet rundt tilstandsvurderingen, og det kan være skjulte avvik.

Etasjeskille/gulv garasje:

Betongdekke uten dokumentert armering. Utheng med bærende yttervegg ned på uthenget er vurdert som en mindre god løsning. Noe høydeforskjeller på dekket er registrert. Høydeforskjeller er ikke målt i hele rommet grunnet lagring. Forskjeller utover normale avvik må forventes.

Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på armering i betongdekket for å redusere usikkerhet rundt bæreevne og levetid.

Utheng med bærende yttervegg bør vurderes nærmere, da dette kan medføre økt risiko for setningsskader eller svekket konstruksjon over tid.

Høydeforskjeller på dekket bør kartlegges og eventuelt utbedres for å unngå videre deformasjon og sikre forsvarlig bruk.

Manglende dokumentasjon og uheldige konstruksjonsløsninger kan medføre økt risiko for skader og redusert sikkerhet.

Rom Under Terreng:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen,

men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Fuktmålingsresultat er måling utført i lekt i bunn av utforet vegg.

Byggemåte med isolering av isopor på innsiden av yttervegger er vurdert som byggfeil. Pappsjikt er lagt på innsiden av isolering av isopor.

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. Det anbefales å fjerne innføring og isolering av isopor på innsiden av ytterveggene, samt pappsjiktet, og bygge opp veggene etter dagens anbefalte løsninger for kjellervegger.

Tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen og sikre tilstrekkelig ventilasjon, for å unngå utvikling av sopp, mugg og råteskader, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

Andre innvendige forhold:

Generell slitasje og utidsmessig utforming på skapene.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av skapene for å tilpasse dem til dagens behov og standarder.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjonalitet og estetisk verdi, samt økt slitasje over tid.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert i område definert som våtzone. Materialbruk/ trepanel i områder definert som våtsoner tilsier at rommet ikke er bygd som fullverdi våtrom da trepanel er vurdert som uegnet materiale til å tåle vannsprut.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, spesielt trepanel og vindu, for å redusere risikoen for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene over tid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre vanninntrengning i konstruksjonen og forkortet levetid på vindu og panel.

Etasje - Bad - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjeller/ underetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling:

Tapet/ overflater er fra byggeår, det vil si vel 50 år gammelt. Noe tendenser til løse skjøter og elde/ slitasje.

Konsekvens/tiltak: Overflaters alder og noe løse skjøter og slitasje tilsier at overflater bør skiftes for å hindre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.

Kjeller/ underetasje - Vaskerom - Overflater Gulv:

Vaskerommet er etablert i 1975. I forbindelse med skade grunnet vannlekkasje ble det i 2019 lagt nytt gulvbelegg. Dette ble lagt med oppbrett utenpå eksisterende veggoverflater. Deler av gulvet er tildels flatt, slakt fall mot sluk i deler av rommet.

Høydeforskjell mellom topp sluk og tett belegg ved dør er 12 mm.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av fallforholdene mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Begrenset fall og områder med motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Et vaskerom med dusj med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kjeller/ underetasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning:

Utstyr er ca 50 år og vurderingen er da at normal levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av sanitærutstyr sammen med renovering av øvrige bygningsdeler i rommet, da utstyret har overskredet forventet levetid.

Videre bruk kan medføre økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller andre skader.

Kjeller/ underetasje - Vaskerom - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kjeller/ underetasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er uegnede materialer i våtsoner. Trepanel er ikke egnet materiale i våtsoner.

Vannsprut og søl kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, spesielt trepanel, for å redusere risikoen for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene over tid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre vanninntrengning i konstruksjonen og forkortet levetid på panel.

Opplyst kostnadsoverslag er lagt inn som en delsum for utbedring av mangler ved våtrommet, delsummer er også lagt inn for andre bygningsdeler.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Innredning har generell bruksslitasje og bruksmerker. Noe løse folierte overflater blant annet på benkeplater. Innredningen er ca 50 år gammel, normal levetid er vurdert som langt over halvert.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av innredningen for å sikre funksjonalitet og estetikk, da videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på overflater.

Aldersrelatert slitasje kan også medføre behov for hyppigere vedlikehold og eventuelle kostnader knyttet til fremtidige reparasjoner.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk:

Normal levetid for ventilator er vurdert som mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av ventilatoren, da normal levetid er mer enn halvert.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og dårligere luftkvalitet på kjøkkenet.

Kjeller/ underetasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

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

Innredningen fremstår som slitt og med utidsmessige funksjoner.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av innredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukervennlighet og lavere verdi på kjøkkenet.

Kjeller/ underetasje - Kjøkken - Avtrekk:

Normal levetid for ventilator er vurdert som mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av ventilatoren, da normal levetid er vesentlig redusert.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert funksjon eller total svikt i avtrekket, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning på kjøkkenet.

Kjeller/ underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Toalettrom med installasjoner fra byggeår. Installasjoner er dermed ca 50 år gamle.

Konsekvens/tiltak: Installasjonene bør vurderes for oppgradering eller utskifting, da alder på ca. 50 år medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og skader på bygningsdeler.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukssikkerhet og økte vedlikeholdskostnader.

Vannledninger:

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

Konsekvens/tiltak: Vannrørene bør kontrolleres av fagperson, og eventuelt skiftes ut

ved behov, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som følge av alder og slitasje.

Eldre vannrør har økt risiko for tæring, lekkasje og redusert vannkvalitet.

Utskifting av eldre vannrør som vedlikehold må vurderes. Vedlikeholdsbehov/ behov for utskifting og tiltak kan plutselig oppstå.

Avløpsrør:

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Varmesentral:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen i henhold til intervaller på 1-2 år for å sikre fortsatt drift og unngå plutselige driftsstans eller redusert effekt. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være økt risiko for feil, redusert levetid og høyere driftskostnader.

Rekvirent opplyser at vedlikehold/ service ble gjennomført mars 2025.

Varmtvannstank:

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. Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederne, da de er over 20 år gamle og nærmer seg eller har passert forventet levetid. Risikoen ved å beholde eldre beredere er økt sannsynlighet for lekkasje og påfølgende vannskader.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved befaringen er det registrert saltutslag på murvegger i kjellerdel. Se også forhold beskrevet for rom under terreng.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Dreneringen bør kontrolleres nærmere, og det bør vurderes utskifting for å redusere risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur.

Manglende dokumentasjon på fyllmasser og alder på drenering medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan føre til økt fare for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting av ledningene.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TG3:

Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Luftespalter ved raft er stedvis tettet med isolering spesielt langs langvegg langs oversiden av bygget.

Det er registrert noe rim og misfarging på undersiden av taktro ut mot raft.

Dampsperre er punktert ved rørgjennomføringer i himling uten at mansjetter eller annen tetting er etablert.

Her er takkonstruksjon fra ca 1975, på dette tidspunktet var det andre krav til dimensjonering av konstruksjonen enn det som gjelder pr i dag.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Det bør etableres luftespalter ved raft og sørges for at isolasjon ikke blokkerer ventilasjonen, for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader, mugg og råte.

Punkterte dampsperrer ved rørgjennomføringer bør utbedres med mansjetter eller annen egnet tetting, for å hindre fuktvandring og kondens i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygget over tid.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tiltak med snørydding av tak kan være nødvendig ved store snøfall for å hindre skader på konstruksjonen.

Overflater:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. I stue er det rennemerker og misfarging på tapet, skal i følge rekvirent skyldes vann fra blomsterpote som har hengt på vegg. Deler av tapet har felter etter tidligere hengte bilder eller lignende som har fargeforskjell mot overflater som har vært utsatt for sollys over tid.

Generell slitasje og bruksmerker er registrert, overflater er ca 50 år gamle.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Overflatene bør utbedres eller fornyes for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene og redusert bokomfort.

Pipe og ildsted:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Bruk av oppvarming med olje/parafin er forbudt i boliger fra 2019.

Rapport fra tilsyn utført av kommunens feiervesen viser avvik som også er registrert av takstmann . I tillegg er det registrert mangler i pipeløp vedrørende manglende sammenføyning. Tiltak beskrevet som avvik med tiltaksbehov i tilsynsrapport er ikke utbedret.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke, og brennbart materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minst 300 mm.

Kamin med parafin/oljebrenner må kobles fra og mulighet for oljetilførsel fjernes i henhold til forbudet mot bruk av slike oppvarmingskilder i boliger.

Manglende sammenføyning i pipeløp må utbedres, og alle avvik påpekt i tilsynsrapport fra feiervesenet må lukkes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for brann og skader på bygningen, samt at bruk av ulovlig oppvarming kan medføre pålegg fra myndighetene.

Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. 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. Det er i hovedsak et slakt fall mot sluk i badet. Fallet er begrenset. Det er registrert noen områder med flatt gulv og tendenser til motfall.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av fallforholdene mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Begrenset fall og områder med motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Kostnad er satt opp som en delsum for utbedring av våtrommet hvor flere bygningsdeler utløser renovering/ utskifting/ utbedringer.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er registrert rørgjennomføringer blant annet i gulv uten mansjett for tetting.

Eksisterende løsning/ byggemåte for badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det bør etableres forskriftsmessig tetting rundt rørgjennomføringer, for å unngå risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Manglende synlig eller dokumentert membran gir økt usikkerhet om våtrommets tetthet, noe som kan medføre skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Her må det vurderes å gjennomføre renovering med etablering av tilstrekkelig tettesjikt/ membran for å forebygge skader.

Eksisterende sluk må byttes for å forebygge lekkasjer og gi mulighet for å etablere tilstrekkelig løsning med mansjett i sluk.

Kostnad er satt opp som en delsum for utbedring av våtrommet hvor flere bygningsdeler utløser renovering/ utskifting/ utbedringer.

Kjeller/ underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk er ca 50 år gammel. Tapet i våtsoner vegg utgjør tettesjikt, tapeten er opplyst å være fra byggeår og dermed vel 50 år gammel. Det er registrert rørgjennomføringer med utettheter mellom rør og overflate/ tettesjikt. Bellegg er lagt opp utenpå veggoverflate og dekket med enkel list, svak løsning. Bruk av dusj vil føre til vannsprut mot vegg.

Konsekvens/tiltak: Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Sluk og tettesjikt bør skiftes ut, da både sluk og tapet/ tettesjikt har overskredet forventet brukstid og det er registrert utettheter ved rørgjennomføringer. Løsning med belegg opp på utsiden av tapet i våtsoner vil kunne føre til at vann renner ned bak belegg ved vannsprut.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og kostnader.

Kjeller/ underetasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. 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. Gulv har begrenset fall og har områder med tildels flatt gulv. Gulvet har avvik fra gjeldene krav ved etablering og i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av fallforholdene mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Begrenset fall og områder med motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnad er satt opp som en delsum for utbedring av våtrommet hvor flere bygningsdeler utløser renovering/ utskifting/ utbedringer.

Kjeller/ underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er registrert rørgjennomføringer blant annet i våtsone under vask uten mansjett for tetting.

Eksisterende løsning/ byggemåte for badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom eller ved oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt. Det bør etableres forskriftsmessig tetting rundt rørgjennomføringer, for å unngå risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Manglende synlig eller dokumentert membran gir økt usikkerhet om våtrommets tetthet, noe som kan medføre skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Her må det vurderes å gjennomføre renovering med etablering av tilstrekkelig tettesjikt/ membran for å forebygge skader.

Eksisterende sluk må byttes for å forebygge lekkasjer og gi mulighet for å etablere tilstrekkelig løsning med mansjett i sluk.

Opplyst kostnadsoverslag er lagt inn som en delsum for utbedring av mangler ved våtrommet, delsummer er også lagt inn for andre bygningsdeler.

Grunnmur og fundamenter:

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert skråriss på mur ved vindu stue underetasje. Her er det også noe avskalling langs riss/ sprekk. Det er i tillegg registrert noe sprekker og riss i mur på del av mur som er synlig rundt bygget.

Mellom forblending av skifer på gavlvegg ved terrasse stueende er det oppstått sprekkdannelser mellom forblending og mur.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Skråriss og sprekker i mur og mellom forblending og mur bør overvåkes for å vurdere om de utvikler seg videre.

Dersom det observeres økt omfang eller nye riss, bør årsaken kartlegges og nødvendige utbedringstiltak vurderes for å unngå ytterligere setningsskader og svekkelse av konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende oppfølging/ tiltak kan være økt risiko for ytterligere skader, utrasing forblending og redusert bæreevne i konstruksjonen.

Terrengforhold:

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. oveddel av terreng er dekket med snø ved befaring. Det er likevel godt synlig at deler av terreng heller mot bygget. Ved garasje er det helning på terreng helt inn mot garasjeport.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen og garasjen, for å redusere risikoen for vanninntrenging mot grunnmur og garasjeport.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.

Terrengforhold på tomta kan gjøre tiltak komplisert grunnet helning på tomta.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TGIU:

Taktekking:

Taktekking består av shingel lagt på tidligere tekking i 2018. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. På kaldtloft er det spor etter tidligere lekkasjer blant annet ved pipe og gjennomføringer for lufteør. Taktro er betydelig misfarget i noen områder.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking, beslag og takhatter når taket er snøfritt, for å kunne vurdere tilstand, alder og materiale.

Konsekvensen av manglende vurdering er økt usikkerhet rundt takets levetid og risiko for skjulte skader eller lekkasjer.

Utvendige trapper:

Foran terrasse i stueende er det trapp på terreng av betong. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri. Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

Manglende vurdering kan medføre at feil eller sikkerhetsrisikoer ikke oppdages, noe som kan føre til økt fare for skader.

Kjeller/ underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det i kjøkken er innredning med røropplegg i vegg og muligens bak skap som gjør hulltaking kan føre til at en treffer rør innebygd i konstruksjon. Fra bodsiden er det også røropplegg på vegg i god og innebygd i vegg mot bad som gjør at det er vurdert som risiko og bore i vegg. Hulltaking er ikke gjennomført.

Forstøtningsmurer:

Fra innkjøring mot garasje er det etablert forstøtningsmur av naturstein.

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Muren er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den er helt nedsnødd.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri. Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmuren når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skader eller svakheter kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for konstruksjonssvikt eller sikkerhetsfare.

Helse, miljø og sikkerhet:

Bygget har terrasse og veranda hvor det er rekkverk med henholdsvis smijern og treverk.

Det er utvendig trapp langs gavlene i stue på terreng. Trappa er oppgitt å være av betong og er etablert langs naturlig helning i terreng.

Eiendommen ligger i område som på NGU sine kartsider er beskrevet som lav/moderat forekomst.

Innvendig trapp mellom etasjer består av tretrapp med behandlet overflate. Rekkverk av tre.

Det er registrert røykvarslere og slukke utstyr i bygget.

Elanlegg består av 2 sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett med skjult og åpent anlegg. Deler av anlegget er fra byggeår og dermed ca 50 år gammelt.

Bygget har rømningsveier via dører og vinduer.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Terrasse i stue ende mangler rekkverk langs deler av terrassen. Rekkverket er noe lavere enn dagens krav. Veranda ved soverom har rekkverk med høyde som er lavere enn krav ved oppføring og dagens krav.

Rekkverk innvendig trapp er noe lavere enn gjeldene krav, åpninger mellom spiler og opptrinn er noe større enn gjeldene krav.

Elanlegg har komponenter og deler med alder på ca 50 år. Det anbefales at det gjennomføres utvidet elk kontroll på anlegget .

Rekvirent opplyser at det ble foretatt radonmålinger i boligen i 2012. Rekvirenten opplyser at det ikke ble avdekket verdier av radon som krevde tiltak. Dokumentasjon mangler.

Forstøtningsmur mot garasje mangler rekkverk/ sikring på topp av mur.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Det bør monteres rekkverk med tilstrekkelig høyde og sikre åpninger på terrasse, veranda og innvendig trapp, i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Forstøtningsmur mot garasje bør sikres med rekkverk eller annen egnet sikring for å hindre fall.

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, da eldre komponenter kan medføre økt risiko for feil og brann.

Vedrørende branncelle inndeling er det vurdert at opprinnelig inndeling av bygget med utleiedel med egen inngang er opphørt ved at det er etablert åpning i mur mellom del som leies ut og hoveddel. Opprinnelig branncelleinndeling er slik sett omgjort til en

branncelle for hele bygget. Tilbakeføring vil være søknadspliktig og det er naturlig at dagens krav til branncelleinndeling vil legges til grunn. Forholdet må avklares med bygningsmyndighetene.

Dokumentasjon for radonmålinger bør fremlegges.

Konsekvens av avmerking for fare for jord og flomras på NVE sine aktsomhetskart bør avklares med offentlig myndighet/ kommunen.

Verditakst

Kr 2 550 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: RECOVER, Usikker på årstall.

Beskrivelse: Lekkasje i vaskerom. Forsikrings sak. Utbedret av forsikrings selskapets fagfolk i regi av RECOVER. Ble byttet gulvbelegg og ny våtromstapet. I tillegg er det foretatt arbeid i vegg.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Murmester Einar Bakken, fullført i 2012

Beskrivelse: 2012: Bad i hybelleilighet: oppussing av bad med ny membran, fliser både på gulv og i dusjhjørne.

2003: Bad i 2 etasje: fullstendig oppussing av bad med ny membran, fliser både på gulv og i dusjhjørne.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Byggmester Rappen, fullført i 2018

Beskrivelse: Ny shingel på tak på hus og garasje. Nye takrenner.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Firmanavn: Ukjent, usikker på årstall.

Beskrivelse: Stuevinduer er byttet pga punktering.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Firmanavn: Martinsen Anlegg AS, fullført i 2025

Beskrivelse: Støttemur mellom hus og "bobil garasje" er utbedret.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ukjent, . ble gjennomført siste gang i 2025 eller 2024.

Beskrivelse: Gjennomført vedlikehold på varmepumpe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Finnes dagtank i garasje. Anlegget ble stengt for flere år siden. Det fantes en 600 liters tank ute, men den er fjernet.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Bobilgarasjen ble oppført ca år 1990.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Hybelleilighet i sokkeletasje. Er utleid for tiden.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

Hovedetasje:

Stue, kjøkken, gang, bad og tre soverom.

Veranda og terrasse.

Kjeller:

Entre, gang, soverom, vaskerom, toalett rom og fire boder.

Utleiedel:

Gang, entré, stue, kjøkken, alkove, bad og bod.
Overbygd inngangsparti.
Garasje.

Frittstående garasje.

Standard

Eiendommen Pilelykkja 4 ligger i et etablert og rolig boligfelt med kort avstand til Aurdal sentrum. Her bor du med flott utsikt over omkringliggende områder og med gode solforhold gjennom dagen. Fra boligen er det gangavstand til både bussholdeplass, butikk og spisested, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk.

Boligen er oppført i 1975 og går over to etasjer bestående av kjeller og hovedetasje. Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler og komponenter. Eiendommen har i tillegg en adskilt utleiedel/hybel i underetasjen med egen inngang, som gir fleksible bruksmuligheter.

Boligens hovedinngang er via et overbygd inngangsparti i underetasjen. Utenfor inngangen er det et hellelagt område som gir et hyggelig førsteinntrykk. Innenfor døra møtes du av en praktisk entré og trappegang med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det flislagt gulv med varmekabler som gir ekstra komfort. Trappegangen er romslig og kan hvis ønskelig også benyttes til eksempelvis en liten lekekrok.

Fra underetasjen leder trapp opp til hovedetasjen, hvor du finner en romslig og innbydende vinkelstue. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrige møbleringsløsninger. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir en flott ramme rundt utsikten. En åpen peis skaper en lun og hyggelig atmosfære, og boligen varmes i tillegg opp med luft-til-luft varmepumpe. Brannmuren i stua er forblendet med skifer, noe som gir et solid og tidløst preg.

Fra stua er det utgang til en overbygd veranda med smijernsrekkverk og trapp ned til terreng. Her ligger alt til rette for hyggelige sammenkomster og gode måltider utendørs uansett vær.

Kjøkkenet har en funksjonell innredning med profilerte fronter, både i foliert utførelse og heltre. Benkeplate i laminert med nedfelt oppvaskkum i metall. Det er frittstående hvitevarer som komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.

I hovedetasjen finner du tre gode soverom. Hovedsoverommet har plassbygde skap med tredører og utgang til en koselig balkong. Her kan du nyte morgensolen med en kopp kaffe. De øvrige soverommene har fleksible bruksmuligheter og kan innredes etter behov.

Badet er innredet med flislagt gulv med varmekabler, og vegger med en kombinasjon

av fliser og trepanel, samt fliser i dusjsonen. Her finner du innredning i heltre furu med heldekkende servantplate, overskap, speil, gulvmontert toalett og dusj med dusjvegger.

I underetasjen finnes et ekstra soverom, vaskerom, toalettrom samt hele fire praktiske boder med gode oppbevaringsmuligheter. Det er også muligeter for lagring på loftet, med adkomst via gangen utenfor badet. Soverommet i underetasjen er innredet med køyeseng.

Vaskerommet har gulvbelegg og vegger med plater/tapet, og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, vaskekum i plast, varmtvannsbereder og veggmontert dusj.

Toalettrommet har betonggulv og tapetserte vegger, og er utstyrt med veggmontert servant og gulvmontert toalett.

Den adskilte utleiedelen har egen inngang og består av entré, gang, stue, kjøkken, bad, alkove og bod. Det er i senere tid etablert dør mellom hoveddel og utleiedel, og hybelen fremstår i dag som en integrert del av boligen med fleksibel bruk.

Stua i hybelen er lys og romslig med god plass til møblering. Store vinduer gir gode lysforhold og en luftig romfølelse. En peisovn med glassdør bidrar både som varmekilde og til ekstra hygge.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og vask i metall. Det er frittstående komfyr og ventilator med avtrekk ut.

Badet ble renoveret i 2013 og har flislagt gulv med varmekabler. Veggene består av fliser og panel. Badet er utstyrt med servantskap, servant, speil, toalett og dusj med dusjvegger.

Alkoven har plassbygde garderober og god plass til dobbeltseng. I tillegg har utleiedelen en bod med gode oppbevaringsmuligheter.

På kortsiden av boligen er det oppført garasje med vippeport. Her er det plass til én bil, samt gode lagringsmuligheter for verktøy og annet utstyr. I tillegg finnes en frittstående garasje med dobbeltdør.

Selger fremhever spesielt den flotte beliggenheten i Aurdal, med fantastisk utsikt og nærhet til både butikk, skisenter og flotte turmuligheter. Området oppleves som rolig, skjermet og svært trivelig å bo i.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert.

Hvitevarer på kjøkken i hoveddel følger med.

Følgende møbler/innbo/løsøre/utstyr skal likevel ikke følge med i handelen:

- Internettruter tilhører Telenor og følger ikke med.
- Hvitevarer i hybelleilighet tilhører leieboer og følger ikke med.

Eiendommens vil ikke bli ytterligere vasket før overtakelse, men overlates slik den fremstår på visning.

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

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.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor.

Parkering

Parkering i garasjer eller på egen tomt.

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Nord-Aurdal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 12.10.2022. Her ble det registrert følgende avvik og anmerkninger:

- Avstanden fra sotluken til brennbart materiale er for liten. Avstanden fra sotluke til brennbart materiale skal minimum være 300 mm.
- Det er ikke støpt bunn i sotluka i skorsteinen.
- Sotluke/feierluke er plassert slik at vi ikke får utført vår jobb på en tilfredsstillende måte.
- Utettheter mellom innerelement og ytterelement i bunnen av skorsteinen.

Se vedlegg fra Nord-Aurdal Brannvesen i salgsoppgaven.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm og vedfyring.

Varmekabler på bad og i underetasje.

Informasjon om strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn var 18.1.2024, avsluttet uten avvik.

Forbruk 2025: 22668 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 550 000

Omkostninger kjøper

2 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

63 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

65 140 (Omkostninger totalt)

82 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 615 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 632 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 634 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2026:

Vann: Fast del kr. 967,84 Forbruk pr. m3 kr. 80,-

Kloakk: Fast del kr. 680,80 Forbruk pr. m3 kr. 67,-

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25

Feiegebyr pr år: kr. 286,-

Tilsynsgebyr pr år: kr. 286,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.010,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 725 390 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 901 559 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:
25 % av markedsverdi opptil 10 millioner
70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 opplyser selger at man må påberegne utgifter til:

- Brøyting, dersom man ikke velger å brøyte selv.
- Alarmanlegg (Verisure ca 500kr/mnd) med 4 røykvarslere, dersom kjøper ønsker å videreføre dette.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 343 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:

3451/95/343:

28.05.2014 - Dokumentnr: 432318 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:95 Bnr:1

28.05.2014 - Dokumentnr: 432318 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0542 Gnr:95 Bnr:1 Fnr:19

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. For bygg oppført før 1. januar 1998 er det vanlig at ferdigattest ikke foreligger, da regelverket og praksis for avslutning av byggesaker var annerledes enn i dag. Manglende ferdigattest for eldre bygg er derfor ikke uvanlig, og innebærer ikke nødvendigvis at bygget er ulovlig oppført.

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Mål på tegninger er noe mindre enn faktisk oppført bygning.
- Det er etablert garasje med kjellerrom i stedet for carport med gulv på grunn. Garasje er også noe større enn inntegnet carport.
- Tegninger innhentet fra kommunen viser at det opprinnelig ble etablert adskilt utleiedel med egen inngang i kjeller/ underetasje. Det er i senere tid etablert åpning med dør mellom hovedbolig og del benyttet til utleie. Vurderingen da blir at tidligere utleiedel blir en del av boligen og del som nå er leid ut er å se på som en hybel/ del av hovedbolig.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

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

Rekvirent opplyser at det ble utført arbeider på utvendig støttemur og elanlegg med undermåler i del av bygget som leies ut i 2025.

Garasje:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Det er ikke tilgjengelig fullverdige tegninger for bygget. Det er kun fremlagt en fasadetegning av gavlvegg med innkjøring til garasjen.
- Tegningen er målsatt i forhold til høyde. I tilbakemelding vedrørende byggemelding for garasjen er det oppgitt at bygget er 29,9 m2. Målt BRA er 29 m2.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til avkjøring inn på eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannanlegg via private stikkledninger.

Målernummer: 2063562 - Avlest dato: 21.12.2025 - Stand: 6884 - Forbruk i 2024: 70 m3

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg .

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

Delarealer:

Delareal: 1 214 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Aktsomhetsområde for jord- og flomskred
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- Flom aktsomhetsområde
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Moderat til lav forekomst av radon
- Støykartlegging veg
- Tettsteder

Adgang til utleie

Boligen har egen utleiedel.

Det er ikke tegnet noen leiekontrakt da dagens leietaker er en bekjent av familien og betaler en symbolsk sum. Leieboer i hybelleilighet har muntlig lovnad om å kunne bo frem til sommeren 2026.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Leieboer i hybelleilighet har muntlig lovnad om å kunne bo frem til sommeren 2026. Bolig kan overtas når som helst på våren 2026, 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.900,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.871,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 2.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3 490,-, samt provisjon 2,30 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

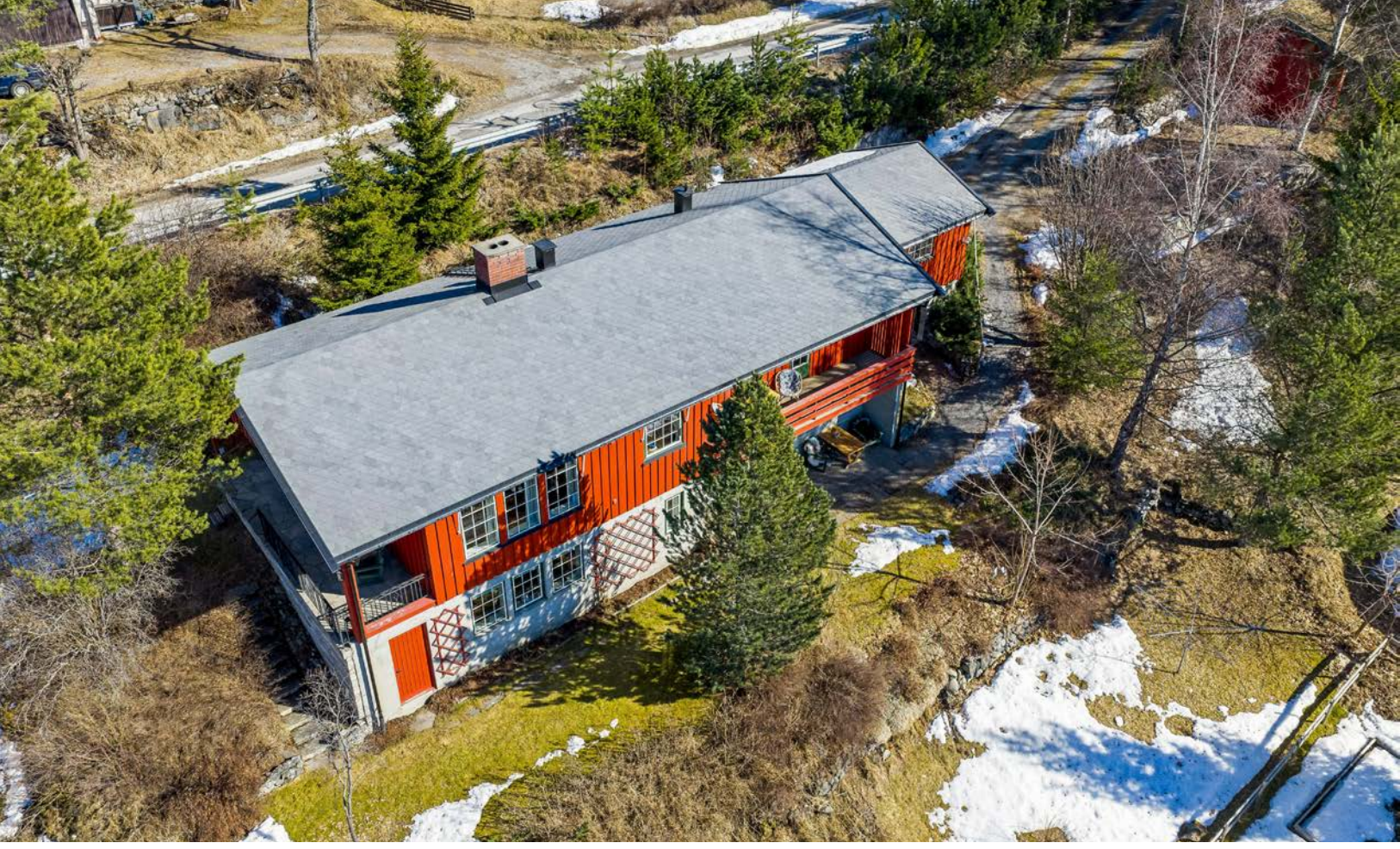
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.04.2026





















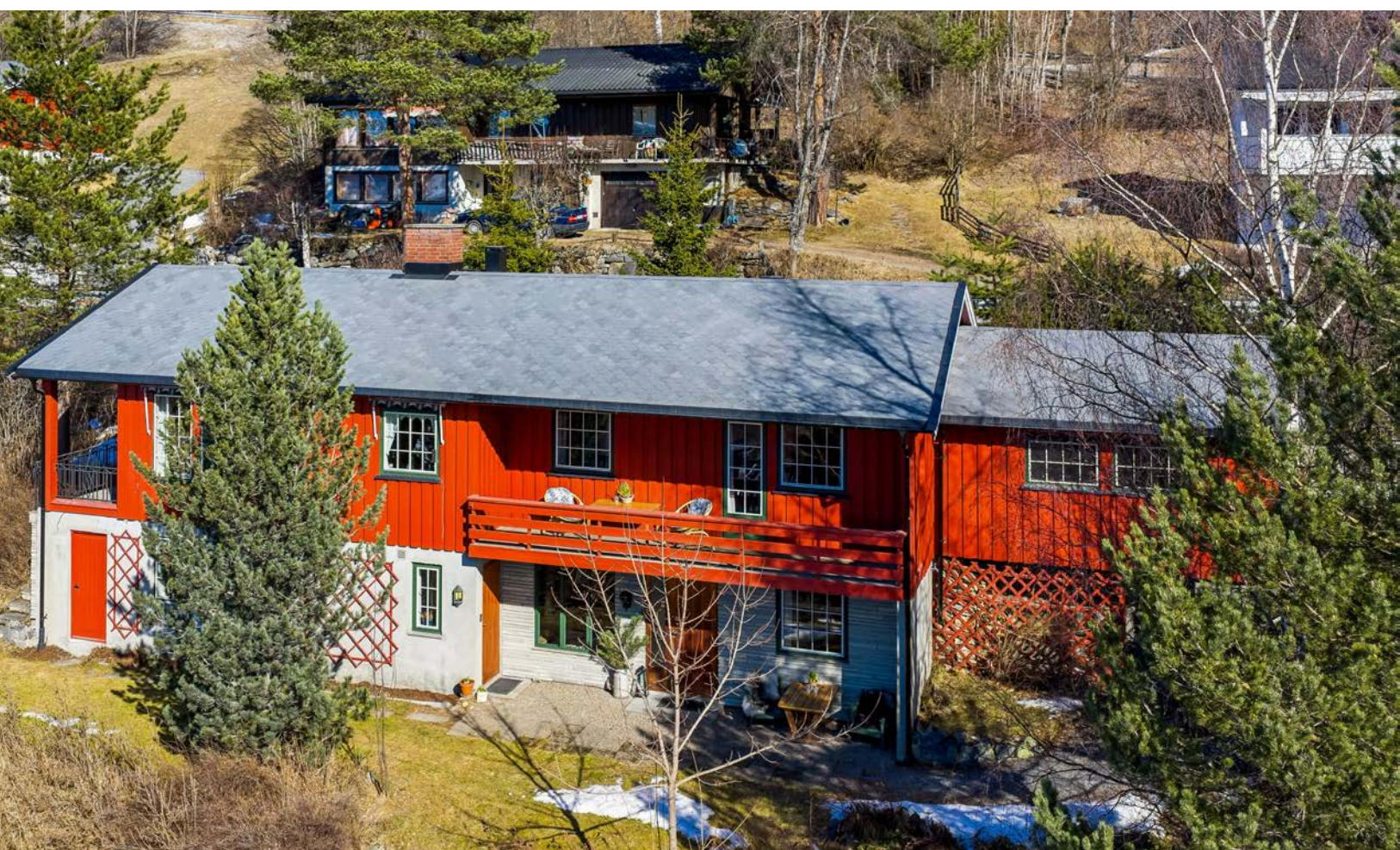










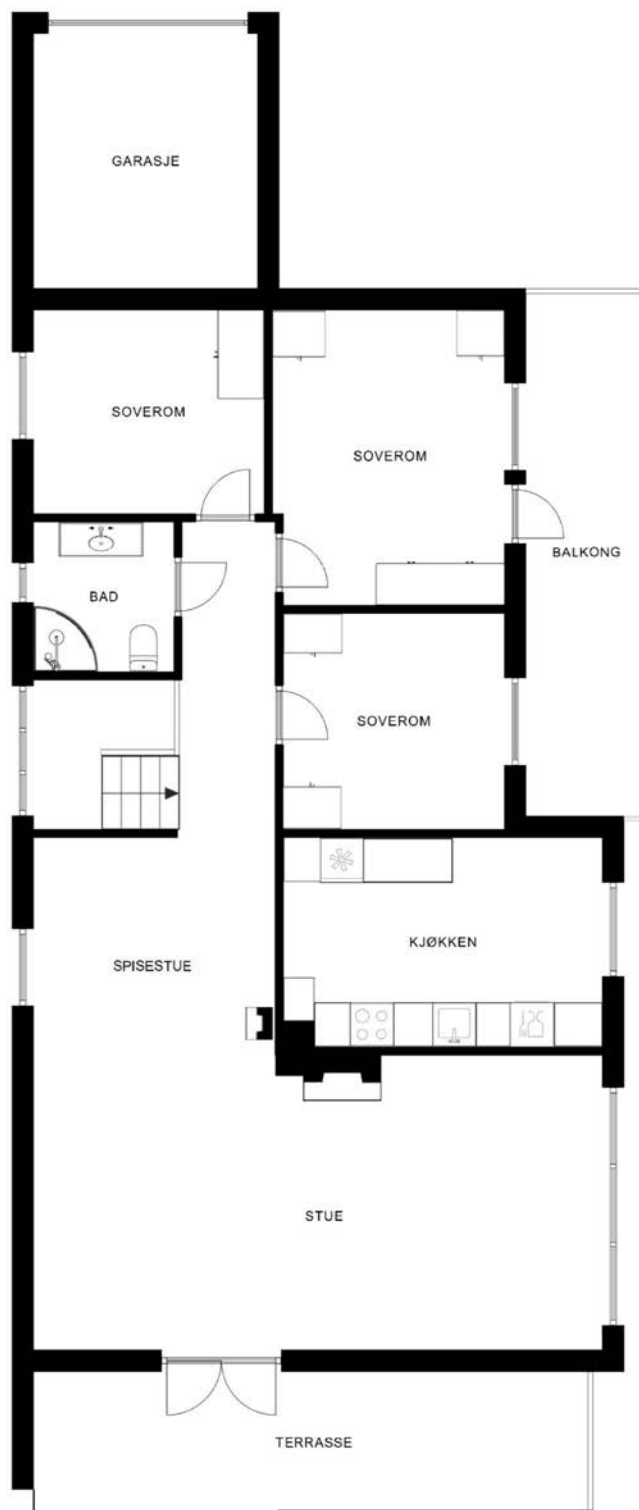






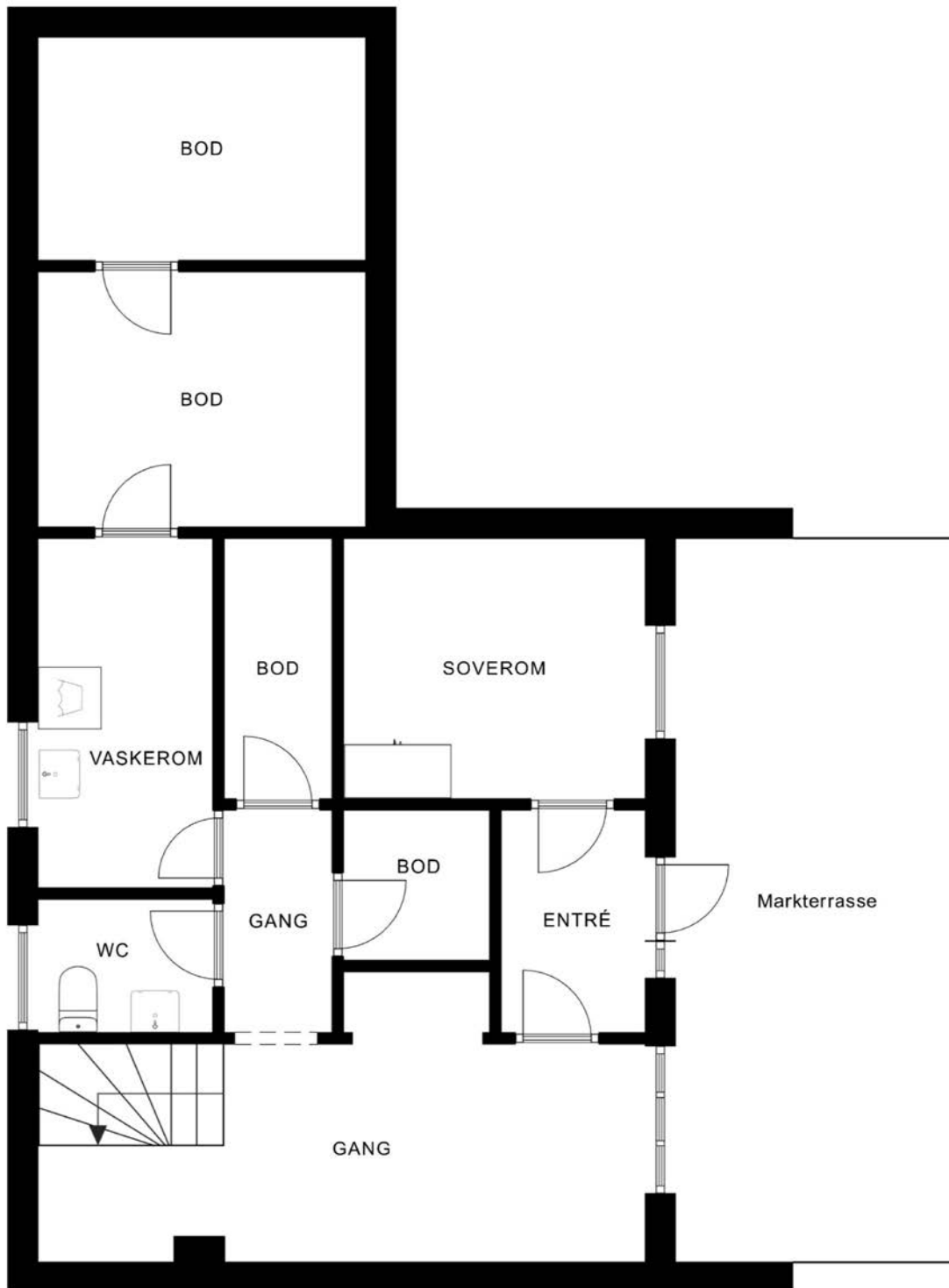


Plan hovedetg.



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

Plan underetg.



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



Plan hybel



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Pilelykkja 4 , 2910 AURDAL
 NORD-AURDAL kommune
 gnr. 95, bnr. 343

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 19145-1422

Referansenummer: EY6064

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrermester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig



Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolighuset er oppført ca 1975. Byggemåte fundamentering og konstruksjoner gjenspeiler dette. Gjeldene krav til boligbebyggelse ved byggeår var noe annerledes enn det som gjelder pr i dag. Bygget har derfor en del avvik i forhold til dagens krav til isolering, brannskiller utforming og dimensjonering.

Bygget har 3 våtrom, hvor vaskerom er fra byggeår med noe utskifting i forbindelse med skadesak i 2019. Vaskerom har komponenter med alder på ca 50 år. Renovering/ utskifting må påregnes. Bad hoveddel har overflater fra 2003. Badet har alder og tilstand som tilsier at renovering må påregnes. Bad i del av bygget som leies ut er oppgitt å være fra 2013. Felles for bad er at de har avvik vedrørende fall, membran/ tettesjikt og uegnede materialer i våtsoner. For at bad skal tilfredsstillere dagens krav må tiltak gjennomføres. Konsekvens av mangler/ avvik vil kunne føre til skadeutvikling ved bruk, særlig om belastning og bruksbelastning endres.

Det er registrert spor etter aktivitet av mus på loft.

Bolighuset har en del tg2 punkter utløst av alder. Bygningsdelene kan likevel ha normal funksjon i noe tid.

Det er registrert noe tg3 punkter blant annet på terrengutforming, pipe, våtrom, grunnmur, overflater og beslag og renner.

Det er ved hulltaking i vegger under terreng målt fukt i bunnlekt i utforet vegg under terreng.

Tegninger for boligbygget er innhentet. Tegninger fra oppføringstidspunkt viser at bygget har utleiedel med egen inngang. Det er i senere tid tatt hull på vegg mellom opprinnelig utleiedel og hoveddel. Opprinnelig brannskille er brutt. Vurderingen er derfor at bygget nå er en boenhet hvor det leies ut del av underetasje som hybel. Tilbakeføring av brannskille vil utløse søknadsplikt og gjøre dagens krav gjeldene. Forøvrig er det registrert avvik på tegninger vedrørende størrelse, og at det etablert garasje med kjeller og bod under terrasse i stue ende. Oppsummert er det avvik fra godkjente tegninger som ble lagt til grunn for byggetillatelse.

Boligbygget har bygningsdeler og konstruksjoner med alder på ca 50 år. Løpende vedlikehold og utskifting av komponenter og bygningsdeler må påregnes.

Garasjebygget er oppført av eier som selvbygger. Tilstand er ikke vurdert.

For detaljer vises det til beskrivelse av konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av shingel lagt på tidligere tekking i 2018 Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ut i skråning på nedsiden av bygget. Nedløpsrør er ført ned i plastrør som er ført ned i grunn. Det er synlig ende av takstige ved takfot på oversiden av bygget. Stigen er plassert opp mot pipe. Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingssår. Det er isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspærre med treklosser som lusinger/ musestopper. Takkonstruksjon består av W-takstoler og kaldt loft. Det er isolering over himling i hovedetasje mellom undergurter. Deler av kaldtloftet har syddematter lagt over undergurter. Vinduer har trekarmen med malt overflate. Topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass. Ytterdører innganger består av dører av edeltretype. Hoveddør har sidefelt. Det er terrassedør fra soverom og ut til veranda med glassfelt og brystning. Fra stue er det 2 fløyet terrassedør med glassfelt og brystning. På stueenden av bygget er det terrasse/ veranda med betondekke med overflater av skiferheller. Det er rekkverk av smijern. På langsiden av bygget mot garasje er det veranda med utgang fra soverom. Veranden er bygd med trebjelkelag, spaltegulv og rekkverk av tre med liggende bord og høyde ca 78 cm. Foran terrasse i stueende er det trapp på terreng av betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater gulv består av parkett i stue, korkfliser i kjøkken og tregulv i soverom. Overflater vegger består av noe malte plater, trepanel og noe tapetserte overflater. Himlinger med overflate av himlingsplater. Etasjeskiller mellom etasjer består av trebjelkelag. Bygget har elementpipe med 2 løp. I stue kjeller er det peisovn tilkoblet pipe. I stue hovedetasje er det åpen peis og kamin tilkoblet pipe. Peis og brannmur i stue hovedetasje er forblendet med skifer. Øvrige overflater brannmur og pipe er pusset og malt. Kamin med parafin/ oljebrenner er tilkoblet dagtank i garasje.

Konstruksjonen er bygd opp med kjellermur av betong, utlekting med ca 25 mm med isolering av isopor på hulltakingpunkt. Innlekkede vegger i innrede rom. Mur/ betongvegger i kjellerrom. Det er trapper med heltretrinn og vanger mellom etasjer. Det er rekkverk med stående spiler. Håndlist på to vegger. Normal slitasje Dører består av trekarmen og dørbblad med fyllingsprofiler og malte overflater. Normal funksjon ved befaringen. Justering og vedlikehold må uansett forventes. I soverom er det plassbygde skap med tredører. Det er hyller og hengestenger i skapene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad hvor overflater er renovert/ byttet i 2003. Gulv med fliser,

Beskrivelse av eiendommen

vegger med flis i deler av dusjsone, forøvrig trepanel på vegger. Himlingsplater i himling. Vegger i bad består av fliser i deler av dusjsone til topp dusjdør og over servant. Øvrige områder har overflater av panel. Gulv i rommet har overflater av fliser på påstøp med varmekabler. Sokkelflis på vegger med panel. Sluk fremstår som sluk fra byggeår. Synlige materialer er av plast, med sluken kan også ha deler av støpejern ut fra alder. Det er ikke synlig membran i sluk, det er heller ikke synlig membran i våtsone under vask eller på andre tilgjengelige sjekkpunkter. Det er innredning med integrert servant, furu heltre fronter på dører og skuffer. Videre er det gulvmontert wc og dusjvegger montert på vegg ved dusj. Det er byttet et blandedbatteri i 2024. Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt bad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

Bad

Badet er renoverert med nye overflater i 2013. Sluk er fra byggeår. Vegger i bad består av fliser i deler av dusjsone til topp dusjdør og over servant. Øvrige områder har overflater av panel. Himling er kledd med plater med malt overflate. Gulv i bad har overflater av fliser på påstøp med varmekabler. Det er målt ca 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Sluk fremstår som sluk fra byggeår. Synlige materialer er av plast, med sluken kan også ha deler av støpejern ut fra alder. Det er ikke synlig membran i sluk, det er heller ikke synlig membran på andre tilgjengelige sjekkpunkter. Det er innredning med integrert servant, hvitmalte fronter skuffer. Videre er det gulvmontert wc og dusjvegger montert på vegg ved dusj. Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet. Flat terskel med tilluft under dørbblad. Hulltaking er ikke foretatt da det i kjøkken er innredning med røropplegg i vegg og muligens bak skap som gjør hulltaking kan føre til at en treffer rør innebygd i konstruksjon. Fra bodsiden er det også røropplegg på vegg i god og innebygd i vegg mot bad som gjør at det er vurdert som risiko og bore i vegg. Hulltaking er ikke gjennomført.

Vaskerom

Vaskerom har overflater av belegg på gulv og vegger med plater. Deler av vegger har tapet, og noe områder har plater med malt overflate. Himling med plater. Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i rommet. Varmtvannsbereder er plassert i rommet. Utenpåliggende vannrør med gjennomføringer og fester i vegg. Det er dusjarmatur på vegg. Det dusjes rett mot vegg og gulv. Alder på bygningsdeler varierer. Deler av overflater vegg og himling er fra byggeår. Sluk og installasjoner er fra byggeår, mens gulvbelegg og noe veggoverflater er fra ca 2019. Vegger er kledd med platemateriale. Overflater utenpå plater ned tapet/ maling/ våtromstapet. Overflater gulv består av belegg fra 2019. Belegget er lagt med oppbrett på vegg. Deler av gulvet har slakt fall i retning sluk. Sluk fremstår som sluk fra byggeår. Synlige materialer er av plast, med sluken kan også ha deler av støpejern ut fra alder. Vegger i våtsoner har overflater vurdert som våtromstapet. Ingen dokumentasjon på tapet eller belegg.

I vaskerommet er det opplegg for vaskemaskin, vaskekum i plast og veggmontert dusjgarnityr og batteri. Rommet har kun naturlig ventilering. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved hulltakingspunkt. Her er det også rom under terreng. Målinger på overflater i vaskerom indikerer samme problematikk som på hulltakingspunkt, det vil si målbar fukt i utforede vegger. Målinger i hulltakingspunkt er lagt til grunn for tg. Se rom under terreng for tilstandsgrad for denne type bygningsdel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter, skrog av platemateriale, laminerte benkeplater vaskebeslag av metall. Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom yttervegg. Kjøkkeninnredning består av fronter med profilerte overflater. Fronter med noe foliert overflate og noe heltre. Skrog av platemateriale. Videre er det laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum av metall. Det er løse hvitevarer. Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har gulv av betong, vegger med tapet på plater, himling med plater. Det er servant montert på vegg og gulvmontert toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak fra byggeår. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør er av plast. Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftervinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Det er montert luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumper av denne typen må vedlikeholdes med service med jevnlig intervaller 1-2 år. Varmtvannsbereder i del utleid del er på ca 150 liter og er fra byggeår. Elanlegg i bygget består av 2 sikringskap med automatsikringer. Ledningsnett består av skjult anlegg og noe utenpåliggende ledninger. Noe fast belysning. Noe panelovner på vegger og varmekabler i gulv bad, vindfang med mer..

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består av stedlige masser. Byggets fundament er bygd rett på stedlige masser i utgravd byggegrop uten utskifting eller isolering i følge rekviert. Drenering er fra byggeår. Rekviert opplyser at det er lagt ned slissede plastrør rundt mur/ såle. Fyllmasser langs mur av ukjent type. Bygget er fundamentert med betongfundament på grunn. Det er videre kjellermur av betong og betonggulv på grunn. Fra innkjøring mot garasje er det etablert forstøtningsmur av naturstein. Terreng rundt bygget består i følge rekviert av noe gresdekket terreng og noe grusdekke. Ved inngang til bygget er det hellelagt område. H Bygget har vann og avløpstilknytning til kommunalt vann og avløpsanlegg. Det er stikkledninger inn mot kommunalt ledningsnett. Avløpsrør er vurdert som plastrør ut fra det som er synlig inne i bygget, det kan likevel ikke utelukkes annet materiale. Vannledningstype er også satt ut fra del som er synlig inne i bygget.

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Bygget har terrasse og veranda hvor det er rekkverk med henholdsvis smijern og treverk.

Det er utvendig trapp langs gavlede i stue på terreng. Trappa er oppgitt å være av betong og er etablert langs naturlig helning i terreng.

Eiendommen ligger i område som på NGU sine kartsider er beskrevet som lav/ moderat forekomst.

Innvendig trapp mellom etasjer består av tretrapp med behandlet overflate. Rekkverk av tre.

Det er registrert røykvarslere og slukke utstyr i bygget.

Elanlegg består av 2 sikringskap med automatsikringer.

Ledningsnett med skjult og åpent anlegg. Deler av anlegget er fra byggeår og dermed ca 50 år gammelt.

Bygget har rømningsveier via dører og vinduer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	271 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	242 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Mål på tegninger er noe mindre enn faktisk oppført bygning. Det er etablert garasje med kjellerrom i stedet for carport med gulv på grunn. Garasje er også noe større enn inntegnet carport. Tegninger innhentet fra kommunen viser at det opprinnelig ble etablert adskilt utleiedel med egen inngang i kjeller/ underetasje. Det er i senere tid etablert åpning med dør mellom hovedbolig og del benyttet til utleie. Vurderingen da blir at tidligere utleiedel blir en del av boligen og del som nå er leid ut er å se på som en hybel/ del av hovedbolig.

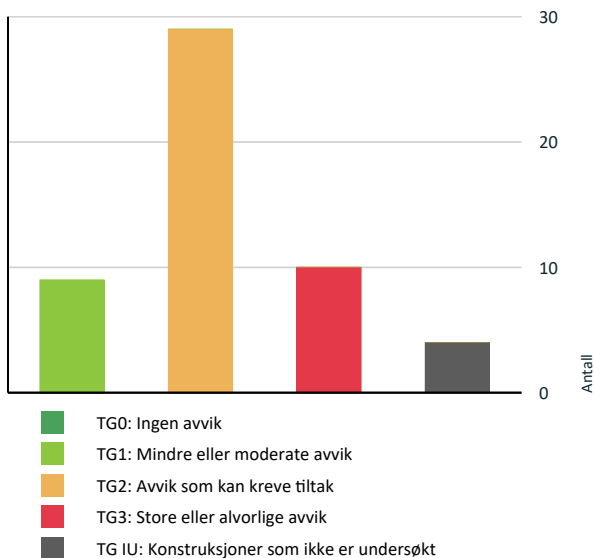
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke tilgjengelig fullverdige tegninger for bygget. Det er kun fremlagt en fasadetegning av gavlvegg med innkjøring til garasjen. Tegningen er målsatt i forhold til høyde. I tilbakemelding vedrørende byggemelding for garasjen er det oppgitt at bygget er 29,9 m2. Målt BRA er 29 m2.

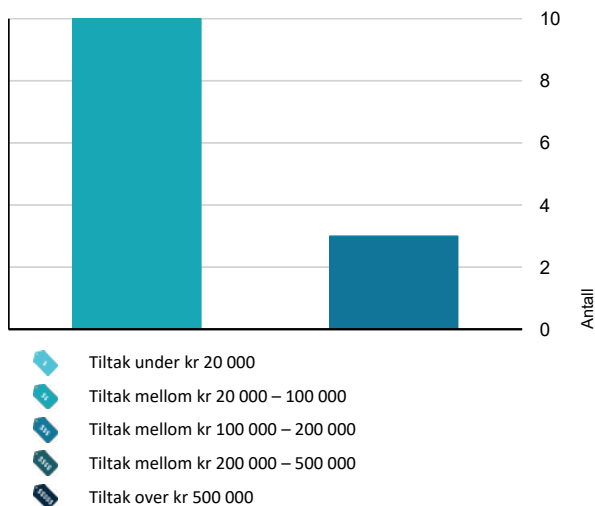
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaring er foretatt av takstmannen med rekvirent tilstedeværelse.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng. Kaldtloft over himlinger er inspisert fra område med enkelt plankegulv.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det kuldegrader og oppholdsvær. Terreng, tak og deler av terrasse er dekket med snø ved befaringen.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator og MMS Protimeter for fuktsøk.

Funksjoner avløp og ildsted er ikke testet.

Rekvirent har gitt opplysninger om bolig, garasje og eiendom. Det er gitt opplysninger ved befaringen og på epost før og etter denne.

Årlige kostnader er opplyst av rekvirent, det presiseres at disse kan variere i forhold til forbruk og prisvekst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller/ underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller/ underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/ underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller/ underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Gulv mot grunn kjeller/ underetasje [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/ underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/ underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/ underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/ underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller/ underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller/ underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller/ underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/ underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Tidspunkt byggetillatelse gitt
17.12.1974

Anvendelse

Bygget har frem til desember 2025 vært benyttet som bolig for eier.

Standard

Normal boligstandard

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 50 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1985	Ombygging	Det ble etablert åpning mellom hovedbolig og utleid del i underetasje/kjeller. Brannskille er brutt.
2003	Modernisering	Renovert bad hovedetasje med nye overflater, ikke membran ref egenerklæring.
2013	Modernisering	Renovert bad i underetasje i område benyttet til utleie, ikke membran ref egenerklæring.
2018	Modernisering	Lagt ny shingel og nye takrenner
2025	Modernisering	Bytta innmat i sikringsskap i del benyttet til utleie, montert bimåler for strøm. (opplyst av rekvirent ved befaring)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av shingel lagt på tidligere tekking i 2018

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

På kaldtloft er det spor etter tidligere lekkasjer blant annet ved pipe og gjennomføringer for lufterør. Taktro er betydelig misfarget i noen områder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking, beslag og takhatter når taket er snøfritt, for å kunne vurdere tilstand, alder og materiale.

Konsekvensen av manglende vurdering er økt usikkerhet rundt takets levetid og risiko for skjulte skader eller lekkasjer.



Spor etter tidligere lekkasjer ved pipe og taggjennomføringer.



Tak dekket med snø ved befaringen

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ut i skråning på nedsiden av bygget. Nedløpsrør er ført ned i plastrør som er ført ned i grunn.

Det er synlig ende av takstige ved takfot på oversiden av bygget. Stigen er plassert opp mot pipe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Nedløpsrør har frostskafer.

Ved befaringen er det kaldt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Det er registrert tidligere vanninntrengning ved pipe og lufterør gjennom tak. Ved befaringen ligger det snø på tak og grunnet sikkerhets hensyn er ikke beslag og pipe over tak inspisert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nedløpsrør med frostskafer bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å kontrollere takrenner for lekkasje når temperaturen tillater det, da uoppdagede lekkasjer kan føre til skader på bygget og hindre bortledning av vann.

Når taket er snøfritt må beslag og piper over tak sjekkes. Det er tydelige spor etter tidligere vanninntrengninger. Behov for tiltak må vurderes når inspeksjon er mulig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidpunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. Utvendig kledning er ca 50 år gammel. Noe kledning med sprekkeformasjoner er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utskifting av enkeltbord må påregnes.

Ved eventuell omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting for å redusere risikoen for kondensering og påfølgende fukt- eller råteskader.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon består av W-takstoler og kaldt loft. Det er isolering over himling i hovedetasje mellom undergurter. Deler av kaldtloftet har syddematter lagt over undergurter.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Tilstandsrapport

Luftespalter ved raft er stedvis tettet med isolering spesielt langs langvegg langs oversiden av bygget.
Det er registrert noe rim og misfarging på undersiden av taktro ut mot raft.

Dampserre er punktert ved rørgjennomføringer i himling uten at mandsjetter eller annen tetting er etablert.

Her er takkonstruksjon fra ca 1975, på dette tidspunktet var det andre krav til dimensjonering av konstruksjonen enn det som gjelder pr i dag.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres luftespalter ved raft og sørges for at isolasjon ikke blokkerer ventilasjonen, for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader, mugg og råte.

Punkterte dampsperrer ved rørgjennomføringer bør utbedres med mandsjetter eller annen egnet tetting, for å hindre fuktvandring og kondens i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygget over tid.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader, dårlig innelima og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tiltak med snørydding av tak kan være nødvendig ved store snøfall for å hindre skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Luftespalter tettet med isolasjon



TG 2 Vinduer

Vinduer har trekarmer med malt overflate. Topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass med alder på ca 50 år tilsier at normal levetid glass er over halvert. Noe karmer med værslitasje og behov for behandling av treverk og utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden.

Værslitasje og manglende behandling av treverk kan føre til ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og økt risiko for råteskader. Det må påregnes at enkelte vinduer kan måtte skiftes ut på sikt for å unngå varmetap og fuktskader.



Tilstandsrapport

TO 2 Dører

Ytterdører innganger består av dører av edeltretype. Hoveddør har sidefelt. Det er terrassedør fra soverom og ut til veranda med glassfelt og brystning. Fra stue er det 2 fløyete terrassedør med glassfelt og brystning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

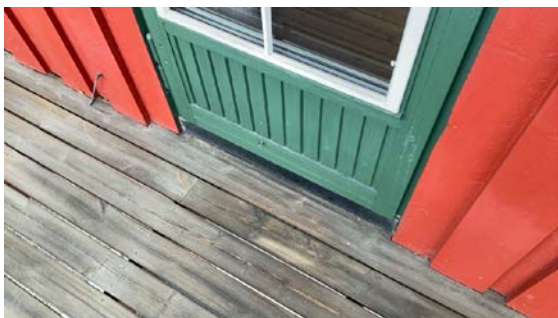
Ytterdør hovedinngang henger noe og tar i karm, det er også tendenser til glipper mellom karm og dørblad. Terrassedører har isolerglass med alder ca 50 år. Normal levetid er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Ytterdør ved hovedinngang bør justeres for å hindre at den tar i karm og for å eliminere glipper mellom karm og dørblad, slik at kaldtrekk unngås og energieffektiviteten opprettholdes.

Terrassedører med isolerglass og ytterdører bør vurderes for utskifting, da levetiden er overskredet. Manglende utskifting kan medføre redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for kondens- og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På stueenden av bygget er det terrasse/ veranda med betondekke med overflater av skiferheller. Det er rekkverk av smijern. På langsiden av bygget mot garasje er det veranda med utgang fra soverom. Veranden er bygd med trebjelkelag, spaltegulv og rekkverk av tre med liggende bord og høyde ca 78 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er registrert noen skiferheller med bom.

Membran på dekke som utgjør etasjeskiller over bod er ikke synlig, ukjent løsning.

Overgang mot vegg på veranda ved soverom mangler beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke tilstanden til membran og skiferheller med bom.

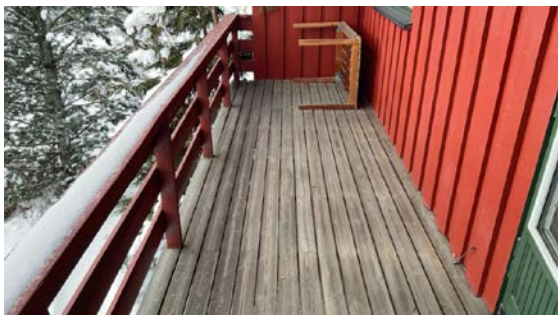
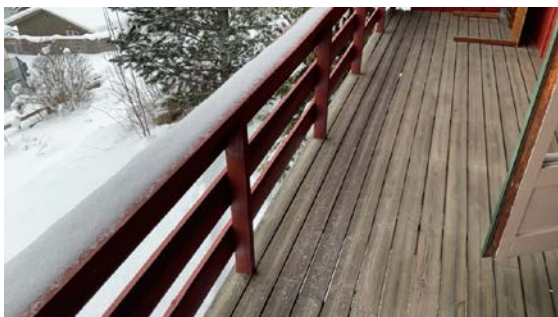
Ukjent eller mangelfull membranløsning medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, og løse skiferheller kan føre til ytterligere skader eller sikkerhetsrisiko.

Tiltak med utbedring av heller med bom må gjennomføres for å hindre skader på underliggende bygningsdeler. Heller som løsner helt kan føre til personskafe ved uheldige situasjoner.

Løpende vedlikehold av membran/ bygningsdel må gjennomføres innen nær fremtid.

Manglende beslag i overgang vegg kan ved noen tilfeller føre til fuktinntrengning og skader i tilstøtende bygningsdeler. Forbedring av eksisterende løsning bør vurderes for å forebygge skade.

Tilstandsrapport



TG 1U Utvendige trapper

Foran terrasse i stueende er det trapp på terreng av betong.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

Manglende vurdering kan medføre at feil eller sikkerhetsrisikoer ikke oppdages, noe som kan føre til økt fare for skader.



INNVEDIG

TG 3 Overflater

Overflater gulv består av parkett i stue, korkfliser i kjøkken og tregulv i soverom.

Overflater vegger består av noe malte plater, trepanel og noe tapetserte overflater.

Himlinger med overflate av himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

I stue er det rennemerker og misfarging på tapet, skal i følge rekvirent skyldes vann fra blomsterpotte som har hengt på vegg. Deler av tapet har felter etter tidligere hengte bilder eller lignende som har fargeforskjell mot overflater som har vært utsatt for sollys over tid. Generell slitasje og bruksmerker er registrert, overflater er ca 50 år gamle.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

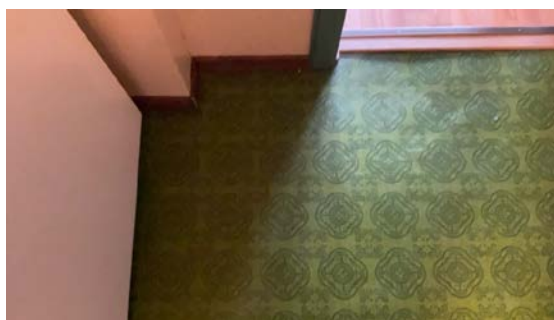
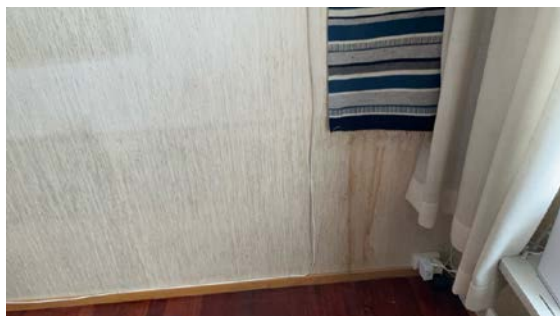
Overflatene bør utbedres eller fornyes for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Overflater underetasje

I underetasje er det noe arealer med laminatgulv(hybel, noe belegg, noe fliser og betonggulv i kjellerrom undergarasje. Differensiert alder. Noe overflater av nyere dato, hoveddel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Laminatgulv har svelling i skjøter. Generell slitasje og bruksmerker på overflater med alder ca 30 år. I kjellerrom er det noe saltuslag på veggoverflater mot grunn.

Noen fliser med bom er registrert. Noe ujevnheter på betonggulv i kjellerrom.

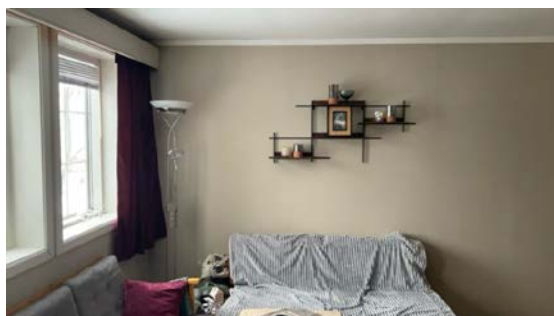
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminatgulv med svelling i skjøter bør vurderes utbedret eller skiftet for å hindre videre skade og redusert levetid. Fliser med bom bør utbedres/festes for å hindre utvikling.

Generell slitasje og bruksmerker på overflater kan medføre redusert estetisk kvalitet og funksjon, og behovet for oppgradering bør vurderes av ny eier.

Saltutslag på veggoverflater i kjellerrom bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere fuktproblemer som over tid kan føre til skader på konstruksjonen.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom etasjer består av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Noe knirk er registrert ved gange blant annet i soverom.
Det er ukjent hvordan bæring for murt peis i stue er utført.

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 utbedre knirk i gulvet bør det vurderes å etterstramme eller forsterke bjelkelaget.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt slitasje, redusert bokomfort og eventuelt forverring av skjevheter over tid.

Dokumentasjon for bærende konstruksjon under pipe bør fremskaffes.

TC 2 Gulv mot grunn kjeller/ underetasje

I kjeller er det betongdekke på grunn. I deler av etasjen er det tilfarergulv og deler med påstøp.

Vurdering av avvik:

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

Ved hulltaking i vegger under terreng er det registrert målbar fukt. Det er også tendenser til målbarfukt ved måling på gulvoverflater i område ved hulltaking vegg i alkove underetasje. Det presiseres at fuktsjekk er utført som stikkprøvekontroll.

Måling av høydeforskjeller er gjennomført kun på utvalgte områder. Her kan det være områder med andre avvik enn det som ble registrert ved stikkprøvekontroll. Det presiseres at møblering og lagring førte til begrenset tilgang for sjekk av høydeforskjeller.

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.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken og eventuelle høydeforskjeller i gulvet, spesielt i områder som ikke var tilgjengelige ved befaringen.

Tiltak for å utbedre fuktproblemer bør vurderes for å unngå risiko for skader på konstruksjonen, muggdannelse og forringelse av innemiljøet. Begrenset tilgang på befaringen medfører usikkerhet rundt tilstandsvurderingen, og det kan være skjulte avvik.

TC 2 Etasjeskille/gulv garasje

Garasje har betongdekke av plaststøpt betong som etasjeskiller mot kjeller under. Dekker har et utheng på utsiden av kjellervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongdekke uten dokumentert armering. Utheng med bærende yttervegg ned på utheng er vurdert som en mindre god løsning. Noe høydeforskjeller på dekket er registrert. Høydeforskjeller er ikke målt i hele rommet grunnet lagring. Forskjeller utover normale avvik må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på armering i betongdekket for å redusere usikkerhet rundt bæreevne og levetid.
Utheng med bærende yttervegg bør vurderes nærmere, da dette kan medføre økt risiko for setningsskader eller svekket konstruksjon over tid. Høydeforskjeller på dekket bør kartlegges og eventuelt utbedres for å unngå videre deformasjon og sikre forsvarlig bruk.
Manglende dokumentasjon og uheldige konstruksjonsløsninger kan medføre økt risiko for skader og redusert sikkerhet.

TC 3 Pipe og ildsted

Bygget har elementpipe med 2 løp. I stue kjeller er det peisovn tilkoblet pipe. I stue hovedetasje er det åpen peis og kamin tilkoblet pipe. Peis og brannmur i stue hovedetasje er forblendet med skifer. Øvrige overflater brannmur og pipe er pusset og malt.
Kamin med parafin/ oljebrenner er tilkoblet dagtank i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Bruk av oppvarming med olje/ parafin er forbudt i boliger fra 2019. Rapport fra tilsyn utført av kommunens feiervesen viser avvik som også er registrert av takstmann . I tillegg er det registrert mangler i pipeløp vedrørende manglende sammenføyning. Tiltak beskrevet som avvik med tiltaksbehov i tilsynsrapport er ikke utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke, og brennbart materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minst 300 mm.

Kamin med parafin/oljebrenner må kobles fra og og mulighet for oljetilførsel fjernes i henhold til forbudet mot bruk av slike oppvarmingskilder i boliger.

Manglende sammenføyning i pipeløp må utbedres, og alle avvik påpekt i tilsynsrapport fra feiervesenet må lukkes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for brann og skader på bygningen, samt at bruk av ulovlig oppvarming kan medføre pålegg fra myndighetene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Peisovn i stue underetasje

Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller med manglende avstand til brennbart materiale.



Kamin tilkoblet dagtank i garasje.



Åpen peis i stue hovedetasje

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Konstruksjonen er bygd opp med kjellermur av betong, utlekting med ca 25 mm med isolering av isopor på hulltakingspunkt. Innlektede vegger i innrede rom. Mur/ betongvegger i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

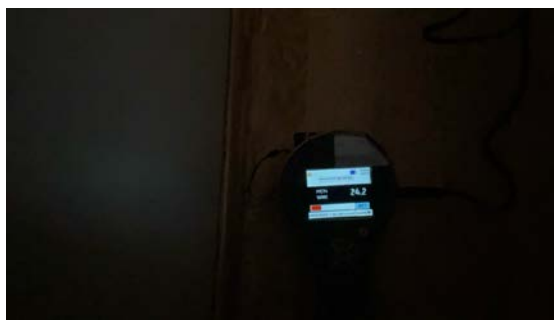
Fuktmålingsresultat er måling utført i lekt i bunn av utforet vegg. Byggemåte med isolering av isopor på innsiden av yttervegger er vurdert som byggfeil. Pappsjikt er lagt på innsiden av isolering av isopor.

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.

Det anbefales å fjerne innføring og isolering av isopor på innsiden av ytterveggene, samt pappsjiktet, og bygge opp veggene etter dagens anbefalte løsninger for kjellervegger.

Tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen og sikre tilstrekkelig ventilasjon, for å unngå utvikling av sopp, mugg og råteskader, samt forringelse av konstruksjonen over tid.



Måling med Protimeter MMS ved hulltaking



I kjeller under garasje



Gulv i kjeller

TG 1 Innvendige trapper

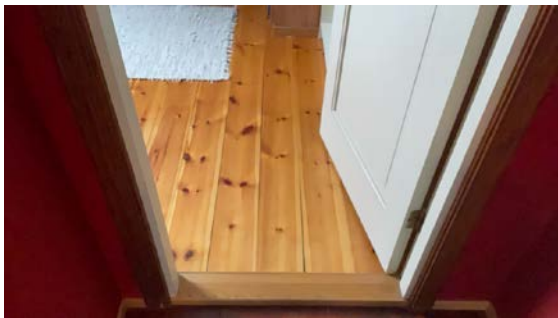
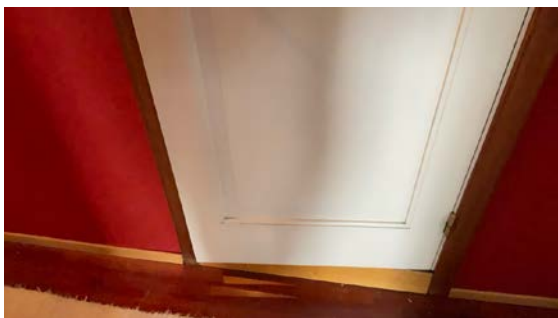
Det er trapper med heltretrinn og vanger mellom etasjer. Det er rekkverk med stående spiler. Håndlist på to vegger. Normal slitasje

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Dører består av trekarmen og dørblied med fyllingsprofiler og malte overflater. Normal funksjon ved befaringen. JUSTERING og vedlikehold må uansett forventes.



TG 2 Andre innvendige forhold

I soverom er det plassbygde skap med tredører. Det er hyller og hengestenger i skapene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje og utidsmessig utforming på skapene

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av skapene for å tilpasse dem til dagens behov og standarder.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjonalitet og estetisk verdi, samt økt slitasje over tid.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad hvor overflater er renoveret/ byttet i 2003. Gulv med fliser, vegger med flis i deler av dusjsone, forøvrig trepanel på vegger. Himlingsplater i himling.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger i bad består av fliser i deler av dusjsone til topp dusjdør og over servant. Øvrige områder har overflater av panel.

Årstall: 2003 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i område definert som våtzone. Materialbruk/ trepanel i områder definert som våtsoner tilsier at rommet ikke er bygd som fullverdi våtrom da trepanel er vurdert som uegnet materiale til å tåle vannsprut.

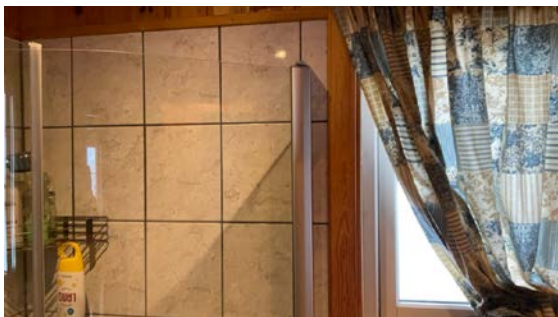
Konsekvens/tiltak

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

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, spesielt trepanel og vindu, for å redusere risikoen for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene over tid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre vanninntrengning i konstruksjonen og forkortet levetid på vindu og panel.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulv i rommet har overflater av fliser på påstøp med varmekabler. Sokkelflis på vegger med panel.

Årstall: 2003 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.

Det er i hovedsak et slakt fall mot sluk i badet. Fallet er begrenset. Det er registrert noen områder med flatt gulv og tendenser til motfall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

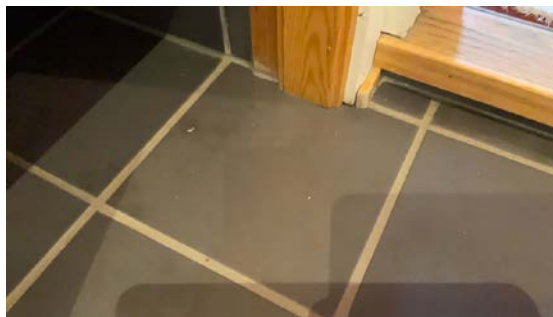
Det bør vurderes utbedring av fallforholdene mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Begrenset fall og områder med motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnad er satt opp som en delsum for utbedring av våtrommet hvor flere bygningsdeler utløser renovering/ utskifting/ utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fremstår som sluk fra byggeår. Synlige materialer er av plast, med sluken kan også ha deler av støpejern ut fra alder. Det er ikke synlig membran i sluk, det er heller ikke synlig membran i våtsone under vask eller på andre tilgjengelige sjekkpunkter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert rørgjennomføringer blant annet i gulv uten mansjett for tetting.

Eksisterende løsning/ byggemåte for badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det bør etableres forskriftsmessig tetting rundt rørgjennomføringer, for å unngå risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Manglende synlig eller dokumentert membran gir økt usikkerhet om våtrommets tetthet, noe som kan medføre skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Her må det vurderes å gjennomføre renovering med etablering av tilstrekkelig tettesjikt/ membran for å forebygge skader.

Eksisterende sluk må byttes for å forebygge lekkasjer og gi mulighet for å etablere tilstrekkelig løsning med mansjett i sluk.

Kostnad er satt opp som en delsum for utbedring av våtrommet hvor flere bygningsdeler utløser renovering/ utskifting/ utbedringer

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Rørgjennomføring i gulv uten mansjett



Sluk uten synlig membran/ mansjett

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med integrert servant, furu heltre fronter på dører og skuffer. Videre er det gulvmontert wc og dusjvegger montert på vegg ved dusj. Det er byttet et blandebatteri i 2024.

Årstall: 2003

Kilde: Rekvirent



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

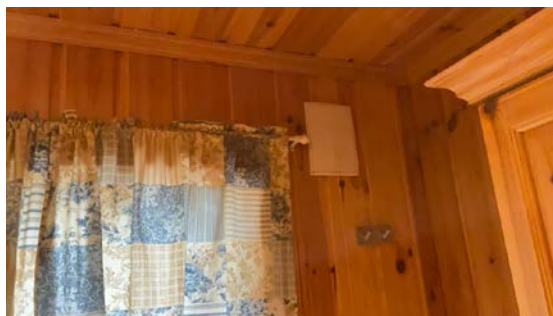
Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt bad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

Tilstandsrapport



KJELLER/ UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

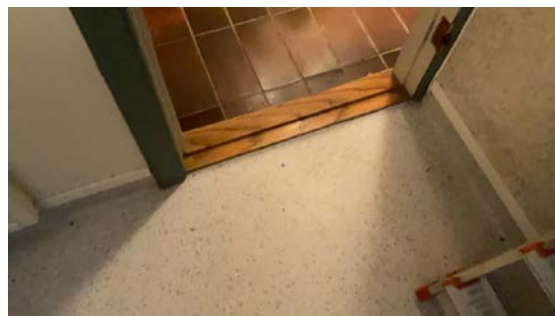
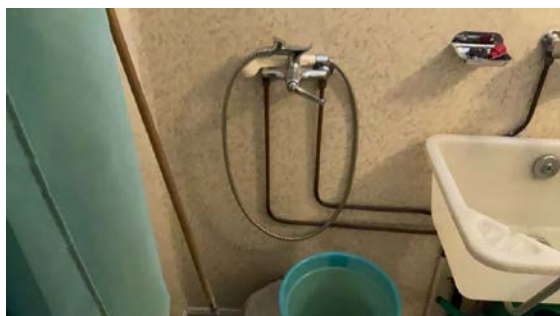
Vaskerom har overflater av belegg på gulv og vegger med plater. Deler av vegger har tapet, og noe områder har plater med malt overflate. Himling med plater.

Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i rommet.

Varmtvannsbereder er plassert i rommet. Utenpåliggende vannrør med gjennomføringer og fester i vegg. Det er dusjarmatur på vegg. Det dusjes rett mot vegg og gulv.

Alder på bygningsdeler varierer. Deler av overflater vegg og himling er fra byggeår. Sluk og installasjoner er fra byggeår, mens gulvbelegg og noe veggoverflater er fra ca 2019.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER/ UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med platemateriale. Overflater utenpå plater ned tapet/ maling/ våtromstapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapet/ overflater er fra byggeår, det vil si vel 50 år gammelt. Noe tendenser til løse skjøter og elde/ slitasje.

Konsekvens/tiltak

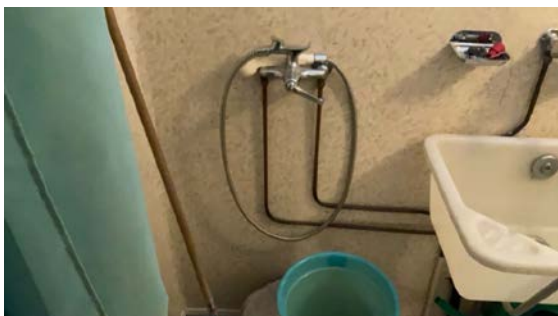
- Tiltak:

Overflaters alder og noe løse skjøter og slitasje tilsier at overflater bør skiftes for å hindre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.



Tapet fra byggeår i dusjsone

Tilstandsrapport



KJELLER/ UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Overflater gulv består av belegg fra 2019. Belegget er lagt med oppbrett på vegg. Deler av gulvet har slakt fall i retning sluk.

Årstall: 2019 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet er etablert i 1975. I forbindelse med skade grunnet vannlekkasje ble det i 2019 lagt nytt gulvbelegg. Dette ble lagt med oppbrett utenpå eksisterende veggoverflater. Deler av gulvet er tildels flatt, slakt fall mot sluk i deler av rommet. Høydeforskjell mellom topp sluk og tett belegget ved dør er 12 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Begrenset fall og områder med motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Et vaskerom med dusj med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Belegg fra 2019 på gulv.



Belegg opp utenpå tapet vegg, dekket med list.

KJELLER/ UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fremstår som sluk fra byggeår. Synlige materialer er av plast, med sluken kan også ha deler av støpejern ut fra alder. Vegger i våtsoner har overflater vurdert som våtromstapet. Ingen dokumentasjon på tapet eller belegget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk er ca 50 år gammel. Tapet i våtsoner vegg utgjør tettesjikt, tapeten er opplyst å være fra byggeår og dermed vel 50 år gammel. Det er registrert rørgjennomføringer med med utettheter mellom rør og overflate/ tettesjikt. Belegg er lagt opp utenpå veggoverflate og dekket med enkel list, svak løsning. Bruk av dusj vil føre til vannsprut mot vegg.

Konsekvens/tiltak

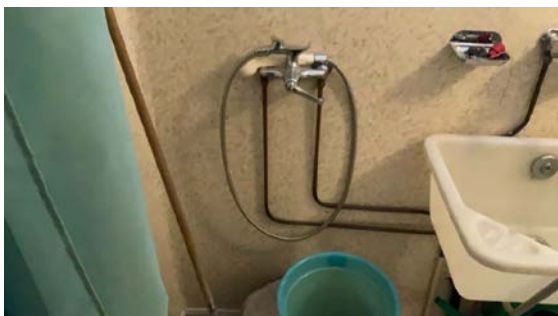
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk og tettesjikt bør skiftes ut, da både sluk og tapet/tettesjikt har overskredet forventet brukstid og det er registrert utettheter ved rørgjennomføringer. Løsning med belegget opp på utsiden av tapet i våtsoner vil kunne føre til at vann renner ned bak belegget ved vannsprut. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



KJELLER/ UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

I vaskerommet er det opplegg for vaskemaskin, vaskekum i plast og veggmontert dusjgarnityr og batteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

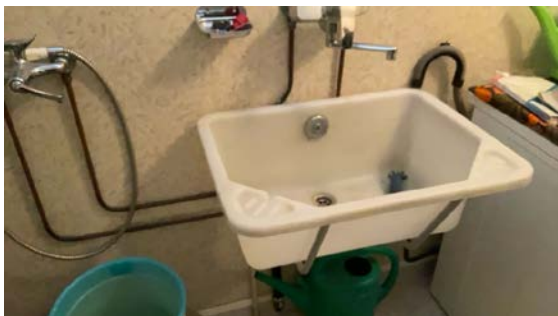
Utstyr er ca 50 år og vurderingen er da at normal levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av sanitærutstyr sammen med renovering av øvrige bygningsdeler i rommet, da utstyret har overskredet forventet levetid.

Videre bruk kan medføre økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller andre skader.



KJELLER/ UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

KJELLER/ UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved hulltakingspunkt. Her er det også rom under terreng. Målinger på overflater i vaskerom indikerer samme problematikk som på hulltakingspunkt, det vil si målbar fukt i utforede vegger. Målinger i hulltakingspunkt er lagt til grunn for tg. Se rom under terreng for tilstandsgrad for denne type bygningsdel.



KJELLER/ UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er renoverert med nye overflater i 2013. Sluk er fra byggeår.

KJELLER/ UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger i bad består av fliser i deler av dusjsone til topp dusjdør og over servant. Øvrige områder har overflater av panel. Himling er kledd med plater med malt overflate

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Trepanel er ikke egnet materiale i våtsoner. Vannsprut og søl kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

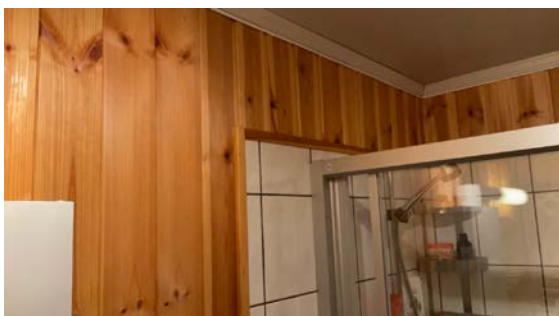
Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, spesielt trepanel, for å redusere risikoen for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene over tid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre vanninntrengning i konstruksjonen og forkortet levetid på panel.

Opplyst kostnadsoverslag er lagt inn som som en delsum for utbedring av mangler ved våtrommet, delsummer er også lagt inn for andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER/ UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulv i bad har overflater av fliser på påstøp med varmekabler. Det er målt ca 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.

Gulv har begrenset fall og har områder med tildels flatt gulv. Gulvet har avvik fra gjeldene krav ved etablering og i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Begrenset fall og områder med motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnad er satt opp som en delsum for utbedring av våtrommet hvor flere bygningsdeler utløser renovering/ utskifting/ utbedringer

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER/ UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fremstår som sluk fra byggeår. Synlige materialer er av plast, med sluken kan også ha deler av støpejern ut fra alder. Det er ikke synlig membran i sluk, det er heller ikke synlig membran på andre tilgjengelige sjekkpunkter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert rørgjennomføringer blant annet i våtzone under vask uten mansjett for tetting.

Eksisterende løsning/ byggemåte for badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom eller ved oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det bør etableres forskriftsmessig tetting rundt rørgjennomføringer, for å unngå risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Manglende synlig eller dokumentert membran gir økt usikkerhet om våtrommets tetthet, noe som kan medføre skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Her må det vurderes å gjennomføre renovering med etablering av tilstrekkelig tettesjikt/ membran for å forebygge skader.

Eksisterende sluk må byttes for å forebygge lekkasjer og gi mulighet for å etablere tilstrekkelig løsning med mansjett i sluk.

Opplyst kostnadsoverslag er lagt inn som en delsum for utbedring av mangler ved våtrommet, delsummer er også lagt inn for andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre sluk uten synlig mansjett eller membran



KJELLER/ UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med integrert servant, hvitmalte fronter skuffer. Videre er det gulvmontert wc og dusjvegger montert på vegg ved dusj.

Årstell: 2013 Kilde: Egnerklæring



KJELLER/ UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet. Flat terskel med tilluft under dørblad.

Årstell: 2013 Kilde: Egnerklæring

Tilstandsrapport



KJELLER/ UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det i kjøkken er innredning med røropplegg i vegg og muligens bak skap som gjør hulltaking kan føre til at en treffer rør innebygd i konstruksjon. Fra bodsiden er det også røropplegg på vegg i god og innebygd i vegg mot bad som gjør at det er vurdert som risiko og bore i vegg. Hulltaking er ikke gjennomført.



Innredning og vannrør i vegg mot våtsoner bad

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av fronter med profilerte overflater. Fronter med noe foliert overflate og noe heltre. Skrog av platemateriale. Videre er det laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum av metall. Det er løse hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har generell bruksslitasje og bruksmerker. Noe løse folierte overflater blant annet på benkeplater. Innredningen er ca 50 år gammel, normal levetid er vurdert som langt over halvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av innredningen for å sikre funksjonalitet og estetikk, da videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på overflater. Aldersrelatert slitasje kan også medføre behov for hyppigere vedlikehold og eventuelle kostnader knyttet til fremtidige reparasjoner.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for ventilator er vurdert som mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av ventilatoren, da normal levetid er mer enn halvert.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og dårligere luftkvalitet på kjøkkenet.

KJELLER/ UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter, skrog av platemateriale, laminerte benkeplater vaskebeslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen fremstår som slitt og med utidsmessige funksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av innredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukervennlighet og lavere verdi på kjøkkenet.

KJELLER/ UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for ventilator er vurdert som mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av ventilatoren, da normal levetid er vesentlig redusert.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert funksjon eller total svikt i avtrekket, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning på kjøkkenet.

SPESIALROM

KJELLER/ UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har gulv av betong, vegger med tapet på plater, himling med plater. Det er servant montert på vegg og gulvmontert toalett

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrom med installasjoner fra byggeår. Installasjoner er dermed ca 50 år gamle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installasjonene bør vurderes for oppgradering eller utskifting, da alder på ca. 50 år medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og skader på bygningsdeler.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukssikkerhet og økte vedlikeholdskostnader.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå.

TG 2 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumper av denne typen må vedlikeholdes med service med jevnlige intervaller 1-2 år.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i hovedsak fra byggeår. Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannrørene bør kontrolleres av fagperson, og eventuelt skiftes ut ved behov, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som følge av alder og slitasje.

Eldre vannrør har økt risiko for tæring, lekkasje og redusert vannkvalitet. Utskifting av eldre vannrør som vedlikehold må vurderes.

Vedlikeholdsbehov/ behov for utskifting og tiltak kan plutselig oppstå.

Tilstandsrapport

Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen i henhold til intervaller på 1-2 år for å sikre fortsatt drift og unngå plutselige driftstans eller redusert effekt. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være økt risiko for feil, redusert levetid og høyere driftskostnader.

Rekvirent opplyser at vedlikehold/ service ble gjennomført mars 2025.



TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider i del utleidd del er på ca 150 liter og er fra byggeår.

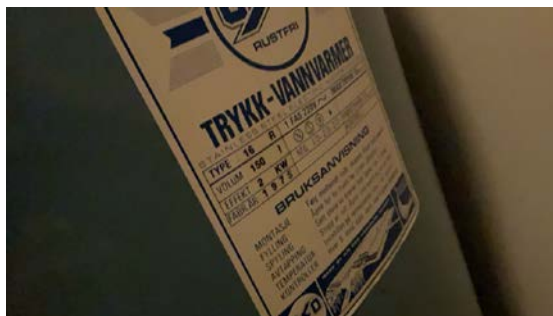
Vurdering av avvik:

- 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.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsbereiderne, da de er over 20 år gamle og nærmer seg eller har passert forventet levetid. Risikoen ved å beholde eldre beredere er økt sannsynlighet for lekkasje og påfølgende vannskader.



Varmtvannsbereider fra byggeår

TO 1 Varmtvannstank hoveddel

Varmtvannstank er plassert i vaskerom. Størrelse ca 200 liter. Tg satt ut fra alder.

Årstall: 2019 Kilde: Rekvirent



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.

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

Elanlegg i bygget består av 2 sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett består av skjult anlegg og noe utenpåliggende ledninger. Noe fast belysning. Noe panelovner på vegger og varmekabler i gulv bad, vindfang med mer..

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975 Ikke utført. Sikringsskap har fått nytt innhold. Undermåler del av boligen som leies ut ble montert i september 2025.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Sklema fra sluttkontroll ligger i sikringsskap.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja
Samsvarerklæring fra 2019 er oversendt av rekviert etter at denne fikk tilgang til boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.

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

Inntak og sikringsskap

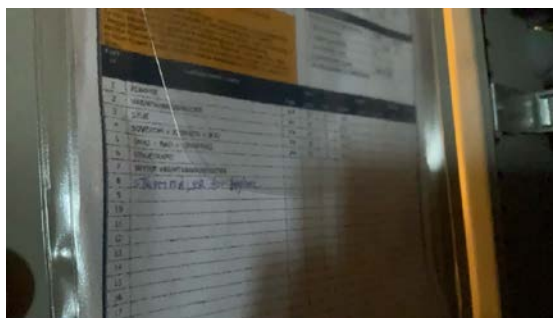
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ut fra alder på anlegget på ca 50 år er det naturlig å gjennomføre en utvidet elkontroll av anlegget

Generell kommentar

Takstmannen har ikke elkompentanse, anlegget er kun visuelt inspisert for synlig skader. Ved befaringen virker lys som er testet og brytere og kontakter er vurdert som hele selv om de har høy alder. Som anbefalt over er det anbefalt å gjennomføre en utvidet elkontroll ut fra hoveddel av anleggets alder.



Sikringsskap del i underetasje som leies ut.



Sikringsskap hoveddel



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av stedlige masser. Byggets fundament er bygd rett på stedlige masser i utgravd byggegrop uten utskifting eller isolering i følge rekvisit.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår. Rekvisit opplyser at det er lagt ned slissede plastrør rundt mur/ såle. Fyllmasser langs mur av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaringen er det registrert saltutslag på murvegger i kjellerdel. Se også forhold beskrevet for rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen bør kontrolleres nærmere, og det bør vurderes utskifting for å redusere risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur.

Manglende dokumentasjon på fyllmasser og alder på drenering medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan føre til økt fare for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med betongfundament på grunn. Det er videre kjellermur av betong og betonggulv på grunn

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert skråriss på mur ved vindu stue underetasje. Her er det også noe avskalling langs riss/ sprekke. Det er i tillegg registrert noe sprekker og riss i mur på del av mur som er synlig rundt bygget.

Mellom forblending av skifer på gavivegg ved terrasse stueende er det oppstått sprekkeformasjoner mellom forblending og mur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skråriss og sprekker i mur og mellom forblending og mur bør overvåkes for å vurdere om de utvikler seg videre.

Dersom det observeres økt omfang eller nye riss, bør årsaken kartlegges og nødvendige utbedringstiltak vurderes for å unngå ytterligere setningsskader og svekkelse av konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende oppfølging/ tiltak kan være økt risiko for ytterligere skader, utrasing forblending og redusert bæreevne i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forblending utenpå mur med sprekkeformasjoner mot mur.



Skråriss ved vindu stue underetasje

! TG IU Forstøtningsmurer

Fra innkjøring mot garasje er det etablert forstøtningsmur av naturstein.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvisit

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Muren er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den er helt nedsnødd.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmuren når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler. Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skader eller svakheter kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for konstruksjonssvikt eller sikkerhetsfare.

! TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terrang rundt bygget består i følge rekvisit av noe gresdekket terrang og noe grusdekke. Ved inngang til bygget er det hellelagt område. H

Vurdering av avvik:

- Terranget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

oveddel av terrang er dekket med snø ved befarang. Det er likevel godt synlig at deler av terrang heller mot bygget. Ved garasje er det helning på terrang helt inn mot garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres terrangjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen og garasjen, for å redusere risikoen for vanninntrenging mot grunnmur og garasjeport.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.

Terrangforhold på tomta kan gjøre tiltak komplisert grunnet helning på tomta.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hellende terrang inn mot garasje



Hellende terrang inn mot bygget

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget har vann og avløpstilknytning til kommunalt vann og avløpsanlegg. Det er stikkledninger inn mot kommunalt ledningsnett. Avløpsrør er vurdert som plastrør ut fra det som er synlig inne i bygget, det kan likevel ikke utelukkes annet materiale. Vannledningstype er også satt ut fra del som er synlig inne i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting av ledningene.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarangstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Bygget har terrasse og veranda hvor det er rekkverk med henholdsvis smijern og treverk.

Det er utvendig trapp langs gavlene i stue på terrang. Trappa er oppgitt å være av betong og er etablert langs naturlig helning i terrang.

Eiendommen ligger i område som på NGU sine kartsider er beskrevet som lav/ moderat forekomst.

Innvendig trapp mellom etasjer består av tretrapp med behandlet overflate. Rekkverk av tre.

Det er registrert røykvarslere og slukke utstyr i bygget.

Elanlegg består av 2 sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett med skjult og åpent anlegg. Deler av anlegget er fra byggeår og dermed ca 50 år gammelt.

Bygget har rømningsveier via dører og vinduer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Terrasse i stue ende mangler rekkverk langs deler av terrassen. Rekkverket er noe lavere enn dagens krav. Veranda ved soverom har rekkverk med høyde som er lavere enn krav ved oppføring og dagens krav.

Rekkverk innvendig trapp er noe lavere enn gjeldene krav, åpninger mellom spiler og opptrinn er noe større enn gjeldene krav. Elanlegg har komponenter og deler med alder på ca 50 år. Det anbefales at det gjennomføres utvidet elk kontroll på anlegget . Rekvirent opplyser at det ble foretatt radonmålinger i boligen i 2012. Rekvirenten opplyser at det ikke ble avdekket verdier av radon som krevde tiltak. Dokumentasjon mangler. Forstøtningsmur mot garasje mangler rekkverk/ sikring på topp av mur.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Det bør monteres rekkverk med tilstrekkelig høyde og sikre åpninger på terrasse, veranda og innvendig trapp, i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

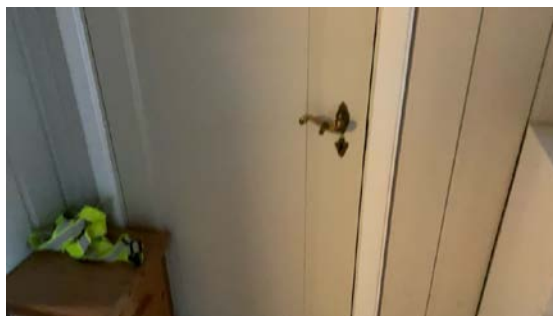
Forstøtningsmur mot garasje bør sikres med rekkverk eller annen egnet sikring for å hindre fall.

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, da eldre komponenter kan medføre økt risiko for feil og brann.

Vedrørende branncelle inndeling er det vurdert at opprinnelig inndeling av bygget med utleiedel med egen inngang er opphørt ved at det er etablert åpning i mur mellom del som leies ut og hoveddel. Opprinnelig branncelleinndeling er slik sett omgjort til en branncelle for hele bygget. Tilbakeføring vil være søknadspliktig og det er naturlig at dagens krav til branncelleinndeling vil legges til grunn. Forholdet må avklares med bygningsmyndighetene.

Dokumentasjon for radonmålinger bør fremlegges.

Konsekvens av avmerking for fare for jord og flomras på NVE sine aktsomhetskart bør avklares med offentlig myndighet/ kommunen.



Det er etablert åpning med enkel dør mellom del som leies ut og hoveddel av boligen.



Manglende rekkverk på deler av terrasse i stueende.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

242 m²/203 m²

Enebolig: 2 Stuer, 2 Kjøkken, 3 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Garasje, 2 Vindfang, Vaskerom, Toalettrom, 4 Bod, 2 Matkjeller, Alkove

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 550 000

Konklusjon markedsverdi

2 550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Vurdering av mulig utleie av del av boligen er hensyntatt. Det presiseres likevel her at boligen nå er å se på som en boenhet hv or del av boligen pr i dag er utleid som hybel. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mælingen 22 ,2910 AURDAL 104 m ² 1948 2 sov	25-08-2022	2 350 000	2 400 000		2 400 000	23 077
2 Juvevegen 9 ,2910 AURDAL 145 m ² 1981 3 sov	31-05-2022	2 650 000	2 700 000		2 700 000	18 621
3 Pilelykkja 30 ,2910 AURDAL 107 m ² 1994 2 sov	21-08-2024	2 200 000	2 000 000		2 000 000	16 667
4 Raskebakkin 6 ,2910 AURDAL 149 m ² 1977 4 sov	18-09-2023	2 000 000	2 300 000		2 300 000	15 436
5 Juvevegen 17 ,2910 AURDAL 195 m ² 1978 4 sov	27-03-2023	2 900 000	2 850 000		2 850 000	14 615
6 Pilelykkja 16 ,2910 AURDAL 128 m ² 1983 3 sov	11-01-2021	2 100 000	1 700 000		1 700 000	13 281
7 Pilelykkja 14 ,2910 AURDAL 151 m ² 1930 3 sov	10-06-2025	3 150 000	2 850 000		2 850 000	12 780
8 Mælingen 2 ,2910 AURDAL 247 m ² 1957 5 sov	15-01-2024	2 700 000	2 600 000		2 600 000	10 526

Kilde :
 Eiendomsverdi

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, (vann, avløp og feiing) eiendomsskatt og renovasjon. Stipulert kostnad. Det presiseres at oppgiitt verdi er stipulert og kan avvike fra faktisk kostnad ut fra forbruk mm.	Kr.	18 928
Kostnader vei og brøyting	Kr.	2 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	20 000
Tryg forsikring	Kr.	11 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 350 000

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

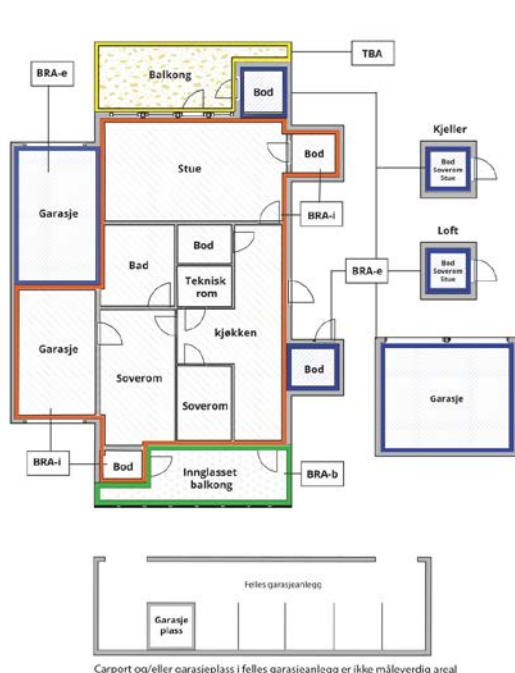
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	99	25		124	
Kjeller/ underetasje	104	14		118	
SUM	203	39			
SUM BRA	242				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje	
Kjeller/ underetasje	Vindfang, soverom, gang, vaskerom, toalettrom, bod, bod 2, matkjeller, kjellerr0m, alkove, gang 2, vindfang 2, kjøkken, stue, bad, bod 4	Bod 3	

Kommentar

Garasje som henger sammen med bygget er lagt inn som BRA-e areal, det samme gjelder bod etablert under veranda i stuegavl.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mål på tegninger er noe mindre enn faktisk oppført bygning. Det er etablert garasje med kjellerrom i stedet for carport med gulv på grunn. Garasje er også noe større enn inntegnet carport. Tegninger innhentet fra kommunen viser at det opprinnelig ble etablert adskilt utleiedel med egen inngang i kjeller/ underetasje. Det er i senere tid etablert åpning med dør mellom hovedbolig og del benyttet til utleie. Vurderingen da blir at tidligere utleiedel blir en del av boligen og del som nå er leid ut er å se på som en hybel/ del av hovedbolig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Rekvirent opplyser at det ble utført arbeider på utvendig støttemur og elanlegg med undermåler i del av bygget som leies ut i 2025.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke tilgjengelig fullverdige tegninger for bygget. Det er kun fremlagt en fasadetegning av gavlvegg med innkjøring til garasjen. Tegningen er målsatt i forhold til høyde. I tilbakemelding vedrørende byggemelding for garasjen er det oppgitt at bygget er 29,9 m2. Målt BRA er 29 m2.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Bård Viken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	95	343		0	1214 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Pilelykkja 4

Hjemmelshaver

Viken Bjørn

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Oppført bobilgarasje er plassert helt inn mot markert eiendomsgrense på kommunens kartsider. Dette er et avvik fra normal avstand mellom bygning og eiendomsgrense. Grensemerker er ikke sjekket ved befaringen da terreng var dekket med snø.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Pilelykkja 4 ligger i boligfelt med nærhet til Aurdal sentrum. Fra eiendommen er det utsikt til omliggende områder. Det er normale solforhold på eiendommen.

Fra eiendommen er det gangavstand til bussholdeplass, butikk og spisested.

Til kommune/ regionsenteret Fagernes er det vel 10 minutters biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig frem til avkjøring inn på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannanlegg via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg .

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål med bestemmelser i kommunes arealplan for 2014-2024.

Om tomten

Tomta består av selveiertomt på 1214 m2. Tomta ligger i hellende terreng rett på nedsiden av kommunal vei. Rekvirent opplyser at vei inn på eiendommen har grusdekke. Det opplyses videre at det er noe områder med etablert gressdekke/ plen på eiendommen. Foran inngang er det hellelagt område. Det er noe områder med trær og naturlig vegetasjon på tomta.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no pr 18.02.2026 viser flere tinglyste avtaler. Avtalene er merket overført fra hovedbøle hvor denne eiendommen er fradelt fra. Avtaledokumenter er ikke innhentet/ gjennomgått av takstmann.

Samfunnsikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart beskriver forekomst av radon som moderat til lav på eiendommen og området rundt.

Søk på NVE sine aktsomhetskart viser avmerking for jord og flomskred over eiendommen. Konsekvens av forholdet må avklares med kommunen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	Ikke opplyst			
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1991

Kommentar

Opplyst av rekvirent og i melding til kommunen

Standard

Enkel garasjestandard. Bygget er oppført av eier som selvbygger.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje er bygd med betonggulv på grunn av stedige masser.

Mot innkjøringsvei og på baksiden av bygget er det betongmur mot terreng i deler av vegg.

Over mur er det bindingsverk.

Takkonstruksjon er bygd med sperrekonstruksjon

Taktekking av torv

Utvendig kledning med trepanel.

Garasjeport med sidehengslede tredører.

Noe trekledning på innsiden av yttervegger.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.01.2026	Dokumenter innhentet av megler er lastet ned og gjennomgått.	Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	17.02.2026	Egenerklæring er mottatt og gjennomlest	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	17.12.1974	Innhentet fra kommunen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	03.03.2026	
3	03.03.2026	
4	03.03.2026	
5	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bård Viken

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Pilelykkja 4

2910 Aurdal

3451-95/343/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Lekkasje i vaskerom. Forsikringssak. Utbedret av forsikringsselskapets fagfolk i regi av RECOVER. Ble byttet gulvbelegg og ny våtromstapet. I tillegg er det foretatt arbeid i vegg. Usikker på når dette ble gjort.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: RECOVER

Beskrivelse av arbeidet: se beskrivelse i feltet ovenfor. Årstall for siden er ikke kjent. 2000 er satt inn for å komme videre i skjema.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Murmester Einar Bakken

Beskrivelse av arbeidet: 2012 Bad i Hybelleilighet: oppussing av bad med ny membran, fliser både på gulv og i dusjhjørne. 2003 Bad i 2 etasje: fullstendig oppussing av bad med ny membran, fliser både på gulv og i dusjhjørne.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Byggmester Rappen

Beskrivelse av arbeidet: Ny shingel på tak på hus og garasje. Nye takrenner.



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

stuevinduer er byttet pga punktering. Usikker på årstall.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: innleide fagfolk gjorde jobben. Årstall ikke kjent, men 1990 er satt inn for å komme videre i skjema.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

støttemur mellom hus og "bobil garasje" er utbedret av Martinsen Anlegg AS sommeren 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Martinsen Anlegg AS

Beskrivelse av arbeidet: Riving av støttemur. Ny drenering og fundamentering og oppbygging av ny støttemur juni 2025. Faktura 1605 27 juni 2025.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomført vedlikehold på varmpumpe. ble gjennomført siste gang i 2025 eller 2024.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ Ja

Finnes dagtank i garasje. men anlegget ble stengt for flere år siden. Det fantes en 600 liters tank ute, men den er fjernet for flere år siden.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bobilgarasjen ble oppført ca år 1990.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

hybelleilighet i sokkeletasje. Er utleid for tiden.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 95, Bruksnr 343	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	201 Aurdal nord-Bø
Veiadresse:	Pilelykkja 4, gatenr 1064 2910 Aurdal	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	3100101 Aurdal
		Tettsted:	1713 Aurdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.05.2014	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 214,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/95/343	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.05.2014	Avgiver	3451/95/1	-1 214,0
	Matrikkelført:	27.05.2014	Berørt	0542/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3451/95/1/4	0,0
			Berørt	3451/95/1/15	0,0
			Berørt	3451/95/1/22	0,0
			Tidligere festegrunn	0542/95/1/19	0,0
			Mottaker	3451/95/343	1 214,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Pilelykkja 4	U0101	Bolig	89,0	Kjøkken			
Pilelykkja 4	H0101	Bolig	113,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.01.1975
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	202,0	Igangset.till.:	28.02.1975
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	202,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.04.1976
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	158082616			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		89,0		89,0				
H01	1		113,0		113,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.10.1991
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.10.1991
Energikilde:		BRA annet:	29,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	29,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.11.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	158082624			Antall etasjer:	1

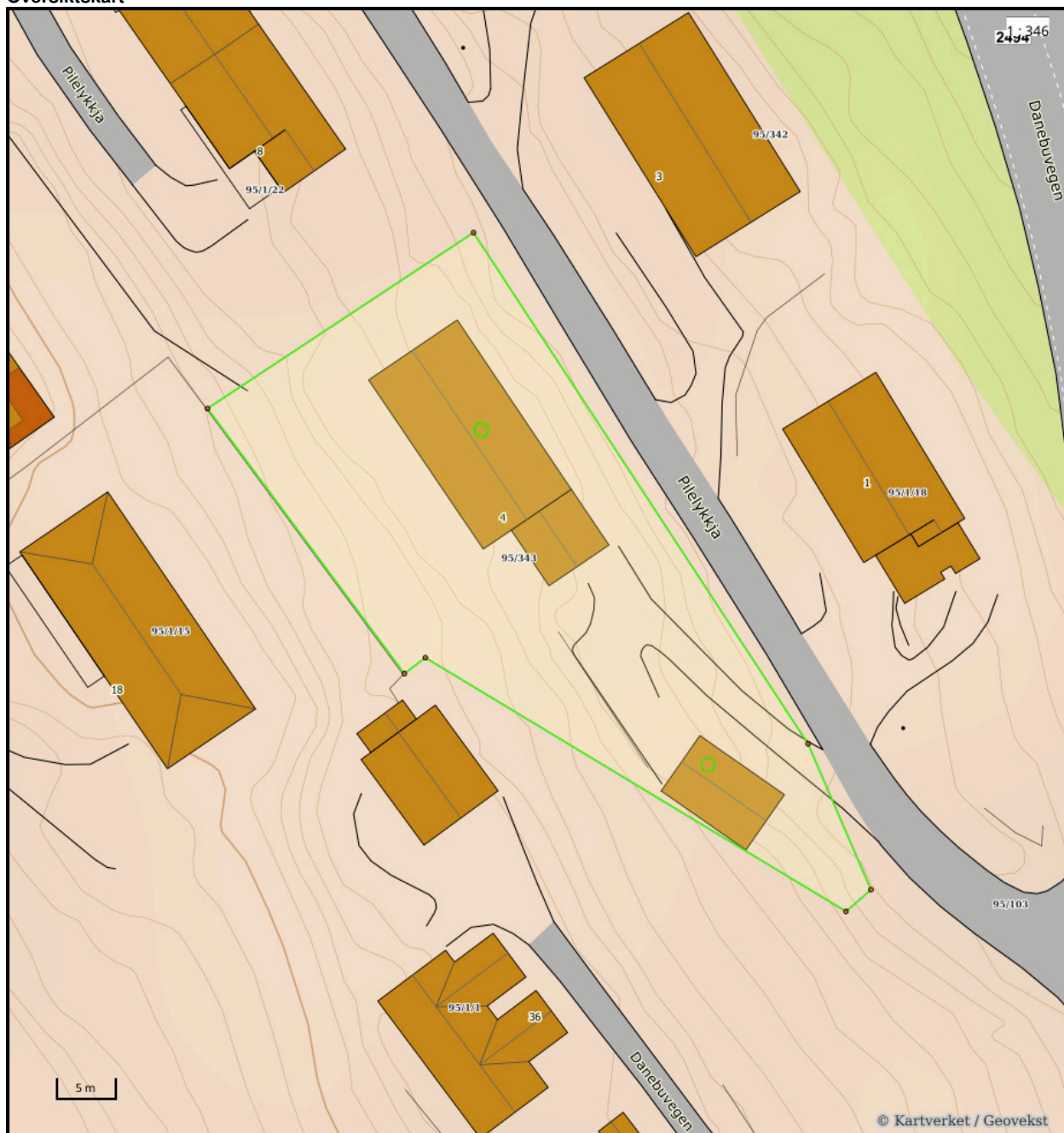
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				29,0	29,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

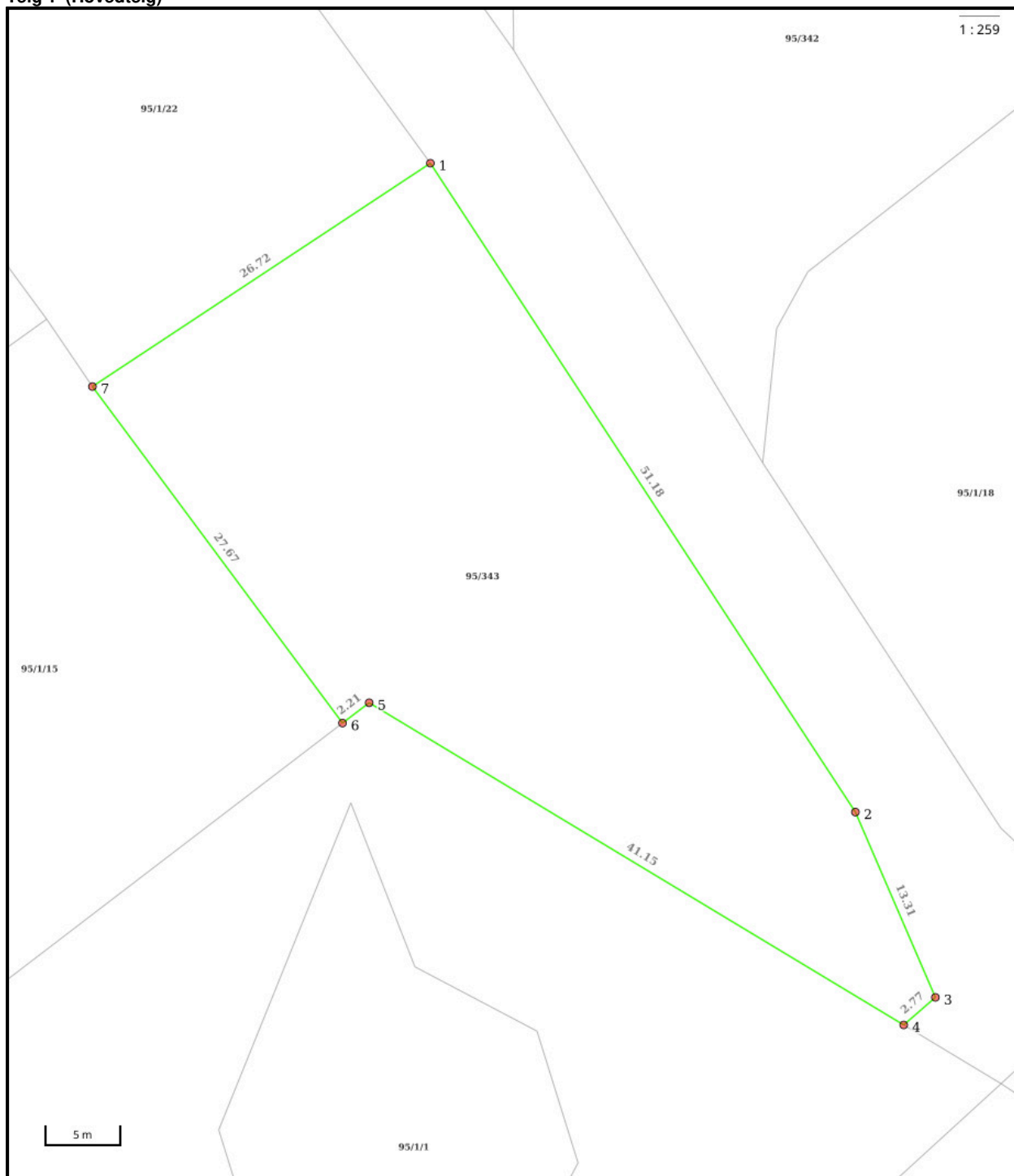
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 214,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 754 895,07	522 259,15	51,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 754 855,00	522 290,97	13,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 754 843,31	522 297,34	2,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 754 841,31	522 295,43	41,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Bolt
5	6 754 859,25	522 258,39	2,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Bolt
6	6 754 857,76	522 256,76	27,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Bolt
7	6 754 878,36	522 238,30	26,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Bolt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 27.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	343	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Pilelykkja 4, 2910 AURDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 1 214 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



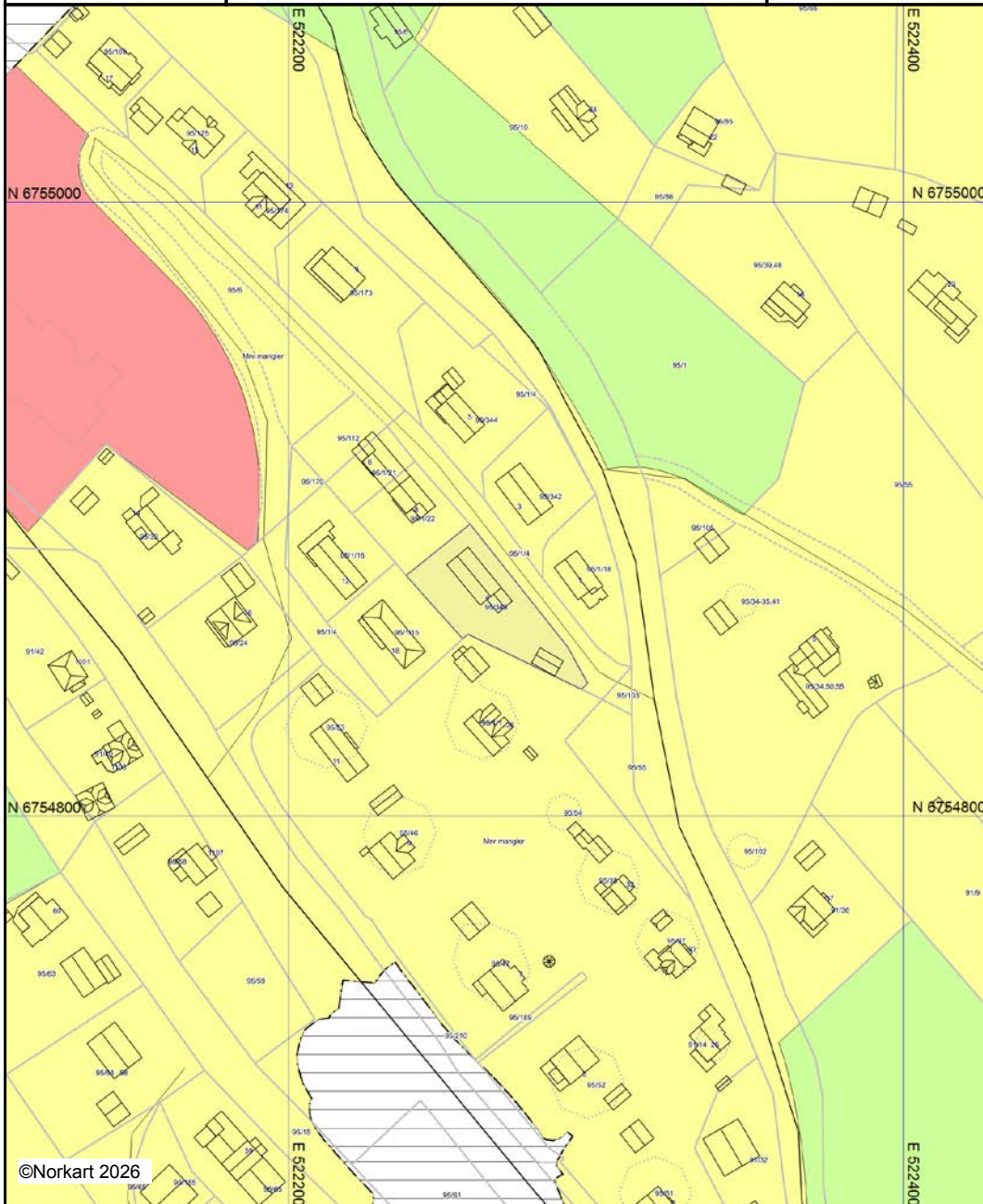
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/343
Adresse: Pilelykkja 4
Utskriftsdato: 27.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i> Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteytelse
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</i>	
	Veg - eksisterende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsinformasjon</i>	
	LNFR-areal - eksisterende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Detaljeringsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - eksisterende
	Hovedveg - eksisterende
	Samleveg - eksisterende

Eiendom	3451 95/343		
Utskriftsdato	27.01.2026	Antall datasett	99

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

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

12 Berørte datasett

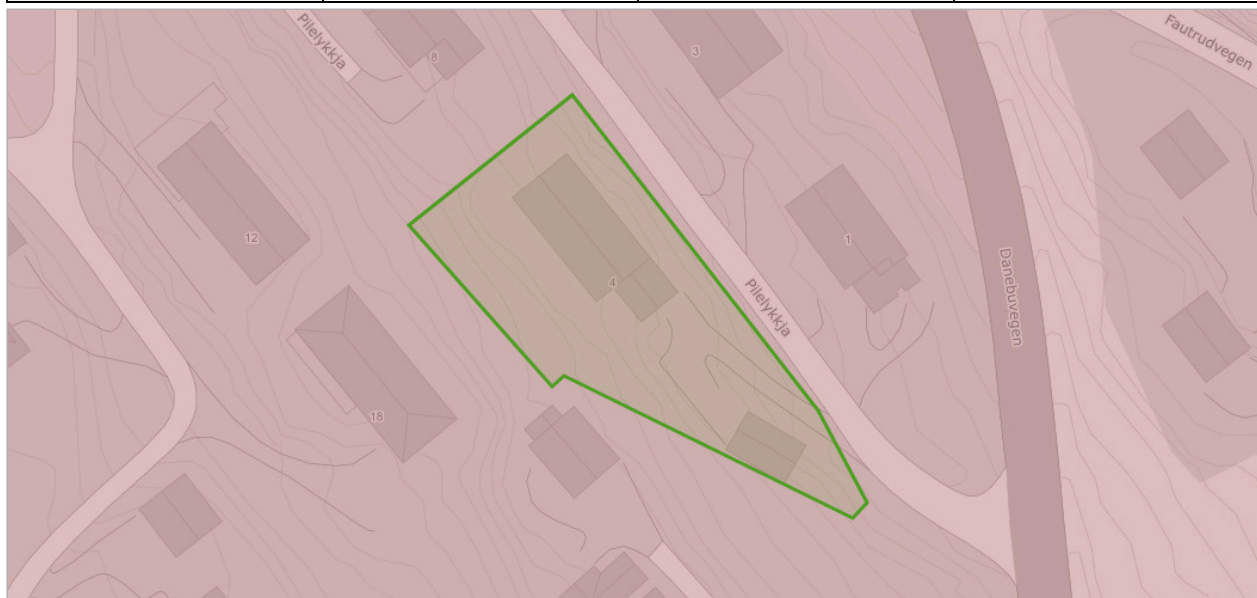
- 📍 Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Radon
- 📍 Tettsteder
- 📍 Faresonekart for skred i bratt terreng
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Naturtyper på land (NiN)
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Akvakulturlokaliteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledninger
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Låssettingsplasser
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper - Utvalgte
- 📍 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttleie
- 📍 Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindriftsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidsbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Vernskog
- 📍 Vindkraft
- 📍 Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- 📍 Aktsomhetskart for steinsprang
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybdeedata
- 📍 Faresonekart for flom
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 FKB-bane
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepsfrie naturområder
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannsmiteområder
- 📍 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper - verdsatte
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinkonvensjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekkleie
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 Villreinområder

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.01.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltskredfareomraade
jord og flomskred aktsomhetsområder

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.01.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klart

Tegnforklaring

Skredfarezone
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfarezone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/innlandet/nord-aurdal-kommune)	Rapporturl (https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2020/eksternrapport2020_23.pdf)

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

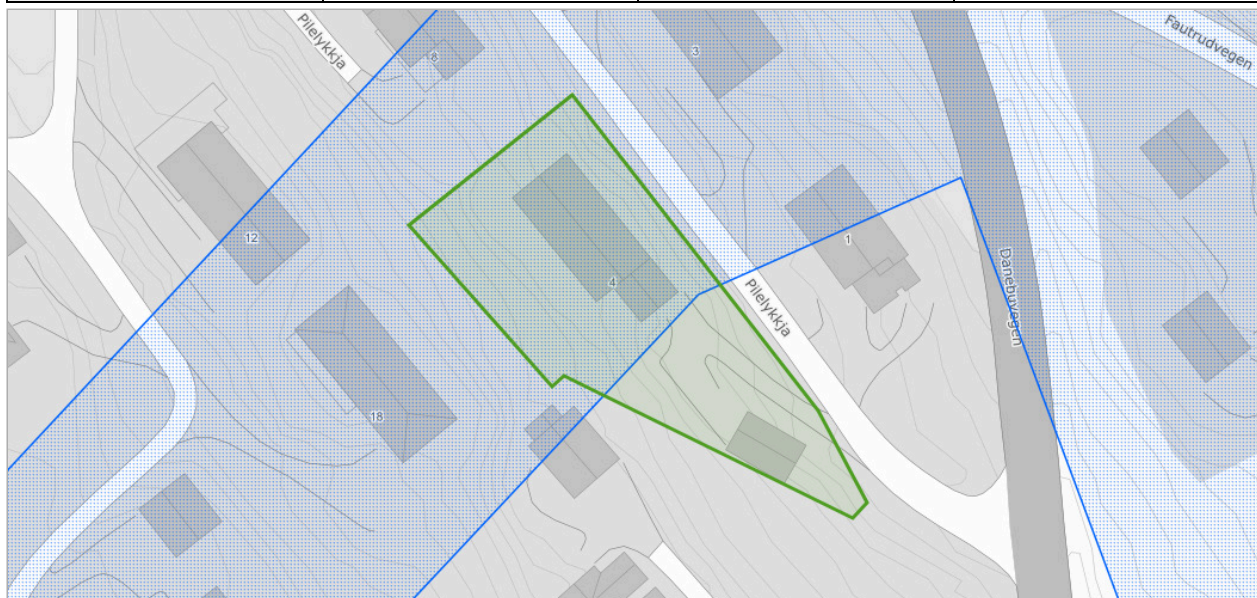
	Bebyggelse
	Skog
	Åpen fastmark
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.01.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

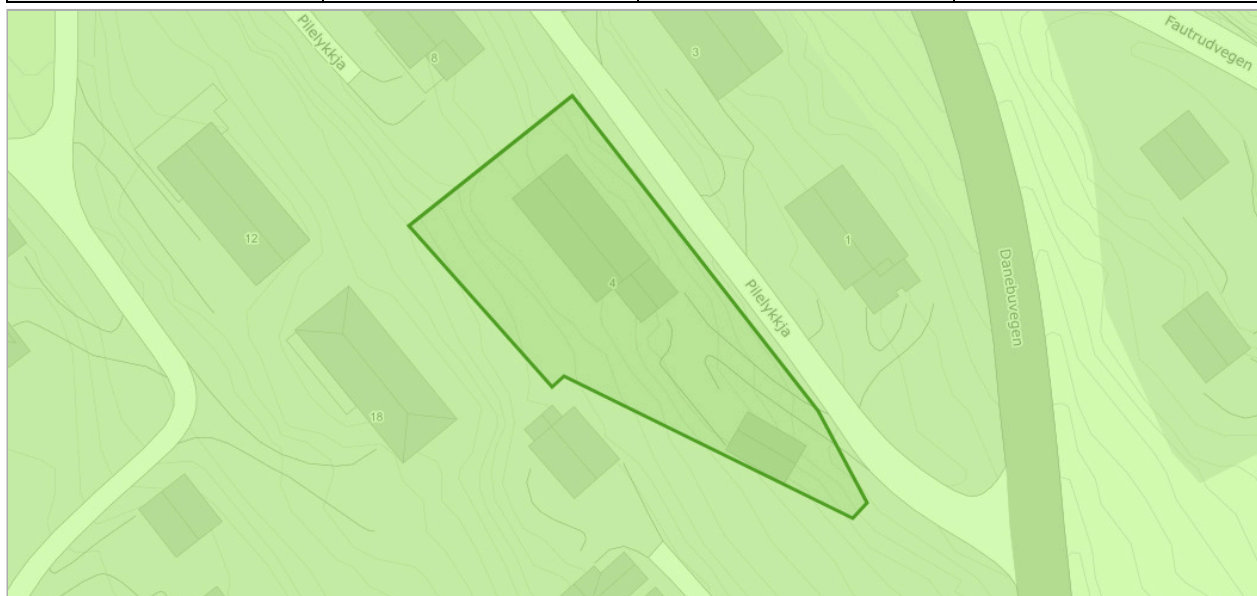
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

 Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

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



Tegnforklaring

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

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
33	Innflygingsflate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.01.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

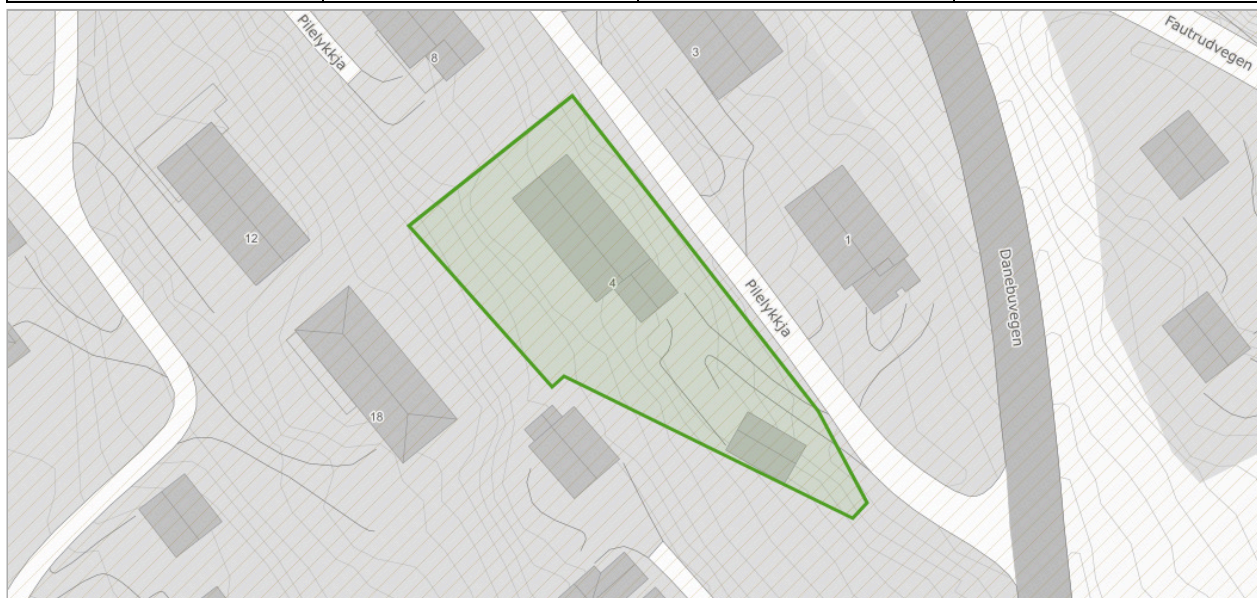
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	26.01.2026
-------	-------------------	---------	------------

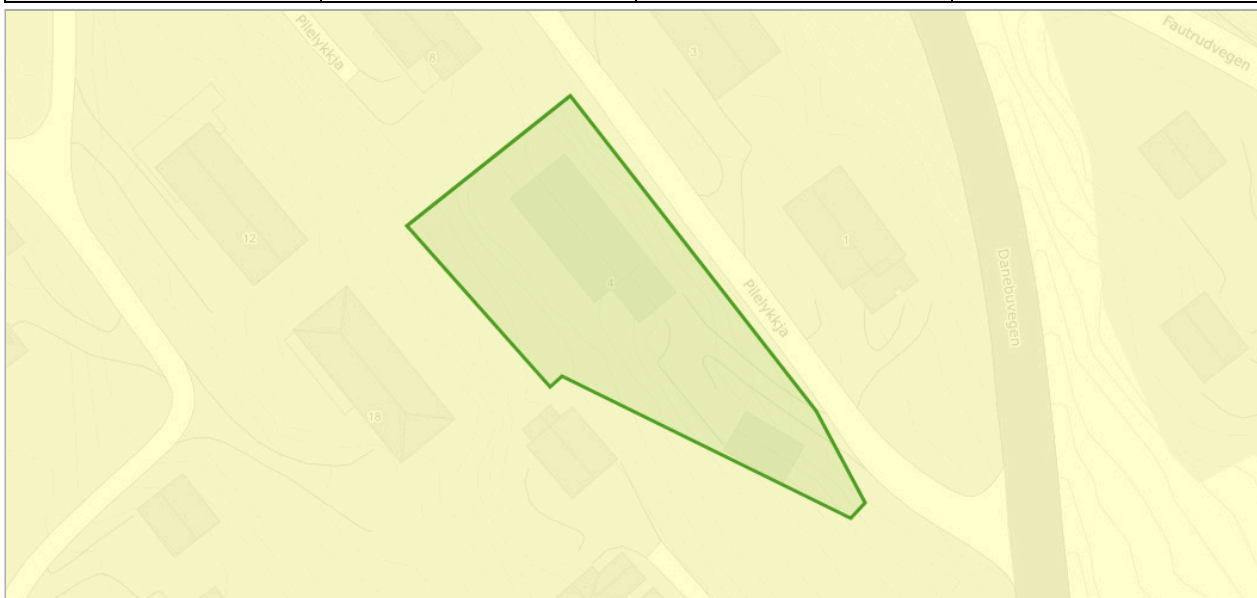


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

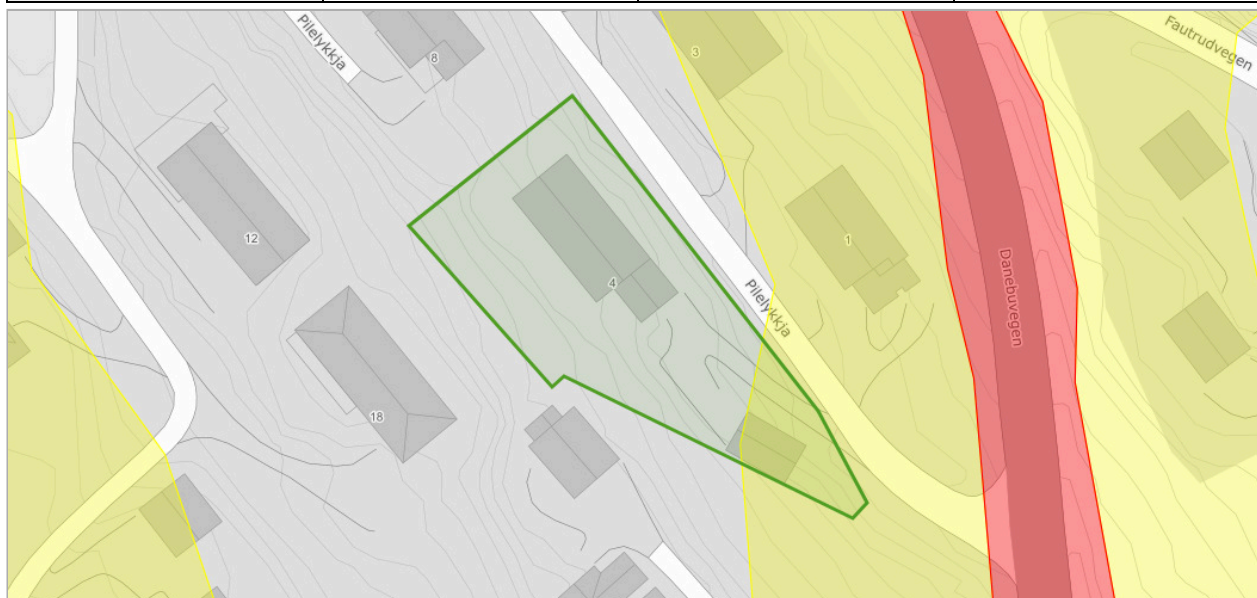
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Støykartlegging veg etter T-1442

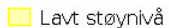
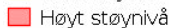
Kilde	Statens vegvesen	Versjon	26.01.2026
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

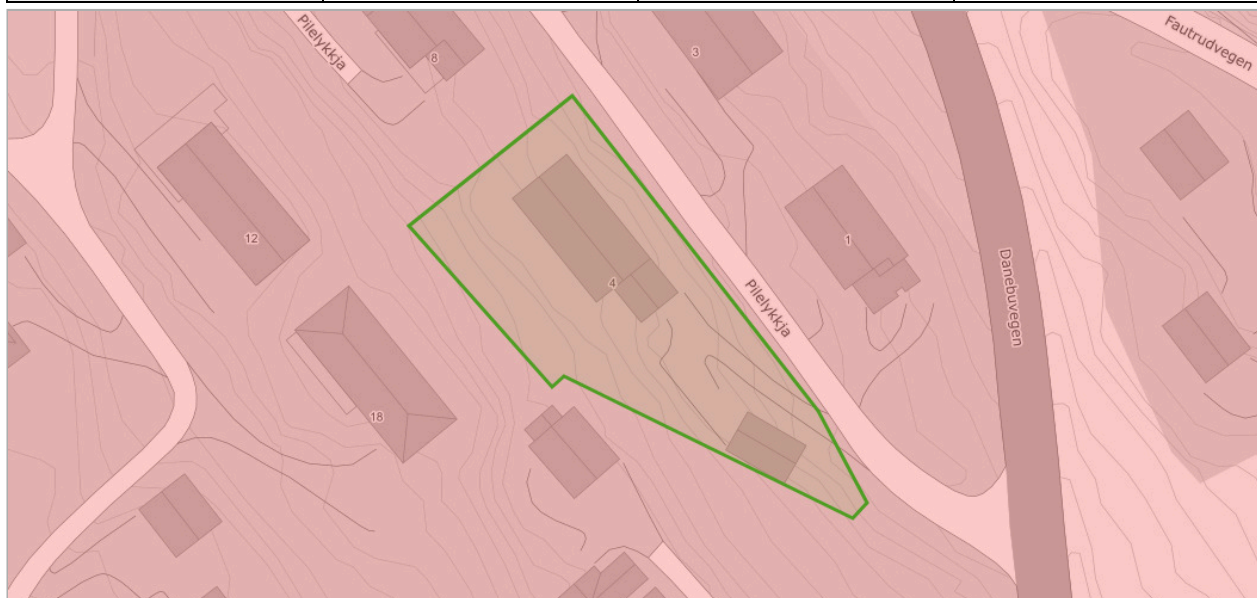
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	26.01.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

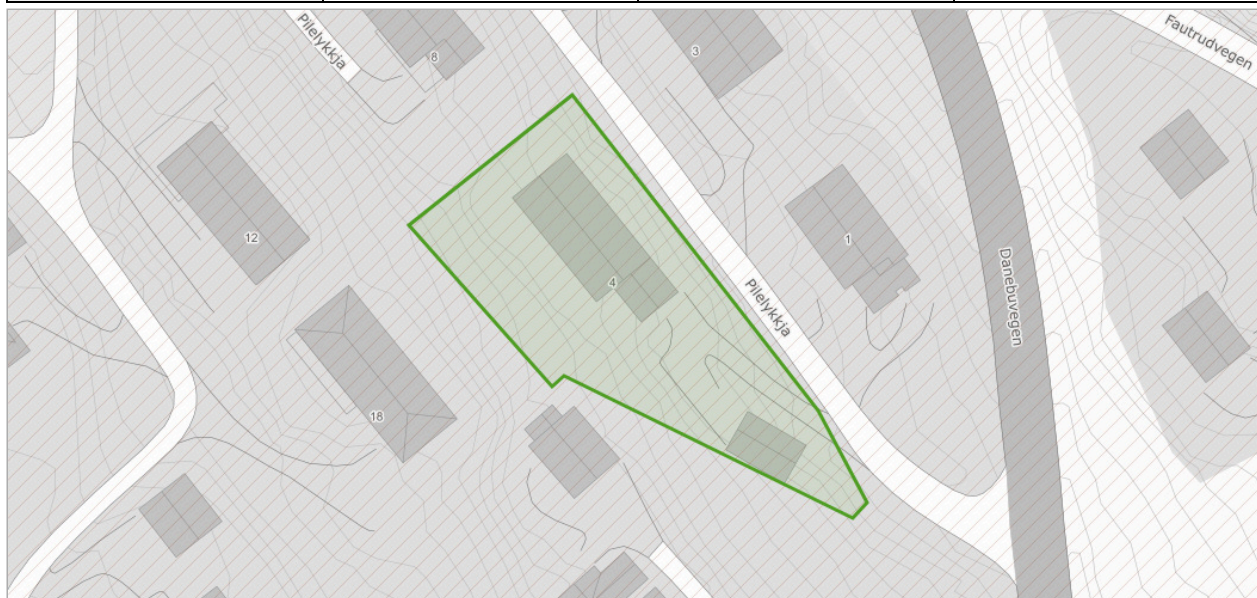
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1713	Aurdal	658	0.824036576747591

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.01.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

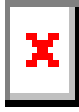
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Tegnforklaring

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

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
AURDALSFJORD	Bagn



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
27.01.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	343	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Pilelykkja 4, 2910 AURDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 27.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	343	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Pilelykkja 4, 2910 AURDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	5 111,80 kr
Eiendomsskatt	2 010,00 kr
Feiing	572,00 kr
Renovasjon	4 046,24 kr
Vann	7 188,25 kr
Sum	18 928,29 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fast eiendom	0%	502600 Prom	4.00	1/1	0 %	2 010,00 kr	0,00 kr
Vann fast del	15%	1 Pr.år	967.84	1/1	0 %	967,84 kr	0,00 kr
Kloakk fast del	15%	1 Pr.år	680.80	1/1	0 %	680,80 kr	0,00 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stativ	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr	0,00 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr	0,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr	0,00 kr
					Sum	8 276,89 kr	0,00 kr

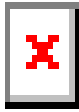
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Utskriftsdato:
28.01.2026

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	95	Bruksnr:	343	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Pilelykkja 4, 2910 AURDAL						

Skorstein og ildsted

Det er registrert, avvik og anmerkning etter tilsyn på denne adressen.
Vedlagt ligger tilsynsrapport.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



Nord-Aurdal Brannvesen

Viken Bjørn
Pilelykkja 4
2910 AURDAL

Deres ref.:
Viken Bjørn

Arkiv: M71
Saksnr: 22/2212

Saksbehandler:
Tim Egil Dammerud

Dato:
12.10.2022

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Pilelykkja 4 - U0101

Gårds- og bruksnr: [95 343 0 0](#) i Nord-Aurdal kommune

Nord-Aurdal brannvesen gjennomførte brannforebyggende tilsyn 12.10.2022 i din bolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Under tilsynet ble vi enige med deg om at avvik skal være rettet innen 01.01.2023.

Gi skriftlig tilbakemelding når avvik er utbedret.

Avvik som må rettes

Avvik 1

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt

Kommentar

Under tilsynet oppdaget vi at avstanden fra sotluken til brennbart materiale er for liten. Avstanden fra sotluke til brennbart materiale skal minimum være 300 mm. Alternativt kan brennbart materiale tildekkes med en plate av ubrennbart materiale som minimum tilfredsstillende overflate klassifisert B-s1,d0 eller sotlukestein for den aktuelle skorkestypen (Leca sotlukestein for Leca skorsteiner, Icopalstein for Icopalskorsteiner etc.) kan settes inn i sotluka.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 2

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt

Kommentar

Under tilsynet oppdaget vi at det ikke er støpt bunn i sotluka i skorsteinen. Du må støpe bunn i sotluka. Vi anbefaler at det støpes med fall innover slik at vi lettere kan ta ut sot og at regnvann ikke renner ut av luka.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 3

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

Kommentar

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

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Anmerkninger som bør følges opp

Anmerkning 1 Utettheter mellom sjikt, innerør og ytterelement

Kommentarer

Under tilsynet oppdaget vi utettheter mellom innerelement og ytterelement i bunnen av skorsteinen. Vi anbefaler å tette dette da det medfører at skorsteinen trekker falsk luft.

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet

Husk å sjekke dine røykvarslere jevnlig!

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

Til stede ved tilsynet:

For eier: Viken Bjørn
For brannvesenet: Tim Egil Dammerud, Ola Thompson Ekerbakke

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Tim Egil Dammerud på telefon [941 79 833](tel:94179833) eller på e-post til tim-egil.dammerud@nord-aurdal.kommune.no.

Med hilsen
Nord-Aurdal brannvesen

Tim Egil Dammerud
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg: Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Vedlegg

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk og veiledninger

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven § 16.
- Byggdetaljblad.
- For annen informasjon, se vår hjemmeside Nord-Aurdal brannvesen: <http://www.nord-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/tekniske-tjenester/brann-redning-og-beredskap/>



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 27.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	343	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Pilelykkja 4, 2910 AURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
2063562	6884	21.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	70

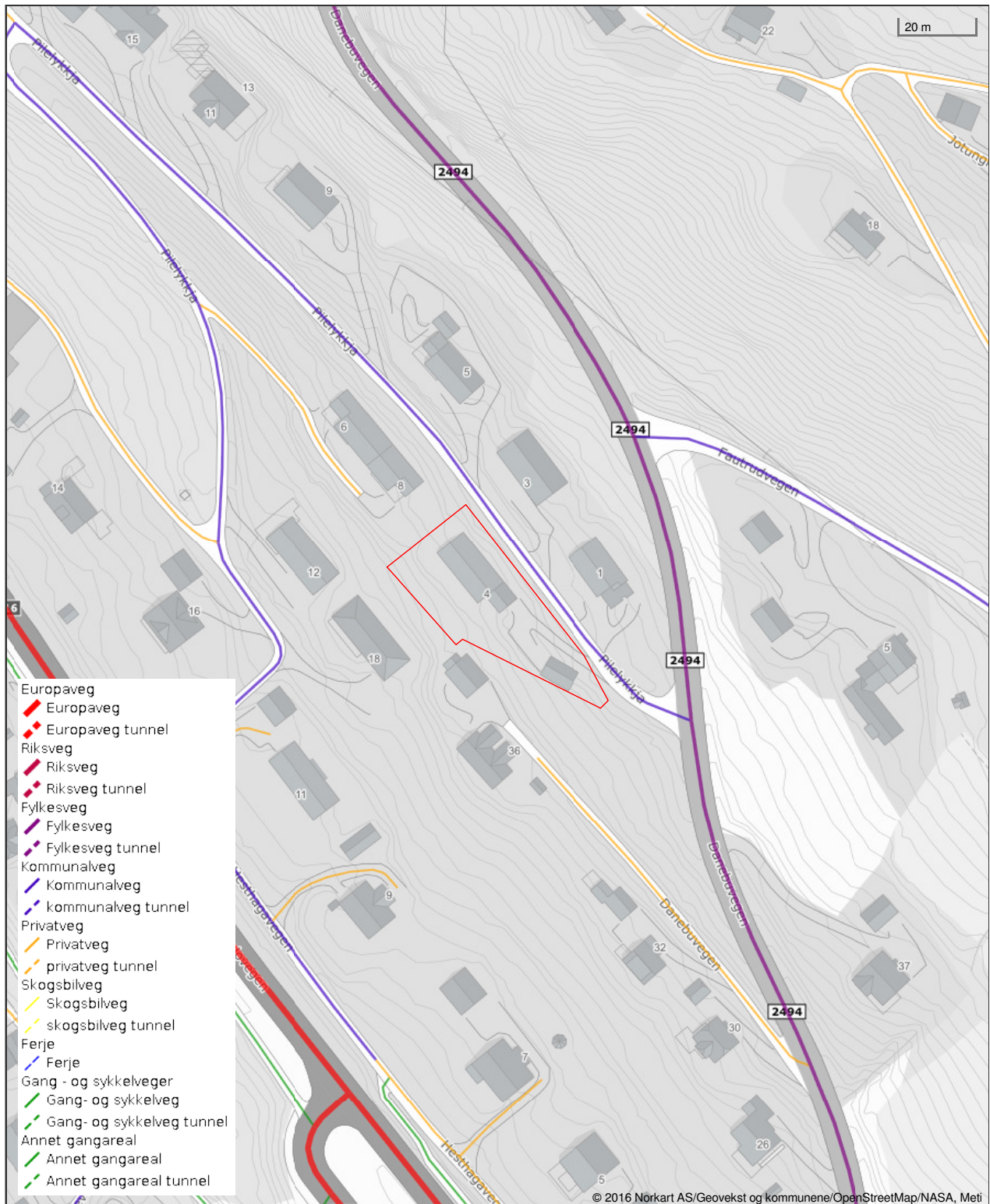
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

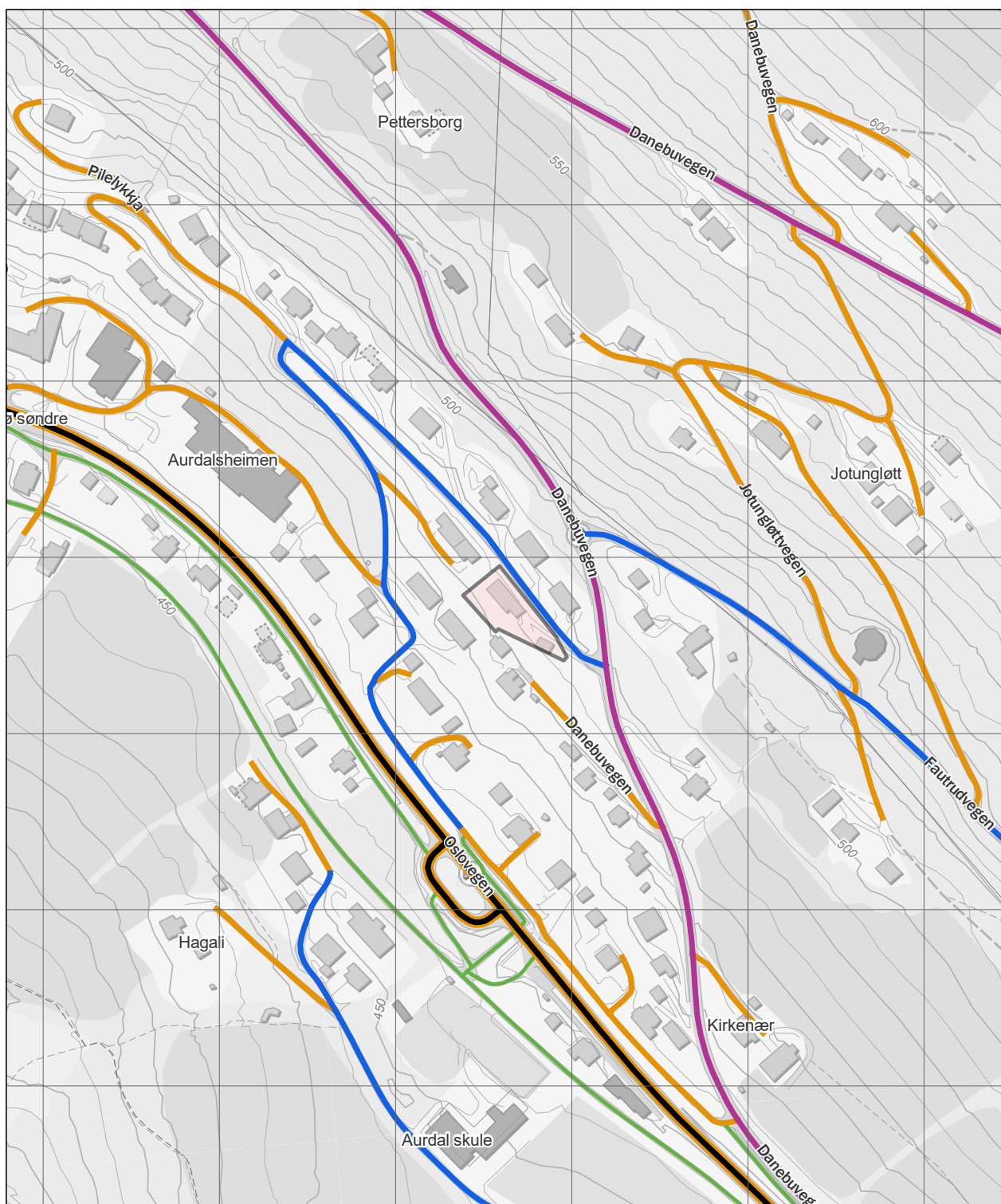
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3451 - 95/343//



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.



- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: onsdag 28. januar 2026 10:59
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Pilelykkja 4

Hei,

Siste tilsyn var 18.1.2024, avsluttet uten avvik.
Forbruk 25: 22668 kWh

Mvh
John Henry Nilssen
Tilsynsingeniør/måleransvarlig
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

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

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: tirsdag, 27. januar 2026 15.22
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Pilelykkja 4

Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes



Adresse Pilelykkja 4, 2910 AURDAL	
Dato for energimerking 30.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-253967
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 158082616
Gårdsnummer 95	Bruksnummer 343
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1976	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 180,0 m²	Oppvarmet bruksareal 180,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
191,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
234,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år
42 166 kWh



Skatteetaten

Dato
30.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 95 Bnr 343 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Pilelykkja 4, 2910 AURDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 725 390
Som sekundærbolig: kr 2 901 559

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 95, Bruksnummer 343 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

12.03.2026 kl. 13.39

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

12.03.2026 kl. 13.37

Adresse (r) :Gateadresse: **Pilelykkja 4**Gatenr: **1064**Kommune: **NORD-AURDAL**Postkrets: **2910 AURDAL****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2014/844240-3/200 03.10.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 121 400
Omsetningstype: Fritt salg
VIKEN BJØRN
FØDT: 21.05.1937

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:

2025/1390685-1/200 13.11.2025 **PANTEDOKUMENT**
09:52
Beløp: NOK 2 600 000
Pantøver: OPDALS SPAREBANK
ORG.NR: 937 901 569
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2014/432318-4/200 28.05.2014 **FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 95
BNR: 1

2014/432318-5/200 28.05.2014 **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**
Utgått festenr:
KNR: 0542 GNR: 95 BNR: 1 FNR: 19

Gårdsnummer 95, Bruksnummer 343 i 3451 NORD-AURDAL kommune

2020/1857931-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 95 BNR: 343

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.

Nabolagsprofil

Pilelykkja 4

Offentlig transport

Aurdal kirke 6 min
Totalt 8 ulike linjer 0.5 km

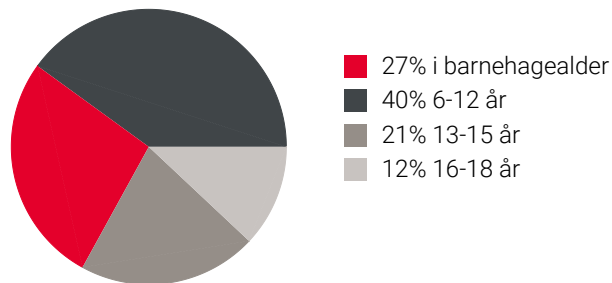
Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 14 min
410 elever, 38 klasser 12.6 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 15 min
180 elever, 9 klasser 13.3 km

Valdres videregående skule 11 min
547 elever 9.9 km

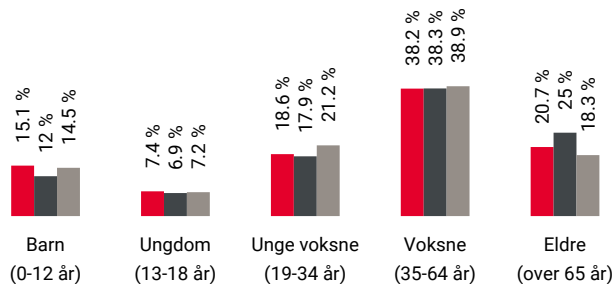
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Aurdal Nord-b...	378	230
Kommune: Nord-Aurdal	6 354	3 655
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestringsbygda barnehage (1-5 år) 9 min
58 barn 7.2 km

Leira barnehage (1-5 år) 9 min
30 barn 8.5 km

Fagernes barnehage (1-5 år) 14 min
57 barn 12.7 km

Dagligvare

Kiwi Aurdal 14 min
Post i butikk, søndagsåpent 1.2 km

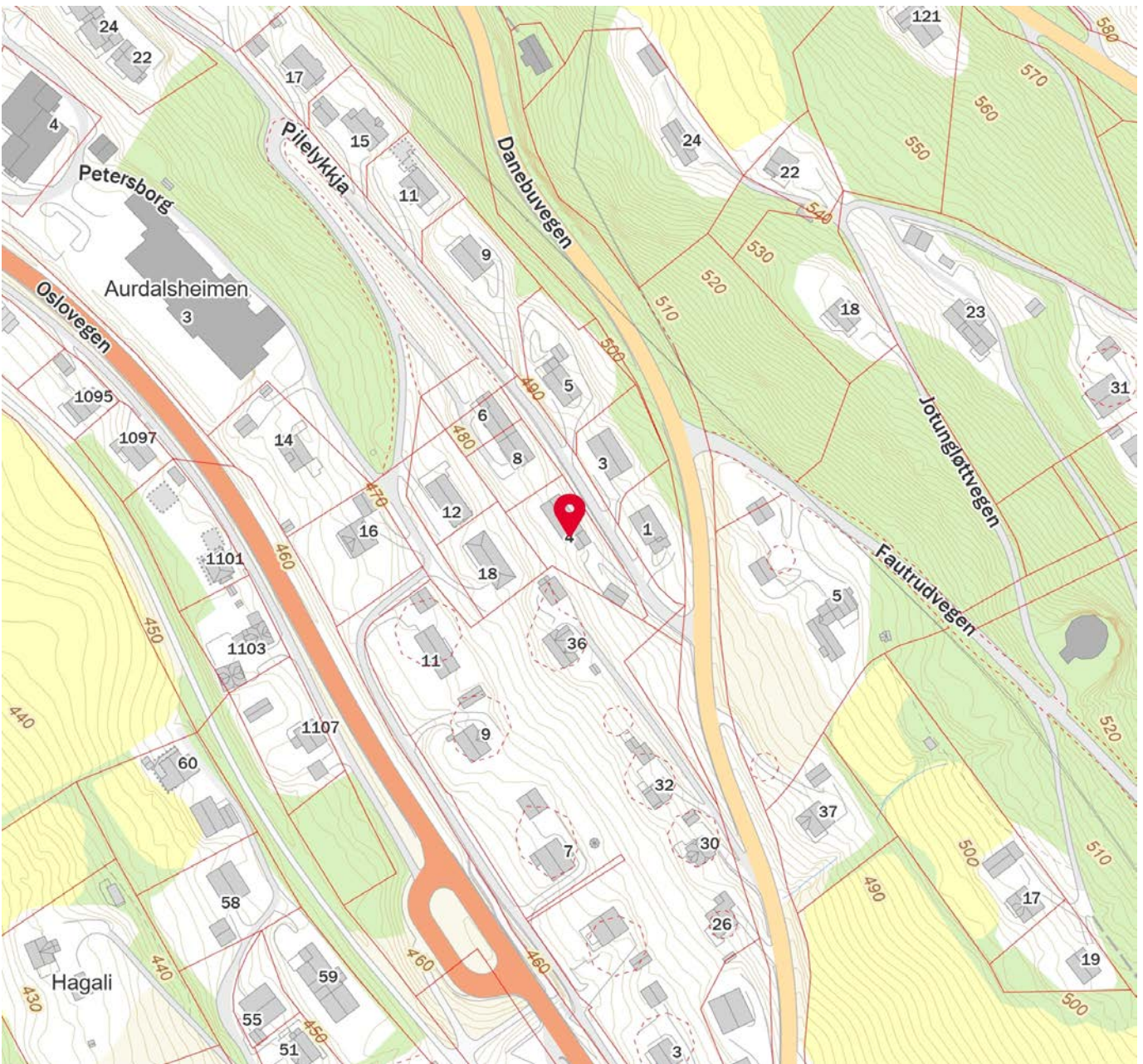
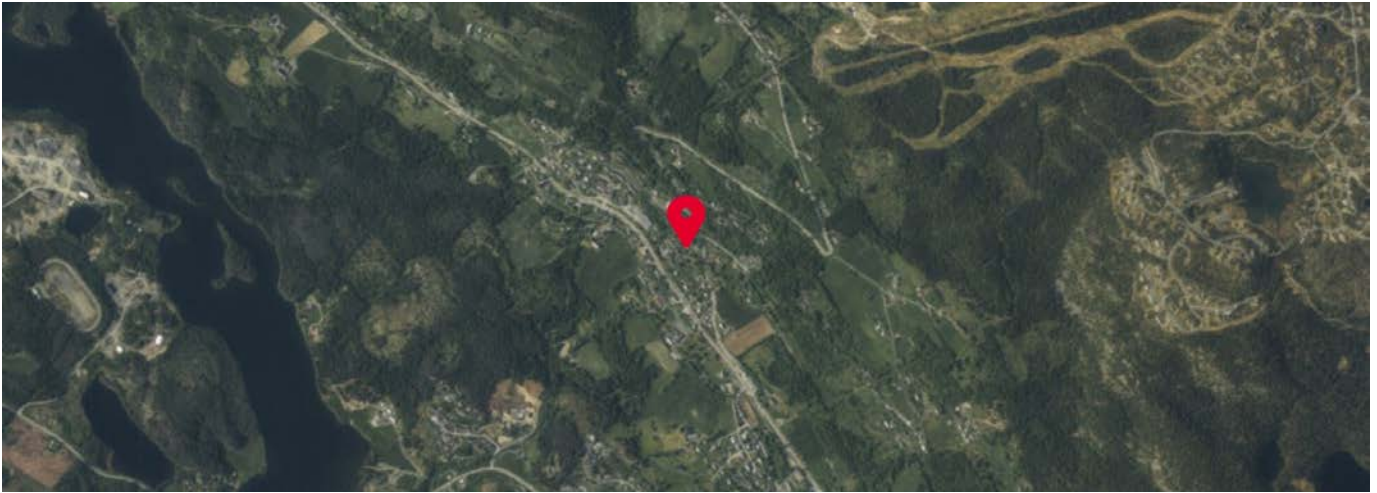
Rema 1000 Leira 10 min
PostNord 9.2 km

Sport

Gamle Aurdal skole - ballbinge 7 min
Ballspill 0.6 km

Gamle Aurdal skole - gymsal 25 min
Aktivitetshall 1.9 km

Valdres Treningssenter 14 min



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressedressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Pilelykkja 4
2910 AURDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre-HagenTelefon: 997 34 264
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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