

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 850,-
Total ink omk.: Kr 2 973 850,-
Selger: Myrvete Shamolli
Avdi Shamolli

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 188/233 kvm
Tomtstr.: 968 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 118
Oppdragsnr.: 1201250089

Enebolig med sentral beliggenhet i hyggelig boligfelt. Barnevennlig, åpent og solrikt.

Med velholdte uteplasser, en lys, modernisert enebolig med innholdsrik kjelleretasje, samt frittliggende garasje og egen grillhytte, er Eriksrudvegen 4 en hyggelig eiendom å komme til. Den ligger åpent til i et veletablert boligfelt, men har likevel skjermede uteplasser og fine plener for lek og moro i trygge omgivelser. Beplantning og egne bærbusker sørger for en lun og koselig atmosfære.

Eiendommen ligger i Sagbråtenfeltet, ca. 1,3 km ned for Aurdal sentrum. Her er det barnevennlig og fint med gangavstand til bla. fotballstadion og Aurdalsfjorden. Her er det godt med sol i sommerhalvåret og fin utsikt til områdene rundt. Fra boligen er det kun få meter til holdeplass for skolebuss.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	97
Informasjon fra kommunen	103
Informasjon om el-anlegg	134
Energiattest	135
Bekreftelse på formuesverdi	136
Grunnbok og tinglyste dagbok	137
Nabolagsprofil	143
Budskjema	151

Om Eriksrudvegen 4

Om boligen

Areal

BRA - i: 188 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 233 m²

TBA: 17 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 93 m² Stue/kjøkken, to disponible rom, bad og toalettrom.

1. etasje

BRA-i: 95 m² Vindfang, stue, kjøkken, gang, tre soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bod.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

5 m² Overbygd inngangsparti.

1. etasje

12 m² Overbygd inngangsparti og veranda.

Grillhytte

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Grillstue

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 39 m² Garasje med to biloppstillingsplasser.

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.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

968 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiertomt med fine plener og beplantning over to nivåer. Det er trapp med rekkverk mellom de to nivåene, noe som gir mange muligheter for rekreasjon, lek og moro. Beplantningen gir usjenerte og lune uteplasser, og en kan plukke sin egen dessert fra ripsbukser på nedsiden av boligen. På tomte er det også gruset adkomst og gårds plass. Mot veien er det forstøtningsmur av betong med gjerde av treverk over.

Oppgitt areal er ca. areal hentet fra gammel skylddeling.

Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser er upresise og at man dermed vil få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Det anbefales

å få tomten oppmålt for å få nøyaktige grenser og areal.

Oppgitt areal iht. kommunens eiendomskart er: 959,90 m²

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 en grense grønn (nøyaktig), mens de tre andre grensene er oransje (unøyaktige).

Beliggenhet

Eriksrudvegen 4 ligger åpent og fritt til i Sagbråtenfeltet, ca. 1,3 km ned for Aurdal sentrum. Her er det barnevennlig og fint med gangavstand til bla. fotballstadion og Aurdalsfjorden. Sommertid har eiendommen gode solforhold gjennom hele dagen, mens midt på vinteren vil fjellet mot sør begrense solen noe. Fra eiendommen er det fin utsikt utover nærområdet, og mot skog og fjell i flere retninger som blant annet Bakomberghøgde, Nørdre Liaberget, Sigridsethøgde, Høgesyn, Kvilaberget, Køllkinn, Vardaknatten og Rudstølvar den.

Som nevnt er det en kort tur ned til Aurdalsfjorden med fine muligheter for bading, padling, båtturer, fiske og grilling. Her finner en også Aurdal Fjordcamping & Hytter, en populær campingplass med ulike aktivitetstilbud og arrangement. I Vestringsbygda ligger en av Norges fineste golfbaner. Denne ligger naturskjønt til helt nede ved fjorden, og består av en 9-hulls bane, driving range og øvingsområde med stor putting-green og sandbunker. Flere av spillene foregår ute på de vakre øyene.

Nærheten til fotballbanen har også vært uvurderlig for selger – barna har brukt den mye, og den ligger fredelig til med skog og fjell rundt.

I Aurdal sentrum finner en bl.a. søndagsåpen Kiwi butikk med bensinstasjon, samt Aurdalsstua som serverer gode måltider. Det er mulig å kjøpe med seg Thaimat fra egen salgsbod, og Bakeriet i Valdres har døgnåpent bakeriutsalg. Dansekompaniet Frikar holder til i den gamle skolebygningen og tilbyr spennende aktiviteter for flere aldersgrupper. Her er det også treningssenter. Fra eiendommen er det fin og skjermet gang- og sykkelrute opp til Aurdal sentrum, eventuelt via skogssti forbi fotballbanen.

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

VLMS (Valdres lokalmedisinske senter) og kommuneadministrasjon. På Leira, ca. 10 km unna ligger ny barnehage, Valdres Vidaregåande skule, samt et bredt utvalg av butikker og spisesteder. Her finner en også Valdres Storhall med en rekke aktivitetstilbud for både barn og voksne som f.eks. klatrehall, aktivitetshall, turløype, sykkelsti, diskolf og utstyrsutleie. Storhallen og BUA er åpen også sommerstid, så her er det mulig å leie utstyr eller klatre en regnværsdag. Selger ønsker å bemerke at skolebussen stopper rett utenfor hagen, og venter opp mot 5 minutt før den kjører videre. En minibuss for pensjonister stopper også rett utenfor hagen hver tirsdag kl. 09:55. Den kjører til Leira og Fagernes, tur-retur.

Fra eiendommen er det kort vei til Aurdalsåsen med flott turterreng sommer som vinter. Om sommeren er det fine stølsveier og stier for fot- og sykkelturner, mens det om vinteren er oppkjørte skiløyper helt til Beitostølen. Ønsker en å kjøre alpint, ligger et av Valdres sine største alpinsenter ca. 7 min. kjøring fra eiendommen. Her arrangeres det kveldskjøring i uka, og det er et aktivt miljø for de yngre i alpingruppa.

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

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Enebolig, garasje og grillhytte.

Bygningssakkyndig

Valdres Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Bolighuset er oppført ca 1976. 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 kravavvik i forhold til dagens krav til isolering, dimensjonering og utforming. Kjeller er innredet i nyere tid med løsninger

som er mer tilpasset krav ved innredning.

Bygget har 3 våtrom, hvor vaskerom og bad hovedetasje er fra byggeår. Disse har alder og tilstand som tilsier at renovering er nært forestående, belegg er gjennomboret i forbindelse med fremføring av nye vannrør. Bad i kjeller er oppgitt å være fra ca 2013. For dette badet er det ikke tilgjengelig dokumentasjon for membran og flisarbeider. Disse er utført av eier selv. Her er det avvik vedrørende fall gulv og noe manglende tetting ved gjennomføringer i våtsoner.

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 manglende membran veranda/ terrasse over innredet rom, mangler / alder våtrom og forstøtningsmur.

Tegninger for boligbygget er fremvist. Det er avvik fra tegninger i forhold til eksisterende bruk/ rominndeling. Kjeller er innredet til oppholdsrom uten at det er søkt om bruksendring. Innredet kjeller har egen inngang. Det presiseres at det ikke er etablert brannskille eller lydisolering etter dagens krav. Opprinnelig trapp mellom etasjer er fjernet og nedgang stengt. Innredet kjeller er ikke godkjent som egen boenhet.

Boligbygget har bygningsdeler og konstruksjoner med alder på snaut 50 år. Selv om det er gjort en del renovering og vedlikehold må en påregne løpende vedlikehold og utskifting av komponenter og bygningsdeler.

Garasjebygget med noe vedlikeholdsbehov. Normal funksjon for oppbevaring og parkering bil.

Grillhytte bygd av eier uten byggetillatelse.

For detaljer vises det til beskrivelse av konstruksjoner.

- Enebolig -

Byggeår: 1976. Opplyst av rekvirent/ eier ved befaringen.

Tilbygg / modernisering:

2000: Modernisering. Ny takteking.

2004: Modernisering. Ny drenering.

2006: Modernisering. Bytta vedovn stue.

2009: Modernisering. Ny kjøkken innredning.

2010: Modernisering. Lagt nye gulv og MDF-plater i stue, gang mm.

2013: Modernisering. Bytta vannvarmtsbereder.

2013: Ombygging. Oppstart innredning kjeller + bytta vinduer kjeller (Ferdig ca. 2018).

Nytt elanlegg kjeller og røropplegg for elektrisitet.

2015: Modernisering. Isolert mur utvendig og pusset.

2016: Modernisering. Bytta vannrør med rør i rør opplegg. Innvendig avløp ble byttet.

Standard: Normal boligstandard

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

UTVENDIG

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takplater av metall med taksteinsprofil. Antatt tidligere papptekking som undertak. Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ut fra bygget. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Det er stigetrinn opp mot pipe.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull i konstruksjoner over mur.

Underetasje/ kjeller er i følge eier isolert på utsiden av mur.

Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre. Treklosser som lusinger/ musestopper. Noen områder med liggende kledning.

Takkonstruksjon med takstoler med w-form. Det er kaldtloft over undergurter/ himlinger. Tilgang via luke i himling. Konstruksjoner er isolert med mineralull. Det er lufting med luftespalter ved raft. I 1. etasje er det flat innvendig himling på underside av undergurter.

Vinduer med trekarmer og 2 lags isolerglass. Noe fastkarm og noe åpningsvindu.

Vinduer med trekarmer og isolerglass. Noe fastkarm og noe åpningsvindu.

Ytterdør 1. etasje med dør med malt utside og sidefelt med glass.

Ytterdør kjeller med malt overflate og glassfelt (fra 2013 i følge eier), terrassedør med brystning og glassfelt.

I tilstandsrapporten er det skrevet 3-lags isolerglass. Dette er ikke riktig, da det er 2-lags isolerglass i boligen.

Terrasse med utgang fra stue i hovedetasje. Terrassen er overbygd med tak og det er

rekkverk med liggende bord.

Det er innredet rom under deler av terrassen.

Foran hovedinngang er det trapp med strekkmetalltrinn og rekkverk av tre. I skråning ned mot inngang kjeller er det trapp etablert i terreng med rekkverkstolper og håndløper. Trapp i terreng kan bevege seg noe gjennom året.

INNVENDIG

I hovedetasje er det gulv av laminatgulv og belegg. Vegger med trepanel med malt overflate og plater med malt overflate, noe sponplater og noe MDF plater. Normal tilstand og vedlikehold, forskjellig alder. Himling i stue med takess plater.

Gulv i kjeller har overflater av laminatgulv og fliser.

Vegger har overflater av panel og MDF plater

Himlinger med malte plater.

Etasjeskiller mellom etasjer av bjelkelag. I kjeller er det gulv på grunn med påstøp.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som lav/ middels.

Bygget har pipe med et løp. Det er tilkoblet peisovn i stue hovedetasje. Sotluke er montert i stue/ kjøkken kjeller.

Det ble gjennomført målinger i mot bunnsvill i utlektet vegg i kjeller, Hull var etablert før befaringen. Det ble ikke avdekket målbar fukt i konstruksjonen.

Dører med trekarmer og glatte malte dørblad. Normal funksjon ved befaringen.

-

Grillhytte

Byggeår: 2007. Opplyst av rekvirent/ eier ved befaringen.

Standard: Enkel standard

Vedlikehold: Enkel bygning oppført av eier. Ildsted etablert av eier selv må kontrolleres av feiervesenet.

Grillhytte er bygd ca 2007. Bygget har enkel fundamentering på grunn av stedlige masser.

Det er yttervegger av trekonstruksjoner med stående trepanel.

Vinduer med 2 lags glass. Ett vindu har enkelt glass.

Ytterdør av tre

Grill ildsted med enkel pipeløsning

Bygning oppført uten byggetillatelse. Oppført av eier selv.

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

-

Garasje

Byggeår: 1978.

Standard: Uisolert garasje uten porter foran innkjøring

Vedlikehold: Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 47 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Fundament består av såle og plate av betong på grunn. Over plate er det en murkant i bunn av vegg.

Drenering består av naturlig avrenning på grunn.

Yttervegger er bygget i bindingsverk. Bygningsdelen er uisolert.

Saltak med plassbygde ikke lastdimensjonerte takstoler.

Taktekking består av takplater av metall.

Overflater utvendig yttervegger består av stående trekledning.

Garasje med vedlikeholdsbehov.

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

Verditakst

Kr 2 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er utført omfattende arbeid på bad og våtrom av både faglærte og ufaglærte. Alt arbeid relatert til vann og avløp er utført av Aurdal Rørleggertjenester AS, inkludert utskifting av samtlige rør i hele boligen, installasjon av varmtvannsberedere samt nytt bad og WC i kjelleretasje med servanter og toaletter. Alt elektrisk arbeid, herunder oppgraderinger tilknyttet bad og øvrige våtrom, er utført av Valdres Installasjon AS. Alt snekker- og tømrerarbeid (overflater, innredning, osv.) er utført som egeninnsats/av ufaglært.

- Pkt. 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. I kjelleretasje hvor det er nyere bad.

- Pkt. 2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei

- Pkt. 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Alt arbeid relatert til vann og avløp er utført av Aurdal Rørleggertjenester AS, inkludert utskifting av samtlige rør i hele boligen, installasjon av

varmtvannsberedere samt nytt bad og WC i kjelleretasje med servanter og toaletter. Alt elektrisk arbeid, herunder oppgraderinger tilknyttet bad og øvrige våtrom, er utført av Valdres Installasjon AS.

- Pkt. 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Ved kjøp av boligen i 2004 ble det avdekket fukt og vanninnsig i kjeller som følge av utilstrekkelig drenering. Vi gravde deretter rundt hele huset helt ned til underkant av fundamentet og etablerte ny drenering. Hele kjelleren ble grundig tørket ut. Det har ikke vært problemer med fukt eller vanninnsig siden dette arbeidet ble utført. Isolering av kjellerveggene ble gjennomført senere, både innvendig og utvendig, som del av videre oppgraderinger.

- Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Det har tidligere vært vanninntrengning fra taket før vi overtok boligen i 2004. Ifølge opplysninger fra forrige eier ble dette utbedret før overtakelse. Det finnes fortsatt et synlig merke i himlingen i stuen i hovedetasjen etter denne hendelsen. Det har ikke vært noen form for lekkasjer eller utettheter i tak, terrasse, garasje eller fasade i løpet av vår eiertid.

- Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Det har tidligere vært noe dårlig trekk i pipen. Dette ble utbedret ved at jeg selv forlenget pipen. Jeg har bakgrunn som snekker og har omfattende erfaring med slikt arbeid. Etter tiltaket har det ikke vært problemer med trekk, og ildstedet fungerer som det skal. Det har ikke vært pålegg eller fyringsforbud.

- Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Det har vært en mindre sprekk i kjellermuren på nordsiden av boligen. Den var ca. 1 meter lang, over bakkenivå, og kun synlig utenfra. Ifølge opplysninger fra tidligere eier var den der før jeg overtok boligen. Det har aldri vært tegn til bevegelse, fukt eller andre problemer knyttet til sprekken, og den har ikke utviklet seg i min eiertid. Sprekken ble tettet i forbindelse med oppussing og isolering av kjelleren.

- Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Alt arbeid på el-anlegg er utført av autorisert installatør (Valdres Installasjon AS), inkludert kjelleretasjen, varmtvannsberedere og tilkobling til garasje. Mindre oppgraderinger er også gjort i hovedetasjen. Alt arbeid er fagmessig utført. Arbeid utført av Valdres Installasjon AS.

- Pkt. 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

- Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei

- Pkt. 14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Dreneringsarbeidet rundt hele boligen ble utført sammen med faglært, men jeg har mistet kvittering. I tillegg er det utført snekker- og tømmerarbeid som egeninnsats i forbindelse med oppussing av kjeller. Alt arbeid har fungert tilfredsstillende. Alt el- og rørarbeid er utført av faglærte med kvitteringer.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tak ble skiftet før vi overtok boligen.

Fasaden er jevnlig vedlikeholdt med maling. Underetasjen er utvendig isolert med styropor, og det er lagt et beskyttende puss-/mørtellag over isolasjonen. Samtlige vinduer i underetasjen er byttet til 2-lags glass. Hoveddøren til underetasjen er også skiftet. I tillegg er det satt inn et nytt vindu i terrassevegg (sørside) for skjerming mot vind. Alt arbeid er utført som del av løpende vedlikehold og oppgraderinger.

- Pkt. 18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Det er innredet rom i underetasjen med bad, separat WC, to soverom, vindfang, gang og stue. Det er ikke installert kjøkken. Arealet er ikke byggemeldt eller bruksendret, og har kun vært brukt til egne formål som del av boligen. Tak høyden ble økt ved å grave ned kjellergulvet. Gulvet er bygget opp med puk, plast/dampsperre, to lag 5 cm styropor med forskjøvede skjøter, samt et ekstra lag på 2 cm. Deretter er det lagt armeringsnett og ca. 5 cm armert betong. I vindfanget ble betonggulvet lagt noe lavere enn i øvrige rom som en praktisk løsning ved inngang utenfra.

Det ble ikke lagt dobbelt lag med isolasjon der, for å sikre at eventuell fuktighet fra sko eller snø ikke skulle trekke innover. Dette har ikke vært et problem – det var kun et forebyggende valg. Det er én sammenhengende varmekabel som dekker gang, WC og bad. Kabelen er lagt på armeringen og støpt inn i betongen, og styres av én termostat plassert på badet. Øvrige rom har laminatgulv, mens bad, gang og WC er flislagt. På badet ble betonggulvet senket for å gi plass til membran og fliser.

Varmekabelen ble lagt som egeninnsats, men tilkobling og sluttkontroll er utført av autorisert elektriker med samsvarserklæring. Det er også utført arbeid på bærevegger. Arbeidet i underetasjen er i hovedsak gjort som egeninnsats. Alt arbeid med vann, avløp og elektrisk anlegg er utført av faglærte med dokumentasjon. Det er ikke innvendig forbindelse mellom etasjene, kun adkomst via utvendig inngang.

- Pkt. 18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

Hovedetasje: Vindfang, stue, kjøkken, gang, tre soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bod.

Kjeller: Stue/kjøkken, to disponible rom, bad og toalettrom.

Overbygd inngangsparti i begge etasjer.

Overbygd veranda.

Garasje:

To biloppstillingsplasser.

Grillhytte.

Standard

Med velholdte uteplasser, en lys, modernisert enebolig med innholdsrik kjelleretasje, samt frittliggende garasje og egen grillhytte, er Eriksrudvegen 4 en hyggelig eiendom å komme til. Den ligger åpent til i et veletablert boligfelt, men har likevel skjermede uteplasser og fine plener for lek og moro i trygge omgivelser. Beplantning og egne bærbusker sørger for en lun og koselig atmosfære.

Med kort vei til lekekamater, fotballbane, Aurdalsfjorden og sentrum av Aurdal, er dette et fint sted for både store og små. I boligen, som har blitt oppgradert og modernisert, er det god plass til hele familien.

Hovedetasjen har overbygd inngangsparti inn til vindfang med god garderobeplass.

I stua er det åpent og luftig med fin plass til flere sittegrupper, og en sentralt plassert peisovn gir lun og god varme til rommet. I stua er det mange store vinduer som slipper inn sollyset og lar en nyte utsikten utover området. Om solen skulle bli i varmeste laget, er det montert markiser over de store vinduene. Fra stua er det terrassedør med glassfelt ut til veranda med plass til utemøbler.

På kjøkkenet er det lyst og trivelig med fin, innholdsrik kjøkkeninnredning og hyggelig spiseplass nær vinduet. Kjøkkeninnredningen har finerte eikefronter og laminerte benkeplater. Mellom benk og overskap er det praktiske fliser. Innredningen har opplegg for oppvaskmaskin og det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I etasjen er det tre soverom, alle i god størrelse. På hovedsoverommet er det flere garderobeskap, og det er utgang til veranda. På de to øvrige soverommene er det hhv. skyvedørgarderobe og frittstående garderobeskap. Det er ekstra oppbevaringsplass i bod.

I hovedetasjen er det et eldre bad med belegg på gulv og malte plater på vegger. Her er det vegghengt servant, frittstående dusjkabinett og varmtvannsbereder på ca. 200 l. Badet varmes opp av panelovn og har avtrekksvifte i himling. Nær badet er det et lyst, oppusset toalettrom med wc og vegghengt servant. Det er også praktisk vaskerom med skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet er fra byggeår og varmes opp av panelovn.

Boligen har en fin og innholdsrik kjelleretasje med egen inngang fra terreng. Kjeller er innredet fra kjellerareal til oppholdsrom uten at dette er omsøkt. Endringen krever søknad om bruksendring. For mer info, se under punktet "ferdigattest/brukstillatelse" i prospektet.

Kjellerens inngangsparti er overbygd og har en hyggelig uteplass. I det romslige vindfanget er det god plass til ytterjakker og sko.

Stua er lys og romslig med god plass til flere sittegrupper, og det er åpent inn til egnet plass for innsetting av et innholdsrikt kjøkken. (Se illustrasjonsfoto)

I kjelleren er det to fine, innredede rom som selger har benyttet til ekstra soverom. Disse er ikke godkjent for varig opphold og kan evt benyttes som hobbyrom, hjemmekontor eller lignede.

Badet er lyst og delikat med store fliser på gulv, og mindre mosaikkfliser i dusj. Hvit baderomsinnredning med store skuffer, heldekkende servant og overskap med speildør og hyller, samt et frittstående høyskap. I dusjhjørnet er det innfellbare glassdører, noe som er både pent og praktisk. På badet er det også vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og det er varmtvannsbereder på ca. 200 l. I tillegg til bad, er det et toalettrom med servantskap og wc.

Eiendommen har en åpen garasje med to biloppstillingsplasser. Denne trenger noe vedlikehold.

I hagen har selger laget en koselig grillhytte med vedfyrt steinovn til bakst, pizza og kjøtt. Denne har blitt flittig brukt av familie og venner på fine sommerdager og lune høstkvelder.

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

Enebolig

UTVENDIG

Taktekking, TG 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er

avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takplater av metall med taksteinsprofil. Antatt tidligere papptekking som undertak.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking nærmer seg også halvert brukstid. Noe avflassing ved skruefester er registrert.

Konsekvens/tiltak:

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

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag, TG 2

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ut fra bygget. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Det er stigetrinn opp mot pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Selv om det ikke er krav til etablering av snøfangere bør dette vurderes ved renovering av taktekking og takkonstruksjon. Det må da vurderes om konstruksjonen tåler en slik etablering. Manglende snøfangere kan føre til skade ved takras.

Veggkonstruksjon, TG 2

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull i konstruksjoner over mur. Underetasje/ kjeller er i følge eier isolert på utsiden av mur i tillegg til innlekting innside mur. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre. Treklosser som lusinger/ musestopper. Noen områder med liggende kledning.

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 oppføringstidspunkt 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 49 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder. Konstruksjonen har lusinger som musesperre. På utvalgte sjekkpunkt er disse på plass. Erfaringsmessig er det slik at enkelte av disse kan løsne og da vil det kunne bli tilgang for mus og lignende. Det presiseres her at konstruksjonen kun er inspisert på utvalgte sjekkpunkter.

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 omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting.

Takkonstruksjon/Loft, TG 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med takstoler med w-form. Det er kaldtloft over undergurter/himlinger. Tilgang via luke i himling. Konstruksjoner er isolert med mineralull. Det er lufting med luftespalter ved raft. I 1. etasje er det flat innvendig himling på underside av undergurter.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av luftespalter ved raft er delvis tette.

Konstruksjon fra 1976, gjeldene snølastkrav på oppføringstidspunkt var noe annerledes enn dagens krav. Dokumentasjon konstruksjon mangler.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring bør utføres.

Tette luftespalter bør åpnes.

Innhent dokumentasjon konstruksjon hvis mulig.

Vinduer - 2, TG 2

Vinduer med trekarmer og isolerglass. Noe fastkarm og noe åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak:

- I utgangspunktet er det ikke snarlig behov for utskifting av vinduer da funksjon på eksisterende er normal. Det er likevel slik at alder isolerglass tilsier at punktering kan oppstå raskt. Alder vinduer tilsier også at u-verdi/ isoleringsevne er noe utidsmessig i forhold til dagens krav og byggemåte

Dører, TG2

Ytterdør 1. etasje med dør med malt utside og sidefelt med glass. Ytterdør kjeller med malt overflate og glassfelt (fra 2013 i følge eier), terrassedør med brystning og glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dører med isolerglassfelt med alder nær 50 år i hovedetasje. Alder tilsier at normal brukstid er mer enn halvert.

Tiltak:

- I utgangspunktet er det ikke snarlig behov for utskifting av ytterdører da funksjon på

eksisterende er normal. Alder dører tilsier også at u-verdi/ isoleringsevne er noe tidsmessig i forhold til dagens krav og byggemåte Isolerglass i glassfelt har alder på nær 50 år, behov for utskifting vil raskt kunne oppstå.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Terrasse med utgang fra stue i hovedetasje. Terrassen er overbygd med tak og det er rekkverk med liggende bord. Det er innredet rom under deler av terrassen.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er ikke etablert fullverdi tettesjikt/ membran på terrasse over innredet rom/ gang kjelleretasje. Det er lagt dampsperre oppå verandagulv av tre. Utilstrekkelig løsning.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Membran/ tettesjikt må etableres for å sikre at slagregn/ snødrev renner ned gjennom konstruksjon og påfører denne skader.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig

Overflater - 2,TG 2

Himling i stue med takess plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Det er skader med svelling i plater i deler av himling som følge av tidligere vanninntrengning. Eier opplyser at skaden oppstod før han kjøpte boligen for vel 20 år siden. Årsak til vanninntrengning ble utbedret i samme tidsrom.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- For å oppnå tg 0 eller 1 må himlingen byttes. Plater er tørre ved befaringen, men visuelt mindre pene.

Radon,TG 2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som lav/ middels.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG 2

Bygget har pipe med et løp. Det er tilkoblet peisovn i stue hovedetasje. Sotluke er montert i stue/ kjøkken kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
 - Pipe nærmer seg 50 år mer enn halvert brukstid er gått.
- Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
 - Grunnet alder vil det være naturlig at behov for rehabilitering vil kunne oppstå

Rom Under Terreng, TG 2

Det ble gjennomført målinger i mot bunnsvill i utlektet vegg i kjeller, Hull var etablert før befaringen. Det ble ikke avdekket målbar fukt i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonen er en risiko konstruksjon. Her er det bygningsdeler med fundament ned på stedlige morenemasser. Fuktopptrekk vil kunne forekomme selv om det er gjennomført redrenering i nyere tid.

Tiltak:

- Risiko konstruksjon må holdes under jevnlig tilsyn og tiltak vurderes fortløpende ved behov.

Våtrom

Etasje > Bad hovedetasje

Generell, TG 3

Bad med bellegg på gulv, plater med malt panel på vegger. Takessplater i himling. Det er servant, dusjkabinett og varmtvannsbereder i rommet. Sluk under dusjkabinett. Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrtrekk med vifte i himling, med rør ført over tak. Det er etablert rørgjennomføringer gjennom belegget opp i rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ved fremføring av nye vannrør er disse tatt opp gjennom gulv. Membran/ bellegg er punktert ved disse hullene. Alder på ca 49 år tilsier at renovering av rommet må påregnes.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Grunnet alder og hull for vannrør gjennom belegget anbefales det at tettesjikt etableres på nytt. Det vil da være naturlig å bytte sluk og øvrige overflater og installasjoner i rommet. Vannsøl bruksvann og eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut i konstruksjoner og skade disse. Frem til renovering må badet brukes med forsiktig bruk av vann.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasje > Vaskerom

Generell, TG 3

Vaskerom fra byggeår. Gulv med belegg, vegger med plater med malt tapet.

Takessplater i himling Sluk i gulv, slakt fall mot denne. Oppvarming med panelovn på vegg Skapinnredning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ved fremføring av nye vannrør er disse tatt opp gjernnom gulv. Membran/ belegg er punktert ved disse hullene. Alder på ca 49 år tilsier at renovering av rommet må påregnes.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Grunnet alder og hull for vannrør gjennom belegg anbefales det at tettesjikt etableres på nytt. Det vil da være naturlig å bytte sluk og øvrige overflater og installasjoner i rommet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller > Bad kjeller

Overflater Gulv, TG 2

Gulv i bad med fliser . Store fliser unntatt i dusjsone der det er mosaikk fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert fall mot sluk i dusjsone. Gulvet i resterende del av badet er tilnærmet flatt. Noen punkter med mindre motfall er registrert.

Tiltak:

- Et bad med manglende/reduisert 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 > Bad kjeller

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv. Sluk bestående av plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rørgjennomføring i vegg på siden av dusjsone/ i område definert som våtsone for avløpsrør for vaskemaskin. Her er det åpning inn i vegg med manglende tetting. Rørgjennomføringer i gulv uten manjett/ tetting samlet i et område ved vanninntak og avløp ned i grunn.

Tiltak:

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjeller > Bad kjeller

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Det er innredning med integrert servant, hvitmalte fronter/ skuffer. Videre er det vegghengt wc og dusjvegger montert på vegg ved dusj. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler dokumentasjon for fuktsikring/ drenering av innebygd sisterner.

Tiltak:

- Dokumentasjon for fuktsikring/ drenering av innebygd sisterner innhentes hvis mulig. Eventuelle behov for tiltak vurderes.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG 2

Vannrør består i hovedsak av rør i rør system med plastrør. Noe utenpåliggende kobberrør ved beredere og vanninntak. Vannrør er samlet i samlestock over gulv i bad kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I bad/ vaskerom hovedetasje er det rør i rør system avsluttet uten muffe mellom varerør og vannrør. Membran/ tettesjikt i rommene er gjennomboret for gjennomføring av vannrørene.

Tiltak:

- Ved normal tilstand membran og godt fall mot sluk ville løsningen vært ok. Her er det usikkerhet rundt tetthet membran. For å forebygge at lekkasjevann renner ut i rommene i stedet for ut ved drenering i kjeller anbefales det å etablere muffe mellom varerør og vannrør.

Elektrisk anlegg,TG 2

Bygget har elanlegg med 2 sikringsskap, et for hver etasje. I kjeller er det skap med automatsikringer og anlegg med erklæring fra 2018. I hovedetasje er det sikringsskap med skrusikringer av eldre type. Anlegg av eldre dato. Det er noe skjult og noe åpent ledningsnett og taklamper i himlinger. Varmekabler i noen gulv, panelovner rundt i bygget.

1.Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? - Nei

Spørsmål til eier:

2.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. -

2018. Kommentar: Opplyst av eier ved befaringen at elanlegg kjeller er nytt i 2018.

Anlegg hovedetasje er av eldre dato.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ja. Kommentar: Eier opplyser at alle elarbeider er gjort av registrert elforetak.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? - Ja. Kommentar: Sluttkontroll og samsvarerklæring for anlegg kjeller er mottatt på epost etter befaringen.

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. Kommentar: Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Nei. Kommentar: 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. Kommentar: 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank - Nei.

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? - Ja.

Kommentar: Anlegg i hovedetasje med skrusikringer og eldre komponenter.

Generell kommentar:

Her er det et anlegg på ca 12- opp mot 49 år. Ut fra alder anbefales det at utvidet elkontroll gjennomføres.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Eier opplyser at det er gjennomført redrenering rundt kjellermur ca 2004

Vurdering av avvik:

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

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Forstøtningsmurer, TG3

Forstøtningsmur mot vei av betong med gjerde av treverk over.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak:

- Tiltak må gjennomføres for å unngå sammenbrudd. Tiltak vil sannsynligvis være riving og nybygging.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold, TG2

Terreng rundt bygget med gressdekke og noe grus på gårdsplass. Noe heller langs vegg ved gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Noen områder med tildels flatt terreng mot mur. Noe delper og tendenser til helning mot mur.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Vannledninger av plast i grunn til innvendig stoppekran. Plastrør til tilkobling kommunalt anlegg. Avløpsrør i kjeller ned i gulv fremstår som støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert. Om det er ønskelig å kjøpe møbler, kan dette avtales direkte med selger etter at handel har kommet i stand.

Hvitevarer på kjøkken og vaskerom følger med.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenner, parabolantenner, 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

TV: Det er lagt inn fiber med mulighet for TV via leverandør. Ingen aktiv TV-abonnement per i dag.

Data: Fiber for internett er installert. Selger benytter Telenor som leverandør.

Parkering

På gårds plass eller i dobbel garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

66318672

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Nord-Aurdal kommune opplyser følgende:

Det er registrert, avvik og anmerkning etter tilsyn på denne adressen. Sist tilsyn:

16.06.2022

Det ble ved forrige tilsyn avdekket at avstanden fra sotluken til brennbart materiale er for liten, samt at slukkeutstyret mangler vedlikehold.

Selger opplyser at avvikene er utbedret og meldt inn til feievesenet.

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.

Energi

Oppvarming

Hovedetasje: Vedovn og panelovner.

Underetasje: Varmekabler (innstøpt i gang, bad og WC) og panelovner. Det er også tilgjengelig tilkobling til pipe for eventuell vedovn.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent: 15.10.2007

Forbruk 2024: 19209 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 900 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 967,84 Forbruk pr. m³ kr. 77,28

Avløp: Årlig abonnement kr. 680,80 Forbruk pr. m³ kr. 64,40

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25

Feiegebyr pr år: kr. 286,-

Tilsynsgebyr pr år: kr. 286,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.862,-

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

varierte fra år til år.

Formuesverdi primær

Kr 479 172

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 916 686

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 118 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:

3451/95/118:

12.02.1975 - Dokumentnr: 632 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:95 Bnr:107

01.01.2020 - Dokumentnr: 1928637 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:95 Bnr:118

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lenger ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette

innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er gitt midlertidig brukstillatelse, datert 09.02.1976.

--

Lovlighet:

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er fremvist tegninger ved befaringen. Det er avvik fra tegninger i forhold til faktisk rombruk og inndeling av bygget. Kjeller er innredet fra kjellerareal til oppholdsrom uten at dette er omsøkt. Endringen krever søknad om bruksendring. Det er også foretatt tilbygging i kjeller uten at dette er omsøkt.

Soverom mot oversiden av bygget kjeller mangler tilstrekkelig dagslysflate iht. krav. Kjeller har tilstrekkelig rømning via ytterdør og vindu.

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

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

Hvis en vurderer underetasje som egen boenhet er det avvik på branncelleinndeling (ikke godkjent). Det er ikke etablert branncelleinndeling mellom etasjene. Innredet kjeller har egen inngang. Opprinnelig trapp mellom etasjer er fjernet.

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

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

-

Grillhytte

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Godkjente byggetegninger finnes ikke. Bygget er oppført uten at byggetillatelse er omsøkt.

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 påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja. Ukjent byggemåte ildsted.

-

Garasje

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Målnummer 1741069, stand 4894, avlest 30.12.2024, forbruk 2024 217 m3.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 0542K020

Navn AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

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

Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

Delarealer:

Delareal: 960 m

KPHensynsonenavn: 910_001

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 960 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:

Id: 0542R001

Navn: SAGBRÅTEN

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 26.02.1975

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/1/0542R001.pdf>

Delarealer:

Delareal: 728 m

Formål: Boliger

Delareal: 4 m
Formål: Friluftsområde

Delareal: 228 m
Formål: Kjørevei

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.
Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Moderat til lav forekomst av radon
- Støykartlegging veg etter - høyt støynivå
- Tettsteder

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Selger tar utgangspunkt i 3 måneder, men kan være fleksible etter avtale.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 850 (Omkostninger totalt)

89 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 989 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 992 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 850

Betalingsbetingelser

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.871,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 2,00 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Fredric Bachér
Eiendomsmegler
fredric.bacher@aktiv.no
Tlf: 478 14 975

Ansvarlig megler bistås av

Fredric Bachér
Eiendomsmegler
fredric.bacher@aktiv.no
Tlf: 478 14 975

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.09.2025



Velkommen inn!



























Delikat kjelleretasje







I kjellerens stue er det åpent inn til egnet plass for innsetting av et innholdsrikt kjøkken.



Dette illustrasjonfotoet viser en tenkt løsning mellom stue og kjøkken.















2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Eriksrudvegen 4, 2910 AURDAL



NORD-AURDAL kommune



gnr. 95, bnr. 118

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 326 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 14.07.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 19145-1379

Referansenummer: XD4270

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

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

Norsk takst

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



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

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

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolighuset er oppført ca 1976. 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 kravavvik i forhold til dagens krav til isolering, dimensjonering og utforming. Kjeller er innredet i nyere tid med løsninger som er mer tilpasset krav ved innredning.

Bygget har 3 våtrom, hvor vaskerom og bad hovedetasje er fra byggeår. Disse har alder og tilstand som tilsier at renovering er nært forestående, belegg er gjennomført i forbindelse med fremføring av nye vannrør. Bad i kjeller er oppgitt å være fra ca 2013. For dette badet er det ikke tilgjengelig dokumentasjon for membran og flisarbeider. Disse er utført av eier selv. Her er det avvik vedrørende fall gulv og noe manglende tetting ved gjennomføringer i våtsoner.

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 manglende membran veranda/ terrasse over innredet rom, mangler / alder våtrom og forstøtningsmur.

Tegninger for boligbygget er fremvist. Det er avvik fra tegninger i forhold til eksisterende bruk/ rominndeling. Kjeller er innredet til oppholdsrom uten at det er søkt om bruksendring. Innredet kjeller har egen inngang. Det presiseres at det ikke er etablert brannskille eller lydisolering etter dagens krav. Opprinnelig trapp mellom etasjer er fjernet og nedgang stengt. Innredet kjeller er ikke godkjent som egen boenhet.

Boligbygget har bygningsdeler og konstruksjoner med alder på snaut 50 år. Selv om det er gjort en del renovering og vedlikehold må en påregne løpende vedlikehold og utskifting av komponenter og bygningsdeler.

Garasjebygget med noe vedlikeholdsbehov. Normal funksjon for oppbevaring og parkering bil.

Grillhytte bygd av eier uten byggetillatelse.

For detaljer vises det til beskrivelse av konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takplater av metall med taksteinsprofil. Antatt tidligere papptekking som undertak.

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ut fra bygget. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført. Det er stigetrinn opp mot pipe.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull i konstruksjoner over mur.

Undereetasje/ kjeller er i følge eier isolert på utsiden av mur.

Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspørre med treklosser som lusinger/ musestopper noen områder med liggende kledning.

Takkonstruksjon med takstoler med w-form. Det er kaldtloft over undergurter/ himlinger. Tilgang via luke i himling. Konstruksjoner er isolert med mineralull. Det er lufting med luftespalter ved raft. I 1. etasje er det flat innvendig himling på underside av undergurter. Vinduer med trekarm og 3 lags isolerglass. Noe fastkarm og noe åpningsvindu.

Vinduer med trekarm og isolerglass. Noe fastkarm og noe åpningsvindu.

Ytterdør 1. etasje med dør med malt utside og sidefelt med glass.

Ytterdør kjeller med malt overflate og glassfelt(fra 2013 i følge eier), terrassedør med brystning og glassfelt.

Terrasse med utgang fra stue i hovedetasje. Terrassen er overbygd med tak og det er rekkverk med liggende bord.

Det er innredet rom under deler av terrassen.

Foran hovedinngang er det trapp med strekkmetalltrinn og rekkverk av tre. I skråning ned mot inngang kjeller er det trapp etablert i terreng med rekkverkstolper og håndløper. Trapp i terreng kan bevege seg noe gjennom året.

INNENDIG

[Gå til side](#)

I hovedetasje er det overflater gulv av laminatgulv og belegg. Vegger med trepanel med malt overflate og plater med malt overflate, noe sponplater og noe MDF plater. Normal tilstand og vedlikehold, forskjellig alder.

Himling i stue med takess plater.

Gulv i kjeller har overflater av laminatgulv og fliser.

Vegger har overflater av panel og MDF plater

Himlinger med malte plater.

Etasjeskiller mellom etasjer av bjelkelag. I kjeller er det gulv på grunn med påstøp.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger.

Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som lav/ middels.

Bygget har pipe med et løp. Det er tilkoblet peisovn i stue

hovedetasje. Sotluke er montert i stue/ kjøkken kjeller.

Det ble gjennomført målinger i mot bunnsvill i utlektet vegg i kjeller, Hull var etablert før befaringen. Det ble ikke avdekket målbar fukt i konstruksjonen.

Dører med trekarm og glatte malte dørblad. Normal funksjon ved befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Gulv med belegg, vegger med plater med malt tapet.

Takessplater i himling

Beskrivelse av eiendommen

Sluk i gulv, slakt fall mot denne.

Oppvarming med panelovn på vegg

Skapinnredning.

Det er opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, eller målbar fukt. Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot vaskerom, ingen registrert fukt ved hulltakingspunkt.

Bad hovedetasje

Bad med bellegg på gulv, plater med malt panel på vegger.

Takessplater i himling.

Det er servant, dusjkabinett og varmtvannsbereder i rommet. Sluk under dusjkabinett. Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Avtrekk med vifte i himling, med rør ført over tak.

Det er etablert rørgjennomføringer gjennom belegg opp i rommet.

Hulltaking er gjennomført uten å påvise unormale forhold eller målbar fukt.

Bad kjeller

Bad etablert mellom 2013 og 2018. Badet er etablert med flis og membranarbeider utført av eier selv. El og rørleggerarbeider er utført av rørlegger og elforetak i følge eier.

Vegger i badet har overflater av baderomsplater, puss og noe treverk. Himlinger av malte plater, mulig MDF.

Gulv i bad med fliser. Store fliser unntatt i dusjsone der det er mosaikk fliser.

Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv. Sluk bestående av plastsluk.

Det er innredning med integrert servant, hvitmalte fronter/ skuffer.

Videre er det vegghengt wc og dusjvegger montert på vegg ved dusj.

Det er opplegg for vaskemaskin.

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

Målinger er gjennomført i eksisterende hull i badet. Ingen utslag på fukt ved befaringen. Her er det etablert innlekkede vegger i eldre kjellerrom. Se punkt rom under terreng. Tiltak vurderes eventuelt i sammenheng med dette. Eier opplyser at badet kun har blitt benyttet en helg i måneden. Endring av belastning vil kunne føre til endring av status. Holdes under oppsikt sammen med øvrige rom under terreng.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med finerte eikefronter, laminerte benkeplater og noe integrerte hvitevarer. Hel innredning uten synlige skader ved befaringen.

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

Det er planlagt kjøkkendel i stue kjeller. Innredning ikke montert/ etablert.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminatgulv, overflater vegg av MDF og himling med plater. Det er gulvmontert wc og servant på vegg. Vannrør opp gjennom gulv.

Toalettrom kjeller med flislagt gulv og plater på vegg. Gulvmontert toalett og servantskap med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør består i hovedsak av rør i rør system med plastrør. Noe utenpåliggende kobberør ved beredere og vanninntak. Vannrør er samlet i samlestock over gulv i bad kjeller.

Avløpsrør av plast med overgang til støpejern i kjeller. Det er opplyst at avløpsrør er byttet sammen med vannrør i 2016.

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.

Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

Varmtvannstanker er plassert i hvert sitt bad. Størrelse ca 200 liter.

Bygget har elanlegg med 2 sikringsskap, et for hver etasje. I kjeller er det skap med automatsikringer og anlegg med erklæring fra 2018. I hovedetasje er det sikringsskap med skrusikringer av eldre type.

Anlegg av eldre dato. Det er noe skjult og noe åpent ledningsnett og taklamper i himlinger. Varmekabler i noen gulv, panelovner rundt i bygget.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende

dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider.

Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Eier opplyser at det er gjennomført redrenering rundt kjellermur ca 2004

Eier opplyser at kjellermur er av betong. Eksakt materialbruk er ikke kjent. Kan være benyttet lettklinkerblokker på deler av muren.

Betonggulv og såle på stedlige masser.

Mur er renoveret med utvendig isolering og puss/ maling. Ikke synlige skader ved befaringen, derav tg1.

Forstøtningsmur mot vei av betong med gjerde av treverk over.

Terreng rundt bygget med gressdekke og noe grus på gårdsplass.

Noe heller langs vegg ved gårdsplass.

Vannledninger av plast i grunn til innvendig stoppekran. Plastrør til tilkobling kommunalt anlegg. Avløpsrør i kjeller ned i gulv fremstår som støpejernsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	326 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	281 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremvist tegninger ved befaringen. Det er avvik fra tegninger i forhold til faktisk rombruk og inndeling av bygget. Kjeller er innredet fra kjellerareal til oppholdsrom uten at dette er omsøkt. Endringen krever søknad om bruksendring. Det er også foretatt tilbygging i kjeller uten at dette er omsøkt.

Grillhytte

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Godkjente byggetegninger finnes ikke. Bygget er oppført uten at byggetillatelse er omsøkt.

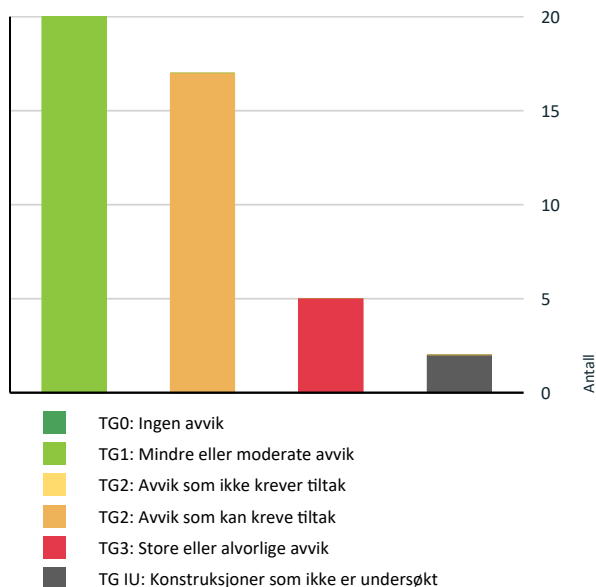
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

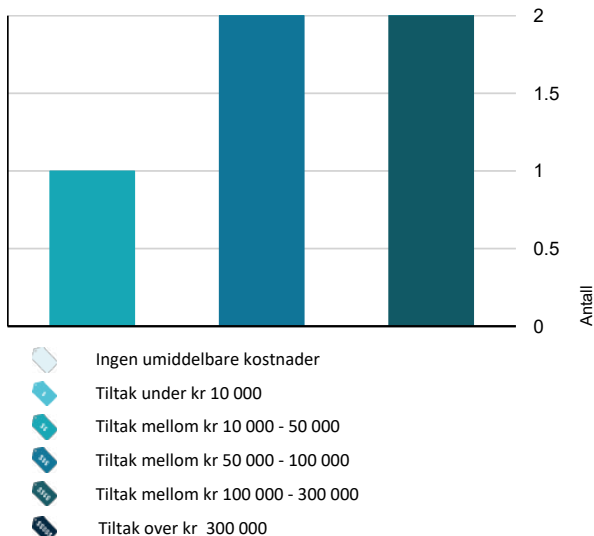
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

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 er inspisert fra luke i himling, det er ikke krabbet rundt på loftet.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær.

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

Eier/ rekviert har gitt opplysninger om byggeår, årlige kostnader, og annen informasjon om eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| ! Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer - 2 | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater - 2 | Gå til side |
| ! Innvendig > Radon | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Opplyst av rekvirent/ eier ved befaringen.

Anvendelse
Bolighus

Standard
Normal boligstandard

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

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Ny takteking
2004	Modernisering	Ny drenering
2015	Modernisering	Isolert mur utvendig og pusset
2013	Ombygging	Oppstart innredning kjeller pluss bytta vinduer kjeller. Ferdig ca 2018 Nytt elanlegg kjeller og røropplegg
2010	Modernisering	Lagt nye gulv og mdfplater i stue, gang mm
2006	Modernisering	Bytta vedovn stue
2009	Modernisering	Ny kjøkken innredning
2016	Modernisering	Bytta vannrør med rør i rør opplegg
2013	Modernisering	Bytta vannvarmtsberder

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takplater av metall med taksteinsprofil. Antatt tidligere papptekking som undertak.

Vurdering av avvik:

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

Takteking nærmer seg også halvert brukstid. Noe avflassing ved skruefester er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ut fra bygget. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført. Det er stigetrinn opp mot pipe.

Årstill: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

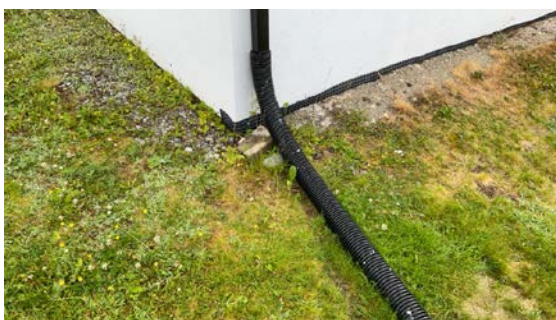
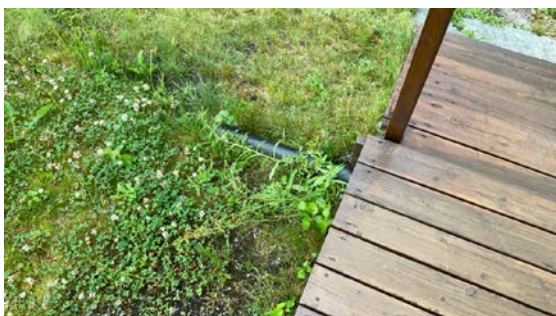
Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Selv om det ikke er krav til etablering av snøfangere bør dette vurderes ved renovering av takteking og takkonstruksjon. Det må da vurderes om konstruksjonen tåler en slik etablering. Manglende snøfangere kan føre til skade ved takras.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull i konstruksjoner over mur. Underetasje/kjeller er i følge eier isolert på utsiden av mur i tillegg til innlekting innside mur. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper noen områder med liggende kledning.

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 oppføringstidspunkt 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 49 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder. Konstruksjonen har lusinger som musesperre. På utvalgte sjekkpunkt er disse på plass. Erfaringsmessig er det slik at enkelte av disse kan løsne og da vil det kunne bli tilgang for mus og lignende. Det presiseres her at konstruksjonen kun er inspisert på utvalgte sjekkpunkter.

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 omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med takstoler med w-form. Det er kaldtloft over undergurter/ himlinger. Tilgang via luke i himling. Konstruksjoner er isolert med mineralull. Det er lufting med luftespalter ved raft. I 1. etasje er det flat innvendig himling på underside av undergurter.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av luftespalter ved raft er delvis tette.

Konstruksjon fra 1976, gjeldene snølastkrav på oppføringstidspunkt var noe annerledes enn dagens krav. Dokumentasjon konstruksjon mangler.

Konsekvens/tiltak

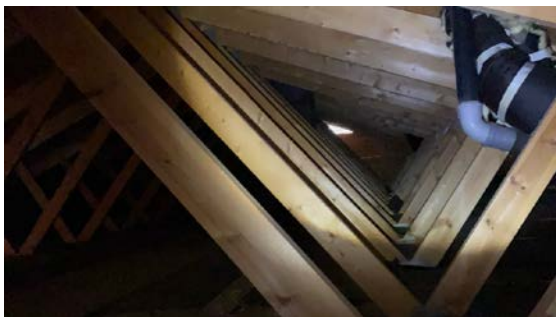
- Lokal utbedring bør utføres.

Tette luftespalter bør åpnes.

Innhent dokumentasjon konstruksjon hvis mulig.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer med trekarm og 3 lags isolerglass. Noe fastkarm og noe åpningsvindu.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med trekarm og isolerglass. Noe fastkarm og noe åpningsvindu.

Årstall: 1976 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass med alder opp mot 50 år tilsier at normal levetid glass er over halvert. Noe karm med værslitasje og behov for behandling av treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I utgangspunktet er det ikke snarlig behov for utskifting av vinduer da funksjon på eksisterende er normal. Det er likevel slik at alder isolerglass tilsier at punktering kan oppstå raskt. Alder vinduer tilsier også at u-verdi/ isoleringsevne er noe utidsmessig i forhold til dagens krav og byggemåte



TG 2 Dører

Ytterdør 1. etasje med dør med malt utside og sidefelt med glass. Ytterdør kjeller med malt overflate og glassfelt (fra 2013 i følge eier), terrassedør med brystning og glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

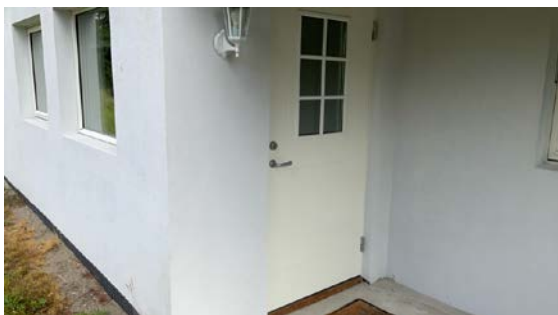
Dører med isolerglassfelt med alder nær 50 år i hovedetasje. Alder tilsier at normal brukstid er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

I utgangspunktet er det ikke snarlig behov for utskifting av ytterdører da funksjon på eksisterende er normal. Alder dører tilsier også at u-verdi/ isoleringsevne er noe utidsmessig i forhold til dagens krav og byggemåte. Isoleringsglass i glassfelt har alder på nær 50 år, behov for utskifting vil raskt kunne oppstå.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue i hovedetasje. Terrassen er overbygd med tak og det er rekkverk med liggende bord. Det er innredet rom under deler av terrassen.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Det er ikke etablert fullverdi tettesjikt/ membran på terrasse over innredet rom/ gang kjelleretasje. Det er lagt dampsperre oppå verandagulv av tre. Utilstrekkelig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran/ tettesjikt må etableres for å sikre at slagregn/ snødrev renner ned gjennom konstruksjon og påfører denne skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kun bygningsplast på gulv som tetting over innredet rom

TG 1 Utvendige trapper

Foran hovedinngang er det trapp med strekkmetalltrinn og rekkverk av tre. I skråning ned mot inngang kjeller er det trapp etablert i terreng med rekkverkstolper og håndløper. Trapp i terreng kan bevege seg noe gjennom året.

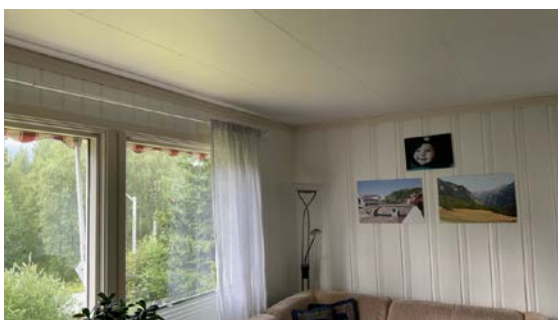


INNSENDIG

TG 1 Overflater

I hovedetasje er det overflater gulv av laminatgulv og belegg. Vegger med trepanel med malt overflate og plater med malt overflate, noe sponplater og noe MDF plater. Normal tilstand og vedlikehold, forskjellig alder.

Tilstandsrapport



! TG 2 Overflater - 2

Himling i stue med takess plater.

Årstall: 1976 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er skader med svelling i plater i deler av himling som følge av tidligere vanninntrengning. Eier opplyser at skaden oppstod før han kjøpte boligen for vel 20 år siden. Årsak til vanninntrengning ble utbedret i samme tidsrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tg 0 eller 1 må himlingen byttes. Plater er tørre ved befaringen, men visuelt mindre pene.



! TG 1 Overflater - 3

Gulv i kjeller har overflater av laminatgulv og fliser.

Vegger har overflater av panel og MDF plater

Himlinger med malte plater.



Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom etasjer av bjelkelag. I kjeller er det gulv på grunn med påstøp.



! TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som lav/ middels.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har pipe med et løp. Det er tilkoblet peisovn i stue hovedetasje. Sotluke er montert i stue/ kjøkken kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipe nærmer seg 50 år mer enn halvert brukstid er gått.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Grunnet alder vil det være naturlig at behov for rehabilitering vil kunne oppstå



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble gjennomført målinger i mot bunnsvill i utlekket vegg i kjeller, Hull var etablert før befaringen. Det ble ikke avdekket målbar fukt i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er en risiko konstruksjon. Her er det bygningsdeler med fundament ned på stedlige morenemasser. Fuktopptrekk vil kunne forekomme selv om det er gjennomført redrenering i nyere tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko konstruksjon må holdes under jevnlig tilsyn og tiltak vurderes fortløpende ved behov.



! TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Dører med trekarmen og glatte malte dørblad. Normal funksjon ved befaringen.



VÅTROM

ETASJE > BAD HOVEDETASJE

! TG 3 Generell

Bad med bellegg på gulv, plater med malt panel på vegger. Takessplater i himling.

Det er servant, dusjkabinett og varmtvannsbereder i rommet. Sluk under dusjkabinett. Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Avtrekk med vifte i himling, med rør ført over tak.

Det er etablert rørgjennomføringer gjennom belegget opp i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Ved fremføring av nye vannrør er disse tatt opp gjennom gulv.

Membran/ bellegg er punktert ved disse hullene.

Alder på ca 49 år tilsier at renovering av rommet må påregnes.

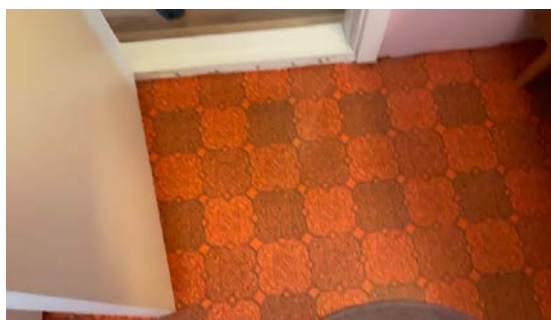
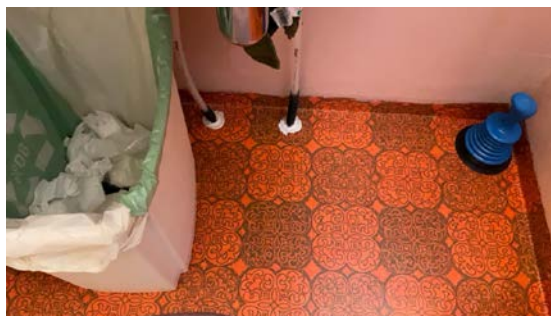
Konsekvens/tiltak

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

Grunnet alder og hull for vannrør gjennom belegget anbefales det at tettesjikt etableres på nytt. Det vil da være naturlig å bytte sluk og øvrige overflater og installasjoner i rommet.

Vannsøl bruksvann og eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut i konstruksjoner og skade disse. Frem til renovering må badet brukes med forsiktig bruk av vann.

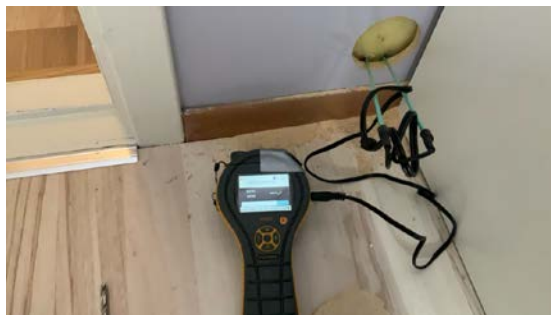
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD HOVEDETASJE

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført uten å påvise unormale forhold eller målbar fukt.



ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår. Gulv med belegg, vegger med plater med malt tapet.

Takeplater i himling

Sluk i gulv, slakt fall mot denne.

Oppvarming med panelovn på vegg

Skapinnredning.

Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Ved fremføring av nye vannrør er disse tatt opp gjennom gulv.

Membran/ belegg er punktert ved disse hullene.

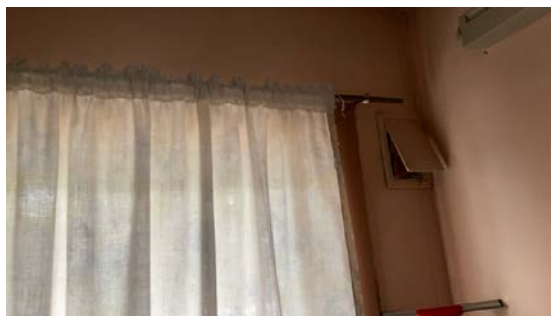
Alder på ca 49 år tilsier at renovering av rommet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnet alder og hull for vannrør gjennom belegget anbefales det at tettesjikt etableres på nytt. Det vil da være naturlig å bytte sluk og øvrige overflater og installasjoner i rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, eller målbar fukt. Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot vaskerom, ingen registrert fukt ved hulltakingspunkt.



KJELLER > BAD KJELLER

Generell

Bad etablert mellom 2013 og 2018. Badet er etablert med flis og membranarbeider utført av eier selv. El og rørleggerarbeider er utført av rørlegger og elforetak i følge eier.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

KJELLER > BAD KJELLER

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger i badet har overflater av baderomsplater, puss og noe treverk. Himlinger av malte plater, mulig MDF.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD KJELLER

TO 2 Overflater Gulv

Gulv i bad med fliser. Store fliser unntatt i dusjsone der det er mosaikk fliser.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert fall mot sluk i dusjsone. Gulvet i resterende del av badet er tilnærmet flatt. Noen punkter med mindre motfall er registrert.

Konsekvens/tiltak

- 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.

KJELLER > BAD KJELLER

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv. Sluk bestående av plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er rørgjennomføring i vegg på siden av dusjsone/ i område definert som våtsone for avløpsrør for vaskemaskin. Her er det åpning inn i vegg med manglende tetting. Rørgjennomføringer i gulv uten manjett/ tetting samlet i et område ved vanninntak og avløp ned i grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > BAD KJELLER

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med integrert servant, hvitmalt fronter/ skuffer. Videre er det vegghengt wc og dusjvegger montert på vegg ved dusj. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon for fuktsikring/ drenering av innebygd sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon for fuktsikring/ drenering av innebygd sisterner innhentes hvis mulig. Eventuelle behov for tiltak vurderes.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD KJELLER

! TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.



KJELLER > BAD KJELLER

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målinger er gjennomført i eksisterende hull i badet. Ingen utslag på fukt ved befaringen. Her er det etablert innlekkede vegger i eldre kjellerrom. Se punkt rom under terreng. Tiltak vurderes eventuelt i sammenheng med dette. Eier opplyser at badet kun har blitt benyttet en helg i måneden. Endring av belastning vil kunne føre til endring av status. Holdes under oppsikt sammen med øvrige rom under terreng.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte eikefronter, laminerte benkeplater og noe integrerte hvitevarer. Hel innredning uten synlige skader ved befaringen.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG IU Overflater og innredning

Det er planlagt kjøkkendel i stue kjeller. Innredning ikke montert/ etablert.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG IU Avtrekk

Innredning ikke montert/ etablert da heller ikke avtrekk.

SPECIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

! TG I Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv, overflater vegg av MDF og himling med plater. Det er gulvmontert wc og servant på vegg. Vannrør opp gjennom gulv.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



KJELLER > TOALETTRUM

! TG I Overflater og konstruksjon

Toalettrom kjeller med flislagt gulv og plater på vegg. Gulvmontert toalett og servantskap med servant.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør består i hovedsak av rør i rør system med plastrør. Noe utenpåliggende kobberrør ved beredere og vanninntak. Vannrør er samlet i samlestock over gulv i bad kjeller.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

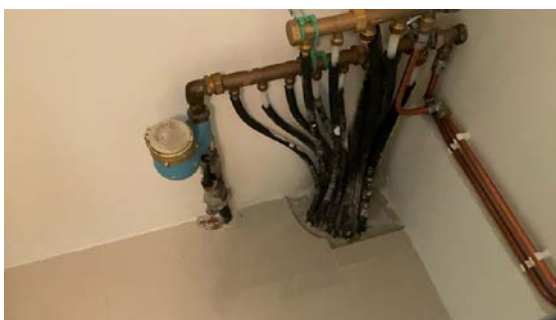
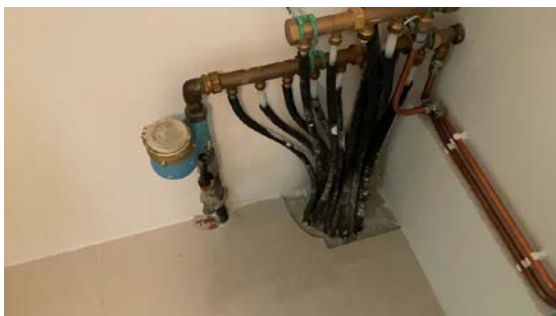
I bad/ vaskerom hovedetasje er det rør i rør system avsluttet uten muffe mellom varerør og vannrør. Membran/ tettesjikt i rommene er gjennomført for gjennomføring av vannrørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved normal tilstand membran og godt fall mot sluk ville løsningen vært ok. Her er det usikkerhet rundt tetthet membran. For å forebygge at lekkasjevann renner ut i rommene i stedet for ut ved drenering i kjeller anbefales det å etablere muffe mellom varerør og vannrør.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast med overgang til støpejern i kjeller. Det er opplyst at avløpsrør er byttet sammen med vannrør i 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanker er plassert i hvert sitt bad. Størrelse ca 200 liter.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Bygget har elanlegg med 2 sikringsskap, et for hver etasje. I kjeller er det skap med automatsikringer og anlegg med erklæring fra 2018. I hovedetasje er det sikringsskap med skrusikringer av eldre type. Anlegg av eldre dato. Det er noe skjult og noe åpent ledningsnett og taklamper i himlinger. Varmekabler i noen gulv, panelovner rundt i bygget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Opplyst av eier ved befaringen at elanlegg kjeller er nytt i 2018. Anlegg hovedetasje er av eldre dato.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at alle elarbeider er gjort av registrert elforetak.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Sluttkontroll og samsvarserklæring for anlegg kjeller er mottatt på epost etter befaringen.
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.

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernfôr 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 Anlegg i hovedetasje med skrusikringer og eldre komponenter.

Generell kommentar

Her er det et anlegg på ca 12- opp mot 49 år. Ut fra alder anbefales det at utvidet elkontroll gjennomføres.



1 TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarslere i bygget.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntakt til en hver tid.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser at det er gjennomført redrenering rundt kjellermur ca 2004

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

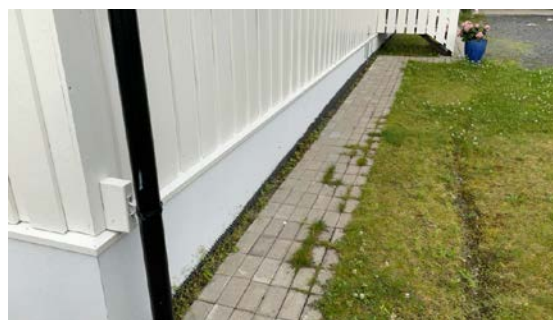
Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eier opplyser at kjellermur er av betong. Eksakt materialbruk er ikke kjent. Kan være benyttet lettklinkerblokker på deler av muren. Betonggulv og såle på stedlige masser.

Mur er renoverert med utvendig isolering og puss/ maling. Ikke synlige skader ved befaringen, derav tg1.



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot vei av betong med gjerde av treverk over.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må gjennomføres for å unngå sammenbrudd. Tiltak vil sannsynligvis være riving og nybygging.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt bygget med gressdekke og noe grus på gårdsplass. Noe heller langs vegg ved gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Noen områder med tildels flatt terreng mot mur. Noe deler og tendenser til helning mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledninger av plast i grunn til innvendig stoppekran. Plastrør til tilkobling kommunalt anlegg. Avløpsrør i kjeller ned i gulv fremstår som støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Grillhytte

**Anvendelse**

grillhytte

Byggeår

2007

Kommentar

Opplyst av rekvirent/ eier ved befaringen.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Enkel bygning oppført av eier. Ildsted etablert av eier selv må kontrolleres av feiervesenet.

Beskrivelse

Grillhytte er bygd ca 2007. Bygget har enkel fundamentering på grunn av stedlige masser.

Det er yttervegger av trekonstruksjoner med stående trepanel.

Vinduer med 2 lags glass

Ytterdør av tre

Grill ildsted med enkel pipeløsning

Bygning oppført uten byggetillatelse. Oppført av eier selv.

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

Garasje



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

1978

Kommentar

Opplyst av rekvirent/ eier ved befaringen.

Standard

Uisolert garasje uten porter foran innkjøring

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 47 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Beskrivelse

Fundament består av såle og plate av betong på grunn. Over plate er det en murkant i bunn av vegg.

Drenering består av naturlig avrenning på grunn.

Yttervegger er bygget i bindingsverk. Bygningsdelen er uisolert.
Saltak med plassbygde ikke lastdimensjonerte takstoler.

Taktekking består av takplater av metall.

Overflater utvendig yttervegger består av stående trekledning.
Garasje med vedlikeholdsbehov.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

281 m²/188 m²

Enebolig: Vindfang, Kjøkken, Stue, 2 Bad, Gang, 5 Soverom, Vaskerom, 2 Toalettrom, Bod, Stue/kjøkken

Andre bygg: Grillhytte, Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 900 000

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

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Søreisvegen 18, 2910 AURDAL 127 m² 1975 3 sov	20-09-2022	3 000 000	2 550 000		2 550 000	20 079
2 Svanesvingen 4, 2910 AURDAL 159 m² 2014 4 sov	27-08-2025	3 500 000	3 350 000		3 350 000	19 940
3 Juvevegen 9, 2910 AURDAL 145 m² 1981 3 sov	31-05-2022	2 650 000	2 700 000		2 700 000	18 621
4 Aabelbakkin 13, 2910 AURDAL 172 m² 1976 4 sov	12-10-2021	2 750 000	2 810 000		2 810 000	16 337
5 Middelskulevegen 51, 2910 AURDAL 192 m² 2006 4 sov	20-10-2024	3 490 000	3 350 000		3 350 000	15 022
6 Aabelbakkin 7, 2910 AURDAL 177 m² 1976 5 sov	18-01-2022	2 300 000	2 500 000		2 500 000	14 124
7 Vestringslinna 197, 2910 AURDAL 185 m² 1953 0 sov	16-08-2022	2 790 000	2 550 000		2 550 000	13 784

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, (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.	17 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Kostnader vei og brøyting stipulert. Dagens eier har måket/ ryddet snø selv.	Kr.	4 000
Forsikring	Kr.	7 585
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 630 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 250 000

Grillhytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.	90 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	470 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 330 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 480 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

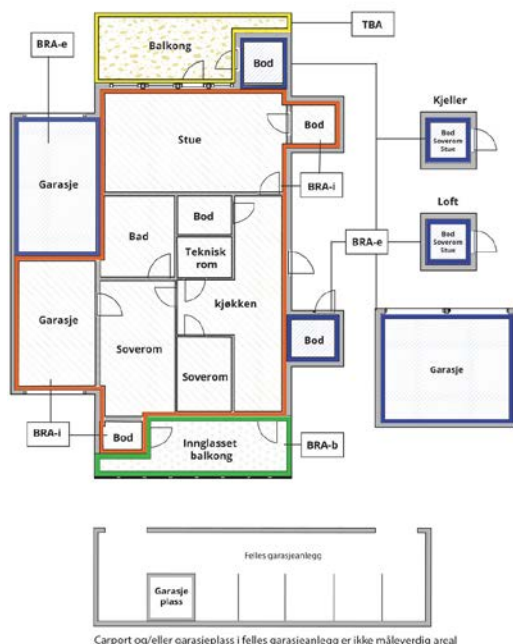
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	95			95	12
Kjeller	93	93		186	5
SUM	188	93			17
SUM BRA	281				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Kjøkken, Stue, Bad hovedetasje, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom, Toalettrom, Bod		
Kjeller		Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist tegninger ved befaringen. Det er avvik fra tegninger i forhold til faktisk rombruk og inndeling av bygget. Kjeller er innredet fra kjellerareal til oppholdsrom uten at dette er omsøkt. Endringen krever søknad om bruksendring. Det er også foretatt tilbygging i kjeller uten at dette er omsøkt.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hvis en vurderer underetasje som egen boenhet er det avvik på branncelleinndeling (ikke godkjent). Det er ikke etablert branncelleinndeling mellom etasjene. Innredet kjeller har egen inngang. Opprinnelig trapp mellom etasjer er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom mot oversiden av bygget kjeller mangler dagslysflate. Kjeller har tilstrekkelig rømning via ytterdør og vindu.

Grillhytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Grillstue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger finnes ikke. Bygget er oppført uten at byggetillatelse er omsøkt.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ukjent byggemåte ildsted.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rømning via dør.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

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 foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ikke rom for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	185	3
Grillhytte	0	6
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2025	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Avdi Shamolli	Kunde
	Taulant Shamoli	Sønn

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	95	118		0	959.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eriksrudvegen 4

Hjemmelshaver

Shamolli Avdi, Shamolli Myrvete

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med valdreskart.no

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Eriksrudvegen 4 ligger i boligfeltet Sagbråten i lia ned for Aurdal sentrum. Byggefeltet består av boligbebyggelse i hovedsak fra 1970 og 80 tallet. Fra eiendommen er det utsikt mot omliggende områder og normale solforhold ut fra beliggenhet.

Fra eiendommen er det noen minutters biltur til Aurdal sentrum hvor det er butikk og spisested. Til Region/ kommunesenteret Fagernes er det ca 15 minutters biltur.

Eiendommen ligger på ca 370 moh.

Nærhet mot hovedveien Vestringslinna gjør at eiendommen ligger i gul støysone mot vei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst på kort privat stikkvei inn fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilkoblet kommunal vanntilknytning

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg .

Regulering

Eiendommen er regulert i reguleringsplan kalt SAGBRÅTEN, PlanId: 0542R001. Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Tomta består av selveiertomt på ca 960 m2. Tomta ligger i hellende terreng mellom Eriksrudveien og Vestringslinna. Tomta er opparbeidet med gårdsplass med grusdekke og plenområder mellom bebyggelsen. Mot Eriksrudveien er det forstøtningsmur .

Kommunens kartsider beskriver grunnforhold på eiendommen som morenemateriale med sammenhengende dekke med tildels stor mektighet,

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser ikke tinglyste avtaler eller bestemmelser.

Samfunnssikkerhet

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

Søk på NVE sine aktsomhetskart viser ikke avmerking for flom, skred eller snøras på eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
960 000	2004

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	66318672			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt på epost etter befaringen	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede ved befaringen og ga informasjon om eiendom og bygning.	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Sjekk kartsider	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremvist ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk av matrikkel på seeiendom.no. Dokumenter ikke innhentet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	
2	10.09.2025	
3	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XD4270>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250089	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Avdi Shamolli	Myrvete Shamolli
Gateadresse	
Eriksrudvegen 4	
Poststed	Postnr
AURDAL	2910
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	66318672

Document reference: 1201250089

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er utført omfattende arbeid på bad og våtrom av både faglærte og ufaglærte. Alt arbeid relatert til vann og avløp er utført av Aurdal Rørleggetjenester AS, inkludert utskifting av samtlige rør i hele boligen, installasjon av varmtvannsberedere samt nytt bad og WC i kjelleretasje med servanter og toaletter. Alt elektrisk arbeid, herunder oppgraderinger tilknyttet bad og øvrige våtrom, er utført av Valdres Installasjon AS. Alt snekker- og tømrerarbeid (overflater, innredning, osv.) er utført som egeninnsats/av ufaglært.
Arbeid utført av	Aurdal Rørleggetjenester AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I kjelleretasje hvor det er nyere bad.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt arbeid relatert til vann og avløp er utført av Aurdal Rørleggetjenester AS, inkludert utskifting av samtlige rør i hele boligen, installasjon av varmtvannsberedere samt nytt bad og WC i kjelleretasje med servanter og toaletter. Alt elektrisk arbeid, herunder oppgraderinger tilknyttet bad og øvrige våtrom, er utført av Valdres Installasjon AS.
Arbeid utført av	Aurdal Rørleggetjenester AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ved kjøp av boligen i 2004 ble det avdekket fukt og vanninnslag i kjeller som følge av utilstrekkelig drenering. Vi gravde deretter rundt hele huset helt ned til underkant av fundamentet og etablerte ny drenering. Hele kjelleren ble grundig tørket ut. Det har ikke vært problemer med fukt eller vanninnslag siden dette arbeidet ble utført. Isolering av kjellerveggene ble gjennomført senere, både innvendig og utvendig, som del av videre oppgraderinger.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har tidligere vært vanninntrengning fra taket før vi overtok boligen i 2004. Ifølge opplysninger fra forrige eier ble dette utbedret før overtakelse. Det finnes fortsatt et synlig merke i himlingen i stuen i hovedetasjen etter denne hendelsen. Det har ikke vært noen form for lekkasjer eller utettheter i tak, terrasse, garasje eller fasade i løpet av vår eiertid.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har tidligere vært noe dårlig trekk i pipen. Dette ble utbedret ved at jeg selv forlenget pipen. Jeg har bakgrunn som snekker og har omfattende erfaring med slikt arbeid. Etter tiltaket har det ikke vært problemer med trekk, og ildstedet fungerer som det skal. Det har ikke vært pålegg eller fyringsforbud.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært en mindre sprekk i kjellermuren på nordsiden av boligen. Den var ca. 1 meter lang, over bakkenivå, og kun synlig utenfra. Ifølge opplysninger fra tidligere eier var den der før jeg overtok boligen. Det har aldri vært tegn til bevegelse, fukt eller andre problemer knyttet til sprekken, og den har ikke utviklet seg i min eiertid. Sprekken ble tettet i forbindelse med oppussing og isolering av kjelleren.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt arbeid på el-anlegg er utført av autorisert installatør (Valdres Installasjon AS), inkludert kjelleretasjen, varmtvannsberedere og tilkobling til garasje. Mindre oppgraderinger er også gjort i hovedetasjen. Alt arbeid er fagmessig utført.
Arbeid utført av	Valdres Installasjon AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dreneringsarbeidet rundt hele boligen ble utført sammen med faglært, men jeg har mistet kvittering. I tillegg er det utført snekker- og tømmerarbeid som egeninnsats i forbindelse med oppussing av kjeller. Alt arbeid har fungert tilfredsstillende. Alt el- og rørarbeid er utført av faglærte med kvitteringer.
-------------	---

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tak ble skiftet før vi overtok boligen. Fasaden er jevnlig vedlikeholdt med maling. Underetasjen er utvendig isolert med styropor, og det er lagt et beskyttende puss-/mørtellag over isolasjonen. Samtlige vinduer i underetasjen er byttet til 2-lags glass. Hoveddøren til underetasjen er også skiftet. I tillegg er det satt inn et nytt vindu i terrassevegg (sørside) for skjerming mot vind. Alt arbeid er utført som del av løpende vedlikehold og oppgraderinger.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er innredet rom i underetasjen med bad, separat WC, to soverom, vindfang, gang og stue. Det er ikke installert kjøkken. Arealet er ikke byggemeldt eller bruksendret, og har kun vært brukt til egne formål som del av boligen. Tak høyden ble økt ved å grave ned kjellergulvet. Gulvet er bygget opp med pukk, plast/dampspærre, to lag 5 cm styropor med forskjøvede skjøter, samt et ekstra lag på 2 cm. Deretter er det lagt armeringsnett og ca. 5 cm armert betong. I vindfanget ble betonggulvet lagt noe lavere enn i øvrige rom som en praktisk løsning ved inngang utenfra. Det ble ikke lagt dobbelt lag med isolasjon der, for å sikre at eventuell fuktighet fra sko eller snø ikke skulle trekke innover. Dette har ikke vært et problem – det var kun et forebyggende valg. Det er én sammenhengende varmekabel som dekker gang, WC og bad. Kabelen er lagt på armeringen og støpt inn i betongen, og styres av én termostat plassert på badet. Øvrige rom har laminatgulv, mens bad, gang og WC er flislagt. På badet ble betonggulvet senket for å gi plass til membran og fliser. Varmekabelen ble lagt som egeninnsats, men tilkobling og sluttkontroll er utført av autorisert elektriker med samsvarserklæring. Det er også utført arbeid på bærevegger. Arbeidet i underetasjen er i hovedsak gjort som egeninnsats. Alt arbeid med vann, avløp og elektrisk anlegg er utført av faglærte med dokumentasjon. Det er ikke innvendig forbindelse mellom etasjene, kun adkomst via utvendig inngang.
-------------	--

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250089

Tilleggs kommentar

Det er gjort omfattende egeninnsats i underetasjen, og tiltak er beskrevet i skjemaet. El- og rørarbeid er utført av faglærte med dokumentasjon. Øvrige forhold ved eiendommen er opplyst etter beste evne.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250089

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Avdi Shamolli	7cd8b924235b6f59f7386 dbc0b7bd13c6288c96d	14.07.2025 15:06:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Myrvete Shamolli	5e52f65eb5ac10ff22610fe 82fbc09dfbe069766	14.07.2025 15:07:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250089

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 95, Bruksnr 118	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	203 Aurdal vest-Sagbråten
Veiadresse:	Eriksrudvegen 4, gatenr 1072	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
	2910 Aurdal	Kirkesogn:	3100101 Aurdal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	1713 Aurdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Furuly	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.02.1975	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	959,9 kvm	Skyld:	0,01		
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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/95/118	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	12.02.1975	Avgiver	3451/95/107	-968,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/95/118	968,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eriksrudvegen 4	Bolig	190,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	12.12.1974
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	190,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	190,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.02.1976
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	158070618			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			91,0		91,0				
H01	1		99,0		99,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**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:	11.10.1977
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	37,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	37,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.04.1978
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	158070596			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				37,0	37,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 959,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 753 972,96	521 988,35	33,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 753 985,44	521 957,50	30,14m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 754 011,51	521 972,63	33,41m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 753 996,85	522 002,65	27,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽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: 18.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eriksrudvegen 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

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020		
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.09.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf		
Delarealer	Delareal	960 m ²	
	KPHensynsonenavn	910_001	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	960 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542R001
-----------	----------

Navn	SAGBRÅTEN		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	26.02.1975		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/1/0542R001.pdf		
Delarealer	Delareal	728 m ²	
	Formål	Boliger	
	Delareal	4 m ²	
	Formål	Friluftsområde	
	Delareal	228 m ²	
	Formål	Kjørevei	

Reguleringsbestemmelser
for
S A G B R Å T E N

- § 1 Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på planen av 15. september 1974.
- § 2 Tomter for frittliggende eneboliger er nummerert fra 1 til 50. Øvrige reguleringsformål er angitt med bruksbetegnelse i samsvar med bygningslovens § 25 og § 26.
- Boligområder
- § 3 Boligene skal oppføres i 1 etasje, og med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan sokkeletasje innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- § 4 Utnyttingsgraden for arealene som er regulert til boligformål, skal ikke overstige 0,15.
- § 5 For bebyggelsens plassering skal illustrasjonsplanen gjelde som veiledende dokument.
- § 6 For hver hovedleilighet skal det avsettes plass for oppstilling av minst 1 bil på egen grunn. Garasjen skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Slik garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m², og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøkingen for bolighuset, selvom garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- § 7 Bygninger skal ha saltak. Takvinkel og taktekking fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller lange samme veistrekning skal ha lik takvinkel.
- § 8 Bygningsrådet skal ved behandling av byggesøking ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 9 Utførelse, høyde og farge av gjerdet og skjærmer skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 1 m inklusiv evt. sokkel.
- § 10 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke skjærende for den offentlige ferdsel. De ubebygde arealer på tomten må gis en tiltalende form og behandling.

Landbruksområder

- § 11 På arealer som er regulert til jord- og skogbruk, kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til nåværende utnyttelse av arealene.

Trafikkområder

- § 12 Trafikkområdene skal anlegges i samsvar med de begrensingslinjer, kurvaturer, veikryss og anvisninger som er vist i planen. Trafikkområdenes funksjon skal sikres ved skilting og andre tiltak etter bygningsrådets og trafikmyndighetenes bestemmelser. For enkelte tomter er privat avkjørsel markert, for å vise hvilken vei tomten skal tilknyttes. Endelig plassering av avkjørsel for hver tomt skal fastsettes på situasjonsplan og godkjennes av bygningsrådet.

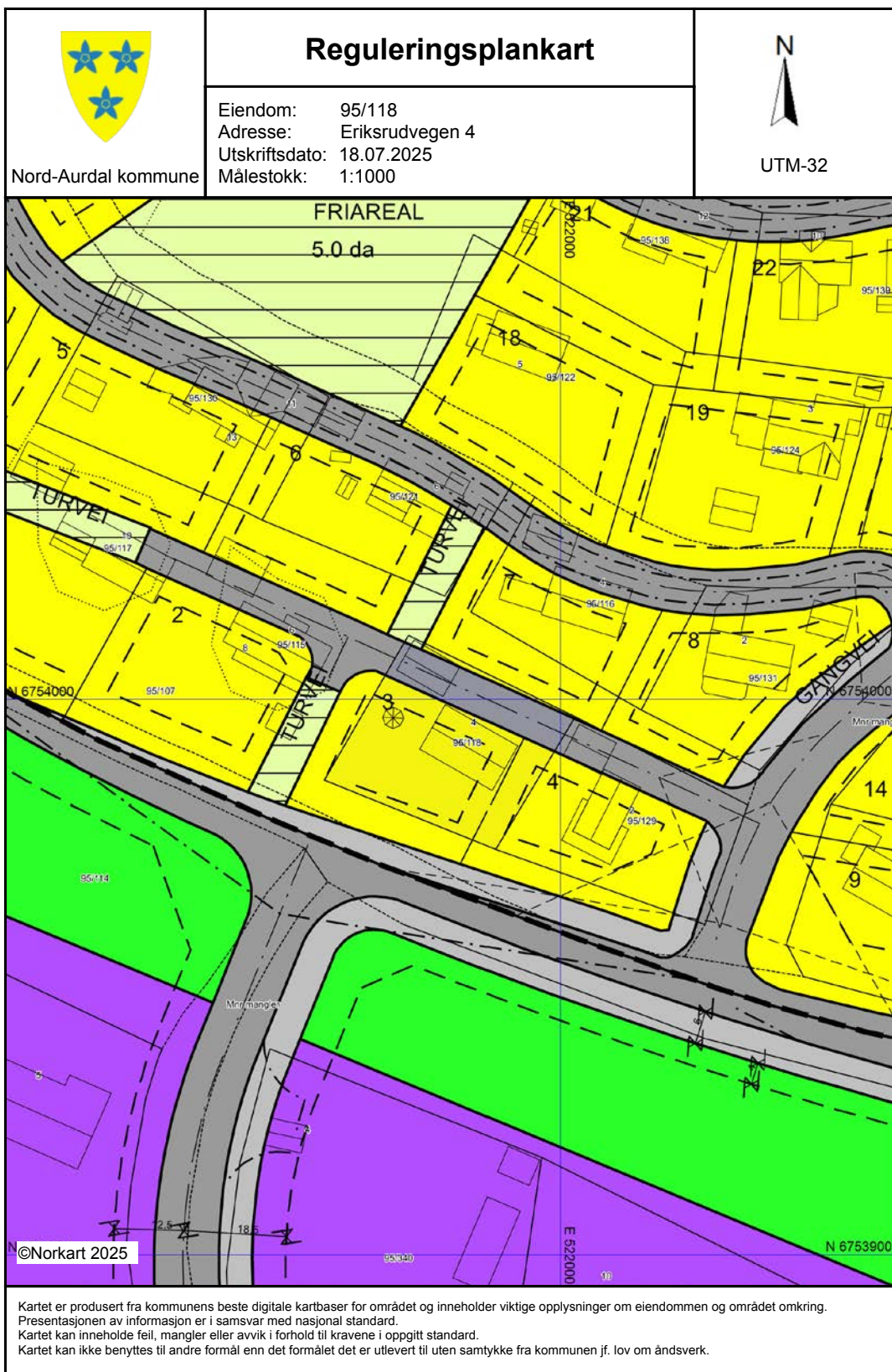
Friområder

- § 13 I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til disse, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

Unntak fra reguleringsbestemmelsene.

- § 14 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivingen og bygningsvedtektene for Nord-Aurdal kommune.

Vedtatt av kommunestyret i Nord-Aurdal / 197



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

 Område for industri/lager

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomt grense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



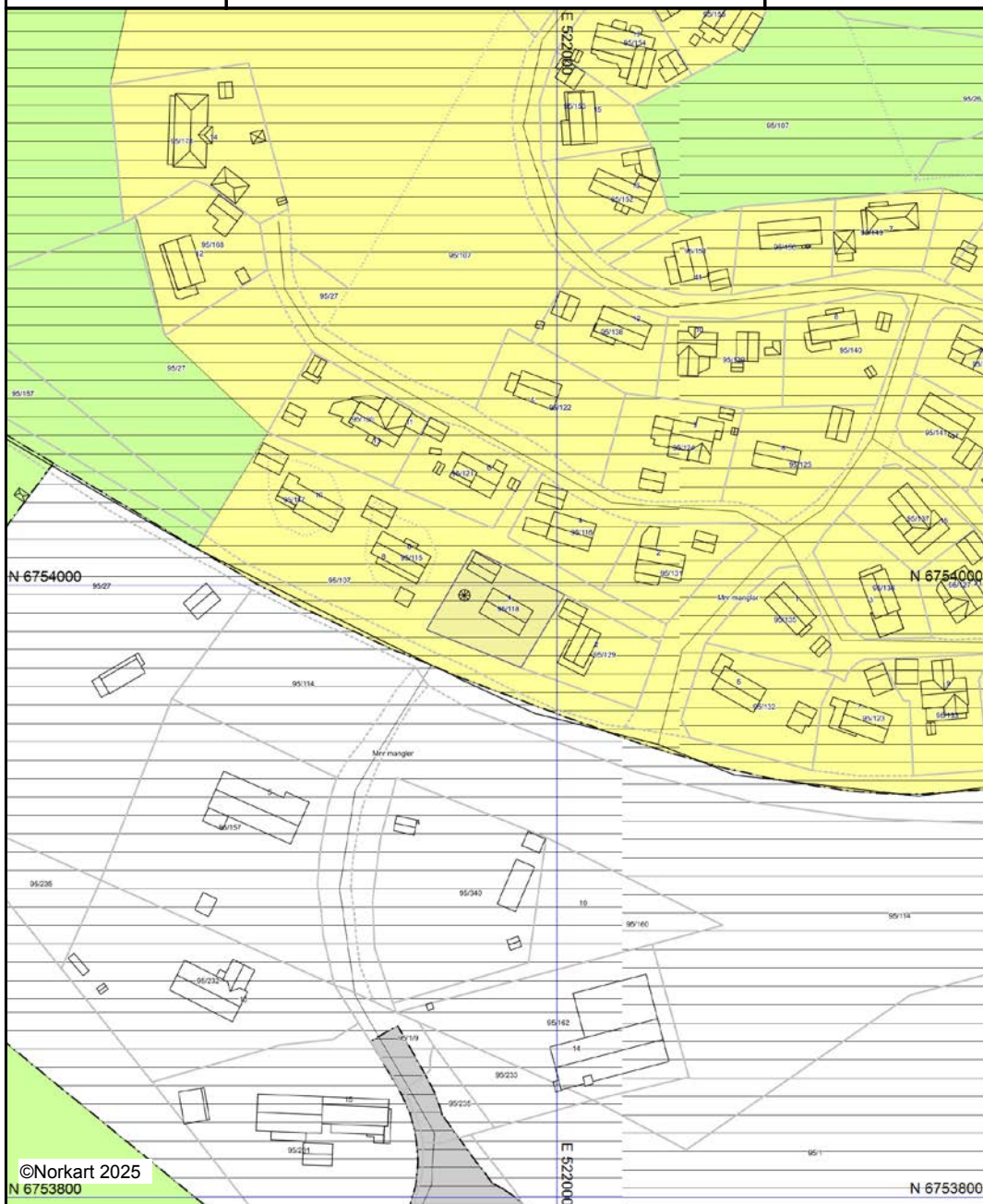
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/118
Adresse: Eriksrudvegen 4
Utskriftsdato: 18.07.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025
N 6753800

N 6753800

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk
 Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)
 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nåværende

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

Eiendom	3451 95/118		
Utskriftsdato	18.07.2025	Antall datasett	99

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

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

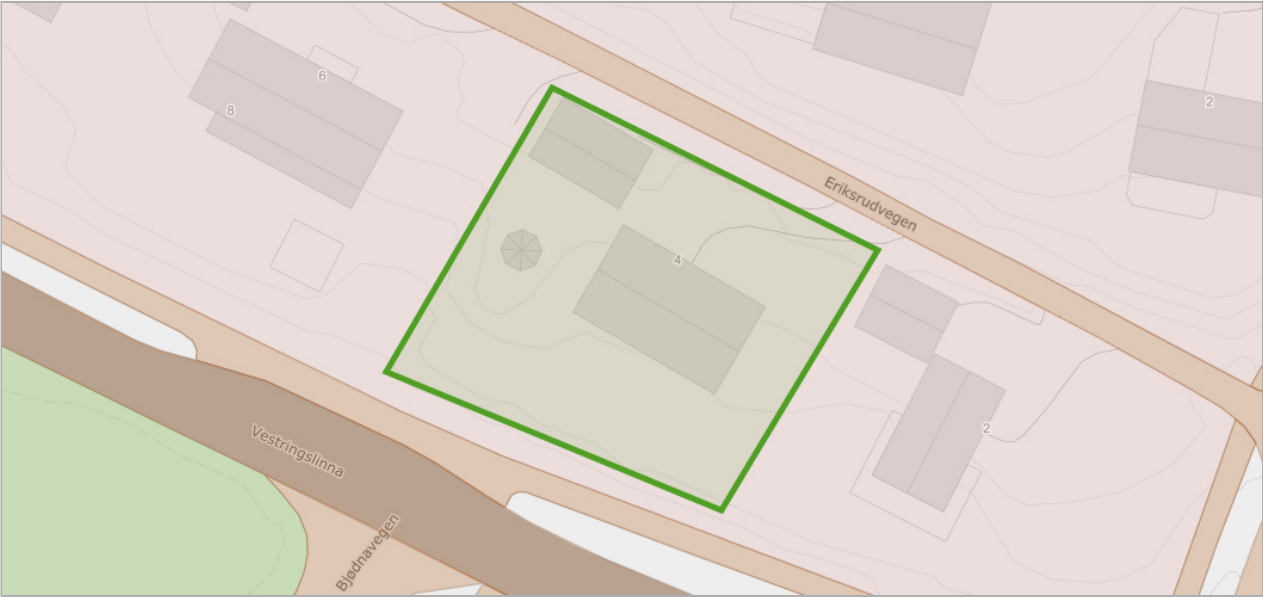
9 Berørte datasett

- ❶ FKB-AR5
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Radon
- ❶ Tettsteder

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ 100-meter belte kyst
- ❷ Aktsomhetskart for snøskred
- ❷ Ankringsområder
- ❷ Bergrettigheter
- ❷ Dybdedata
- ❷ Faresonekart for flom
- ❷ FKB Tiltak
- ❷ FKB-bane
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❷ Grunnvannsborehull
- ❷ Gyteområder
- ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❷ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❷ Kulturlandskap - utvalgte
- ❷ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❷ Kvikkleire
- ❷ Marin grense
- ❷ Markagrensa
- ❷ Mulighet for marin leire
- ❷ Naturtyper - verdsatte
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ❷ Reindrift Reinavtaleområde
- ❷ Reindrift reinbeiteområde
- ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❷ Reindrift siidaområde
- ❷ Reindrift trekklei
- ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❷ Skredhendelser
- ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❷ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ❷ Stormflo
- ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❷ Tilgjengelighet
- ❷ Trafikkulykker
- ❷ Vannforekomster
- ❷ Verneplan for vassdrag
- ❷ Villreinområder
- ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❷ Akvakulturlokaliteter
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforbudssoner kraftledning
- ❷ Dyrkbar jord
- ❷ Fiskeplasser redskap
- ❷ FKB-arealbruk
- ❷ Flom - aktsomhetsområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❷ Forurensset grunn
- ❷ Grus og pukk
- ❷ Hoved- og biled
- ❷ Inngrepsfrie naturområder
- ❷ Jordkvalitet
- ❷ Korallrev
- ❷ Kulturlandskap - verdifulle
- ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❷ Kulturminner - SEFRAK
- ❷ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❷ Låssettingsplasser
- ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❷ Naturtyper - Utvalgte
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Reindrift beitehage
- ❷ Reindrift flyttlei
- ❷ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift oppsamlingsområde
- ❷ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❷ Reindrift reindriftsanlegg
- ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❷ Skredfaresoner
- ❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❷ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❷ Store fjellskred
- ❷ Støysoner Avinors lufthavner
- ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❷ Strategisk støykartlegging veg
- ❷ Trafikkmengde
- ❷ Turrutebasen
- ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❷ Vernskog
- ❷ Vindkraft

Kilde	Geovekst	Versjon	15.07.2025
-------	----------	---------	------------



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

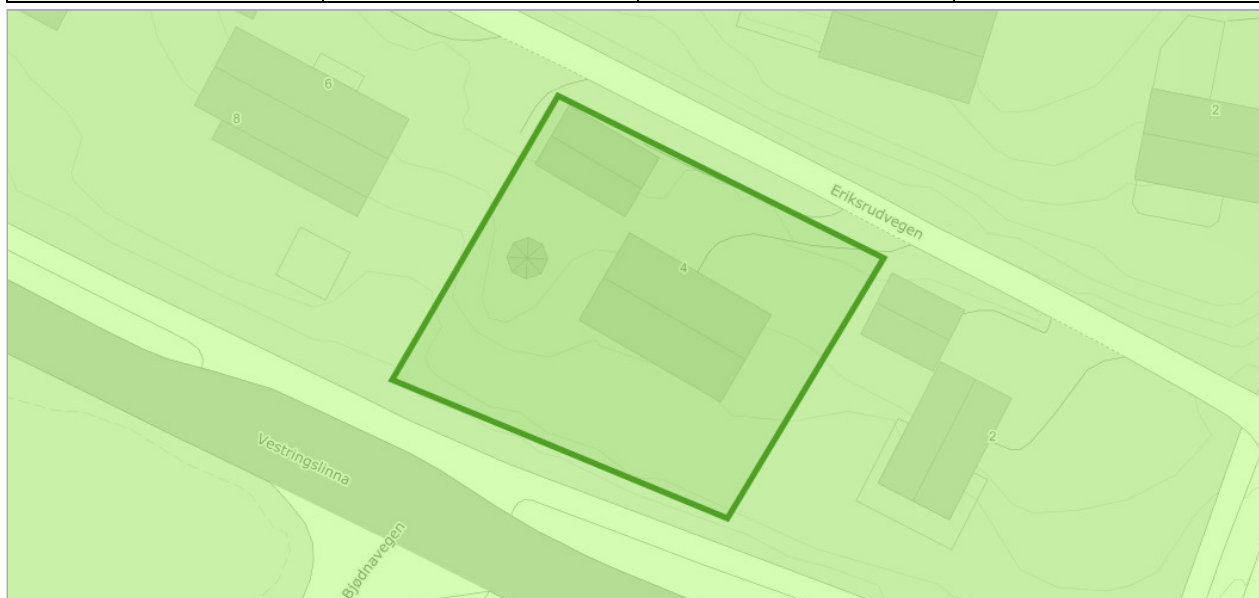
- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

Løsmasstype	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
15	Utflygingsflate	ENFG
33	Innflygingsflate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	17.07.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	27.06.2025
-------	-------------------	---------	------------

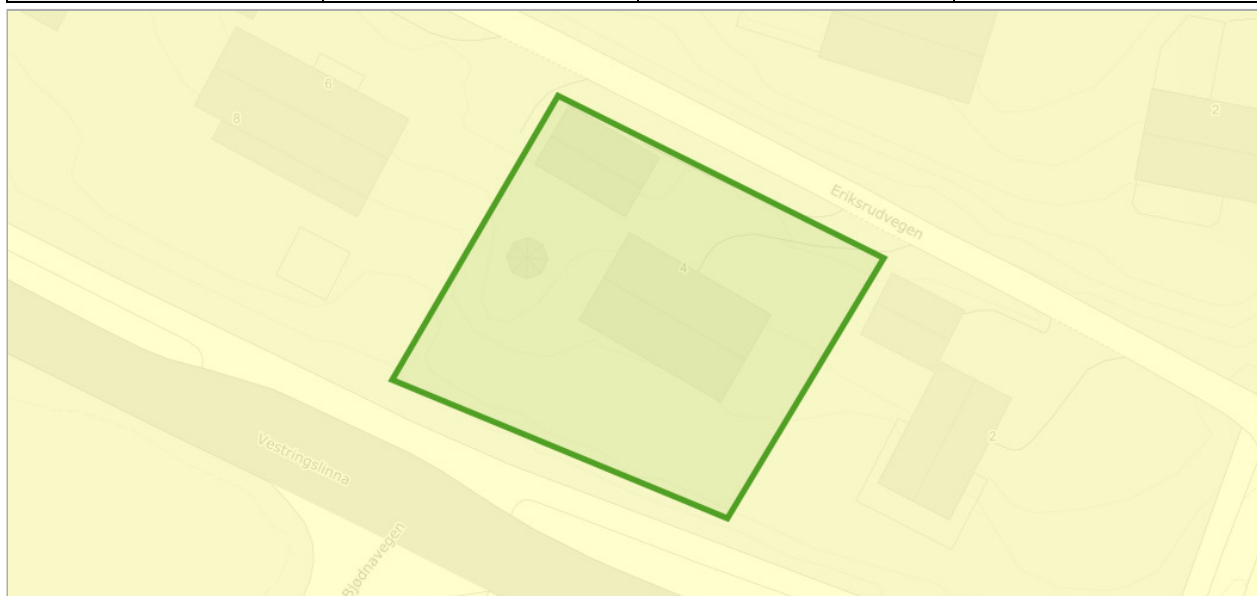


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

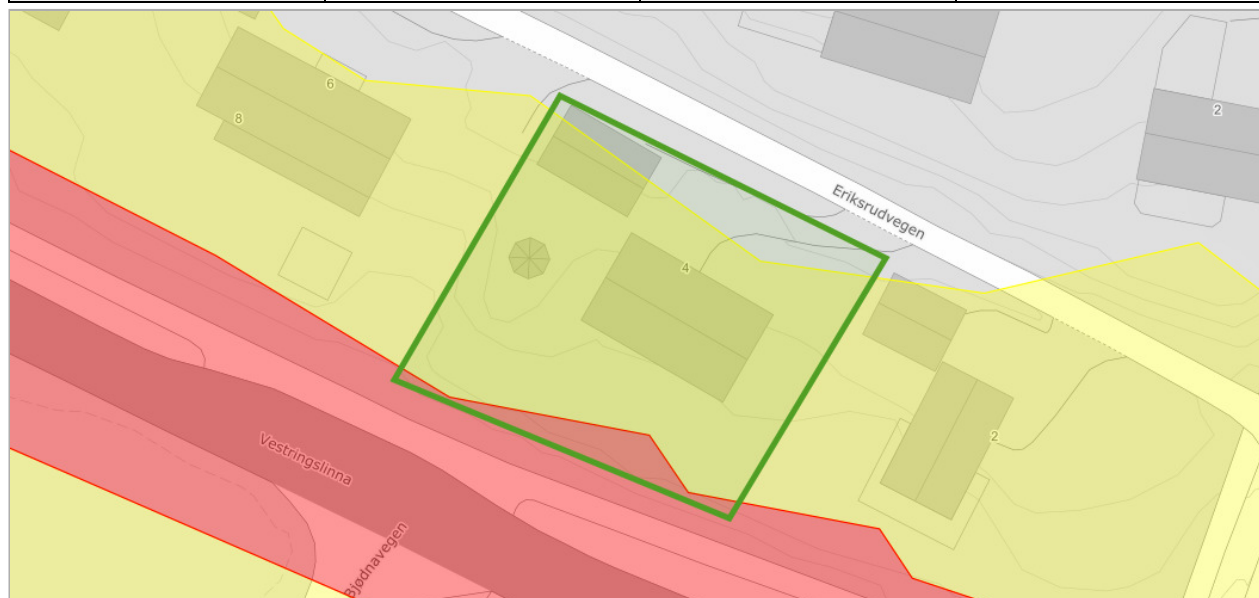
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	17.07.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

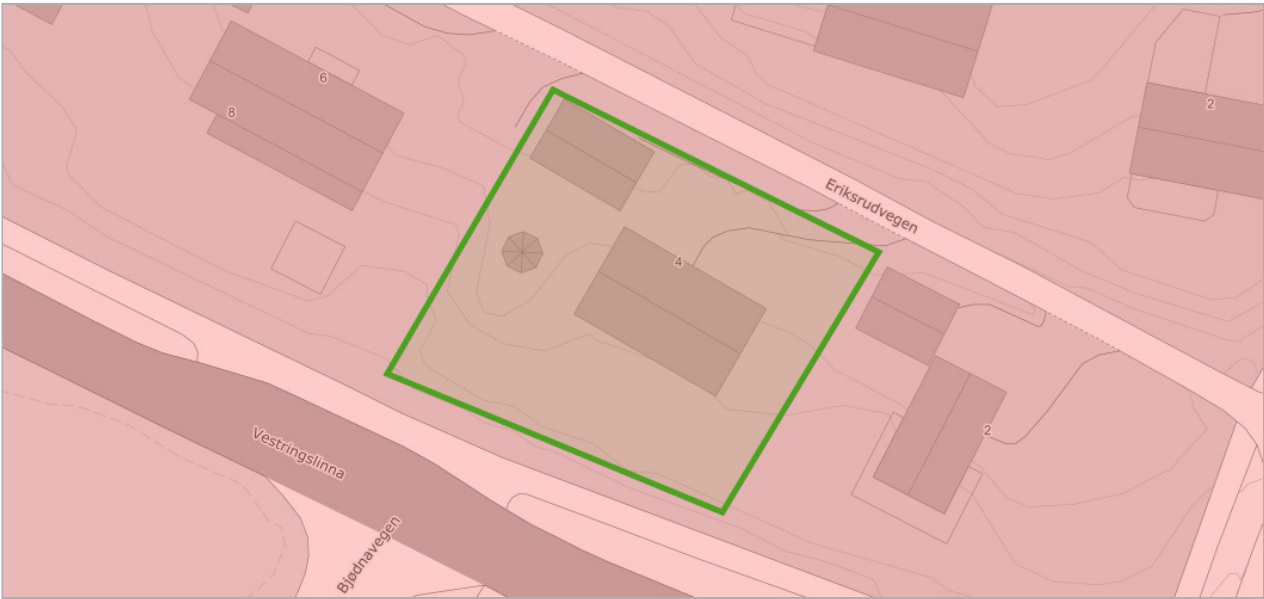
■	Lavt støynivå
■	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, 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	18.07.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

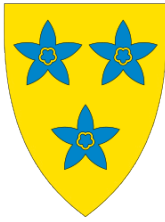
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Tegnforklaring

 Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
AURDALSFJORD	Bagn



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:
25.07.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Eriksrudvegen 4, 2910 AURDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☒	☐
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sagbråten, Aurdal. Furuly			95	118	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolighus		dato 12.12.74	sak 611/74	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Torgeir Syljuåsen		2910 Aurdal			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Hortenshus A/S v/Sverre Høgden, 2900 Fagernes					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Per Einer Gullaksen,		2943 Rogne			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☐ for nevnte bygg
- ☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

- 1. Lettvegger i kjelleretg. må oppsettes.**
- 2. Feieluke må innsettes i kjelleretg.**
- 3. Innvendige vegger i kjelleretg. må pusses.**

Dette arbeid må være fullført innen **mai d.å.****Fagernes** den **9.2.1976**

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☒ byggm. **L. Wiknes**
- ☐
- ☐

I. Lid
for bygningssjef



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 18.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eriksrudvegen 4, 2910 AURDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 292,52 kr
Eiendomsskatt	1 862,00 kr
Feiing	540,00 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Vann	15 832,00 kr
Sum	28 380,28 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen innværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fast eiendom	0%	465500 Prom	4.00	1/1	0 %	1 862,00 kr
Vann fast del	15%	1 Pr.år	967.84	1/1	0 %	967,84 kr
Kloakk fast del	15%	1 Pr.år	680.80	1/1	0 %	680,80 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stativ	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr
Forskudd vannavgift	15%	215 m ³	77.28	1/1	0 %	16 615,20 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	215 m ³	64.40	1/1	0 %	13 846,00 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	38 590,09 kr

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

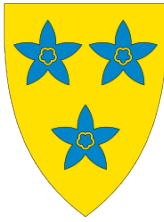
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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:
18.07.2025

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	95	Bruksnr:	118	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Eriksrudvegen 4, 2910 Aurdal						

Skorstein og ildsted

Det er registrert, avvik og anmerkning etter tilsyn 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 kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 18.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eriksrudvegen 4, 2910 AURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
1741069	4894	30.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	217

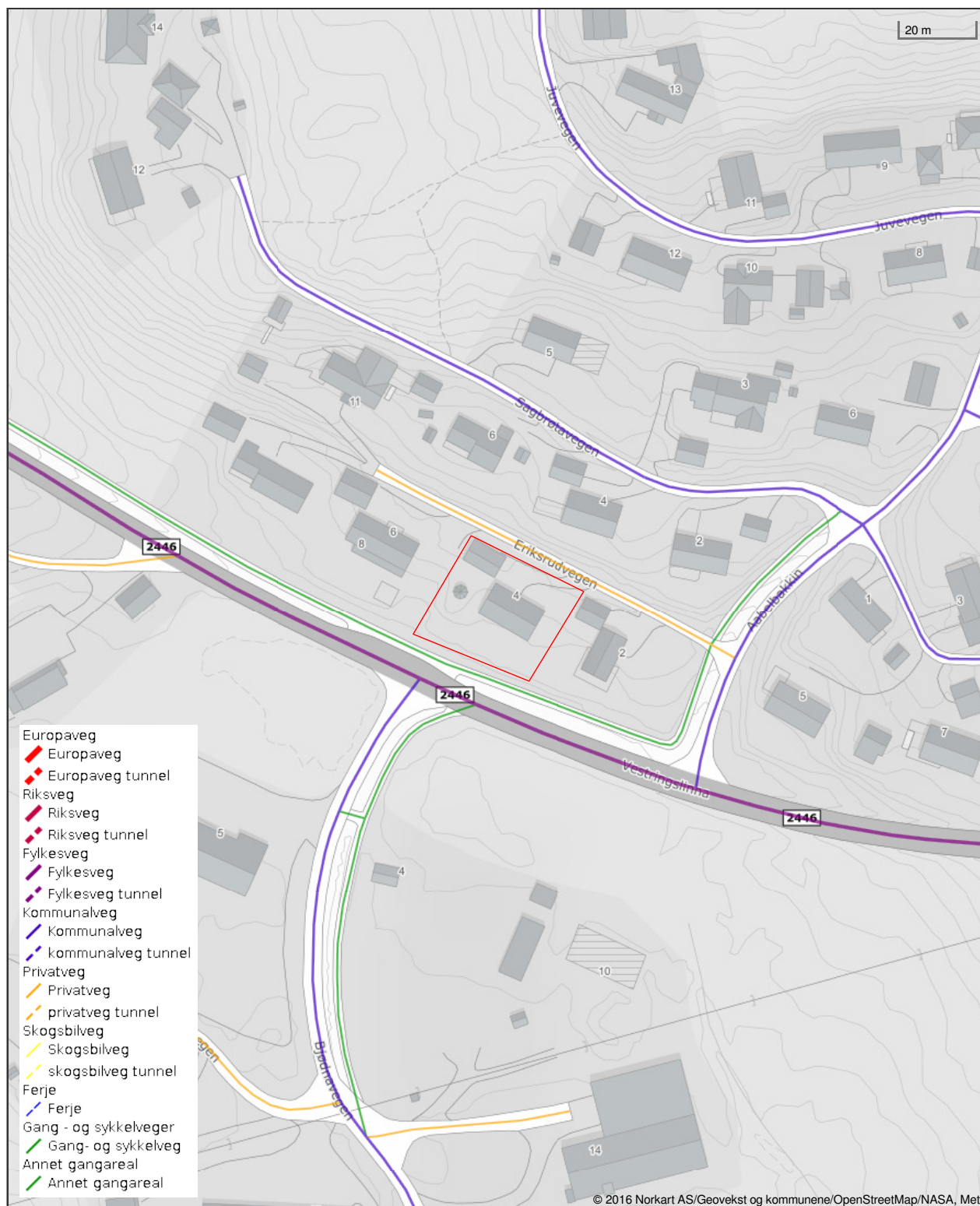
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

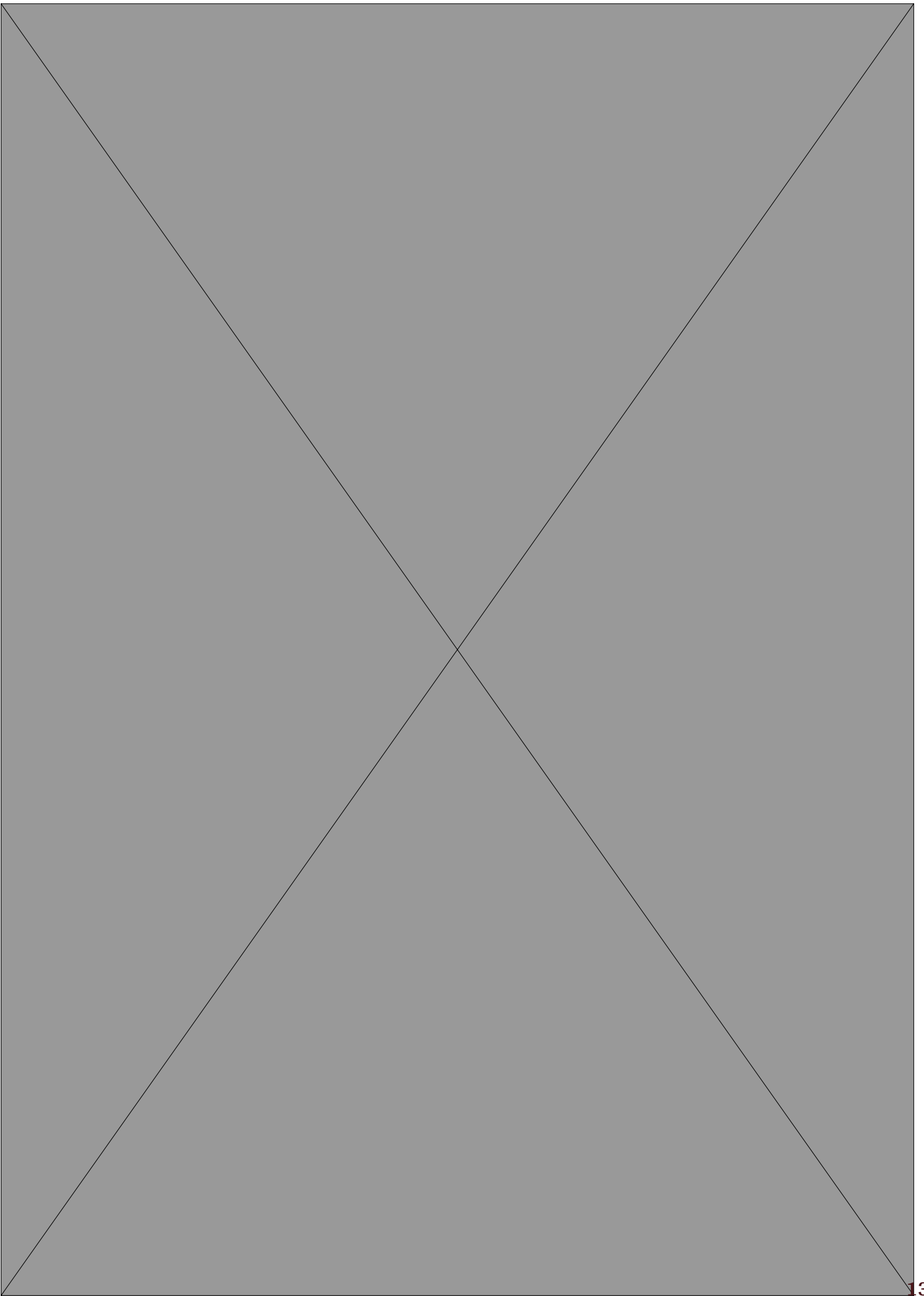
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3451 - 95/118//



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.



Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: mandag 21. juli 2025 10:01
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Eriksrudvegen 4

Hei,

Siste tilsyn var 15.10.2007, avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 19209 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: fredag 18. juli 2025 14.49
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Eriksrudvegen 4

Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes

Vår referanse:
1201250089

Vår saksbehandler:
Tove Berg

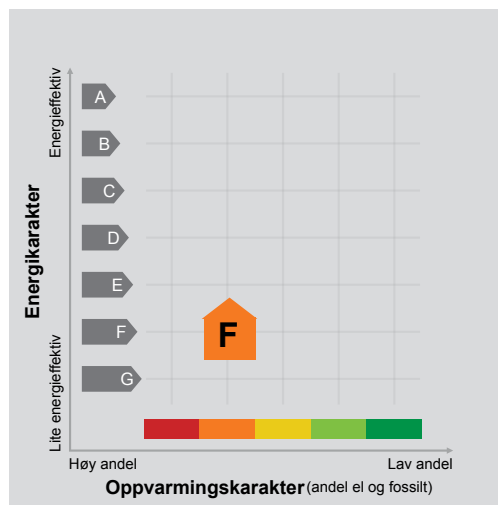
Telefon:
906 05 487

Vår dato:
18.07.2025

ENERGIATTEST



Adresse	Eriksrudvegen 4
Postnummer	2910
Sted	AURDAL
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	118
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158070618
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146008
Dato	14.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
18.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 95 Bnr 118 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Eriksrudvegen 4, 2910 AURDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 479 172
Som sekundærbolig:	kr 1 916 686

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 95, Bruksnummer 118 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

18.07.2025 kl. 14.00

Oppdatert per

18.07.2025 kl. 13.59

Adresse(r) :

Gateadresse: **Eriksrudvegen 4**

Gatenr: **1072**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2910 AURDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/4232-1/21 18.08.2004

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 960 000

Omsetningstype: Fritt salg

SHAMOLLI AVDI

FØDT: 28.05.1957 IDEELL: 1/2

SHAMOLLI MYRVETE

FØDT: 05.06.1960 IDEELL: 1/2

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:

2004/4233-1/21 18.08.2004

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 900 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

2007/3429-1/21 11.06.2007

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 250 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

GRUNNDATA

1975/632-1/21 12.02.1975

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 95

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.07.2025 14:00 - Sist oppdatert 18.07.2025 13:59

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

Side 1 av 2

Gårdsnummer 95, Bruksnummer 118 i 3451 NORD-AURDAL kommune

BNR: 107

2020/1928637-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:

KNR: 0542 GNR: 95 BNR: 118

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.

Prt.koll
J. nr.
L.nr.

side

Dagbok nr 632 1975, 12/2 kfr.
Målingsskriverombud

Nord-Aurdal kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning
over

Parsell av Sagbråten tomtefelt (eiend. navn), gr. nr. 95 br. nr. 107

Parsellen er gitt br. nr. 118 (fylles ut av tinglysningssdommeren)

Parsellen er også betegnet gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)Ar 1974 den 10.12. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
parsell av Sagbråten tomtefelt, gr. 95 bnr. 107

Forretningen er forlangt av Nord-Aurdal kommune v/ordfører Nils T. Døvre

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Per Berge og Ingebret Lid

Ved forretningen møtte: ¹⁾Av partene:

Torgeir Syljuåsen (kjøper)

Nord-Aurdal kommune v/ordfører Nils T. Døvre
var varslet, men ingen møtte.

Som nabo:

Vegmester K. Skaare fra Statens Vegvesen
har på forhånd godkjent grensa mot fylkesveg
nr. 261.

Grensebeskrivelse:

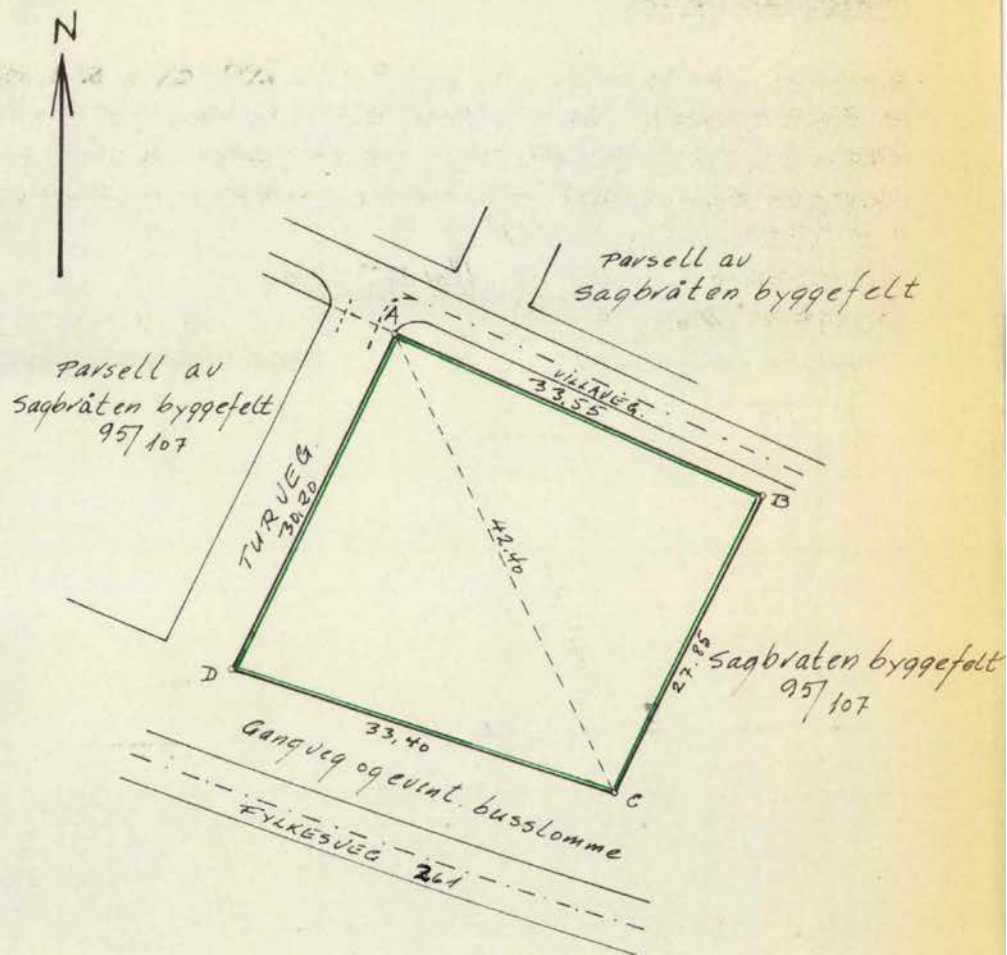
Parsellen grenser i nord mot opparbeidet villaveg i en lengde
av 33,55 m (A-B), i øst mot hovedbølet i en lengde av 27,85 m
(B-C), i syd mot regulert gangveg og fylkesveg nr. 261 i en
lengde av 33,40 m (C-D) og i vest mot regulert turveg/gangsti
i en lengde av 30,20 m (D-A).

Det er nedslått jernpeler i alle punkter.

Arealet av parsellen = 968 m²

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er for-
skriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring,
hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grense-
beskrivelsen med arealoppave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Kart
over parsell av Sagbråten tomtefelt. g.nr 95 b.nr 107
i Nord-Aurdal



Areal av parsellen = 968.0 m^2
Mål 1:500
Komm. ing. ktr. Fagernes 31/1-75 J. H. G.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **boligtomt**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ **0,01 skm. uten fradrag**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **0,10 skm.**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Furuly**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

..... *[Signature]*
..... *[Signature]*
..... *[Signature]*

Påtegninger: ³⁾

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Nabolagsprofil

Eriksrudvegen 4

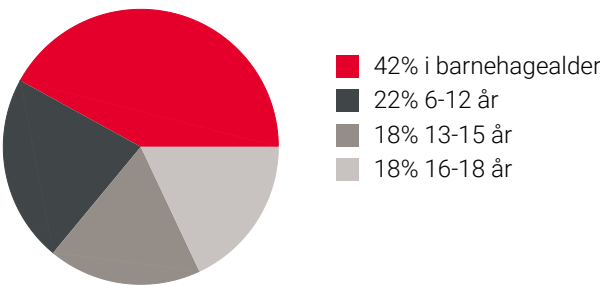
Offentlig transport

Bjødnaflate
Linje 307
2 min
0.2 km

Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 410 elever, 38 klasser	15 min 13.6 km
Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 180 elever, 9 klasser	16 min 14.2 km
Valdres vidaregåande skule 547 elever	12 min 10.8 km

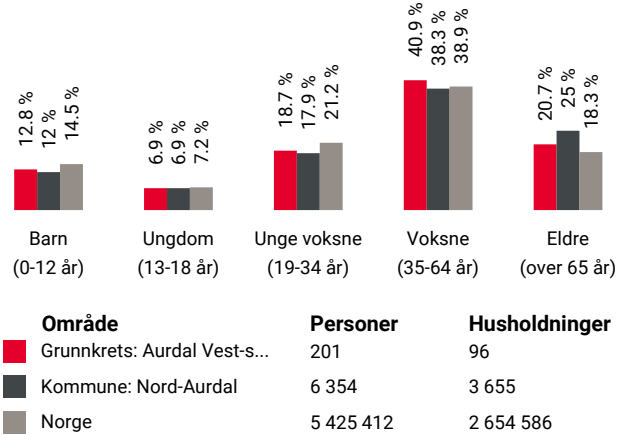
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

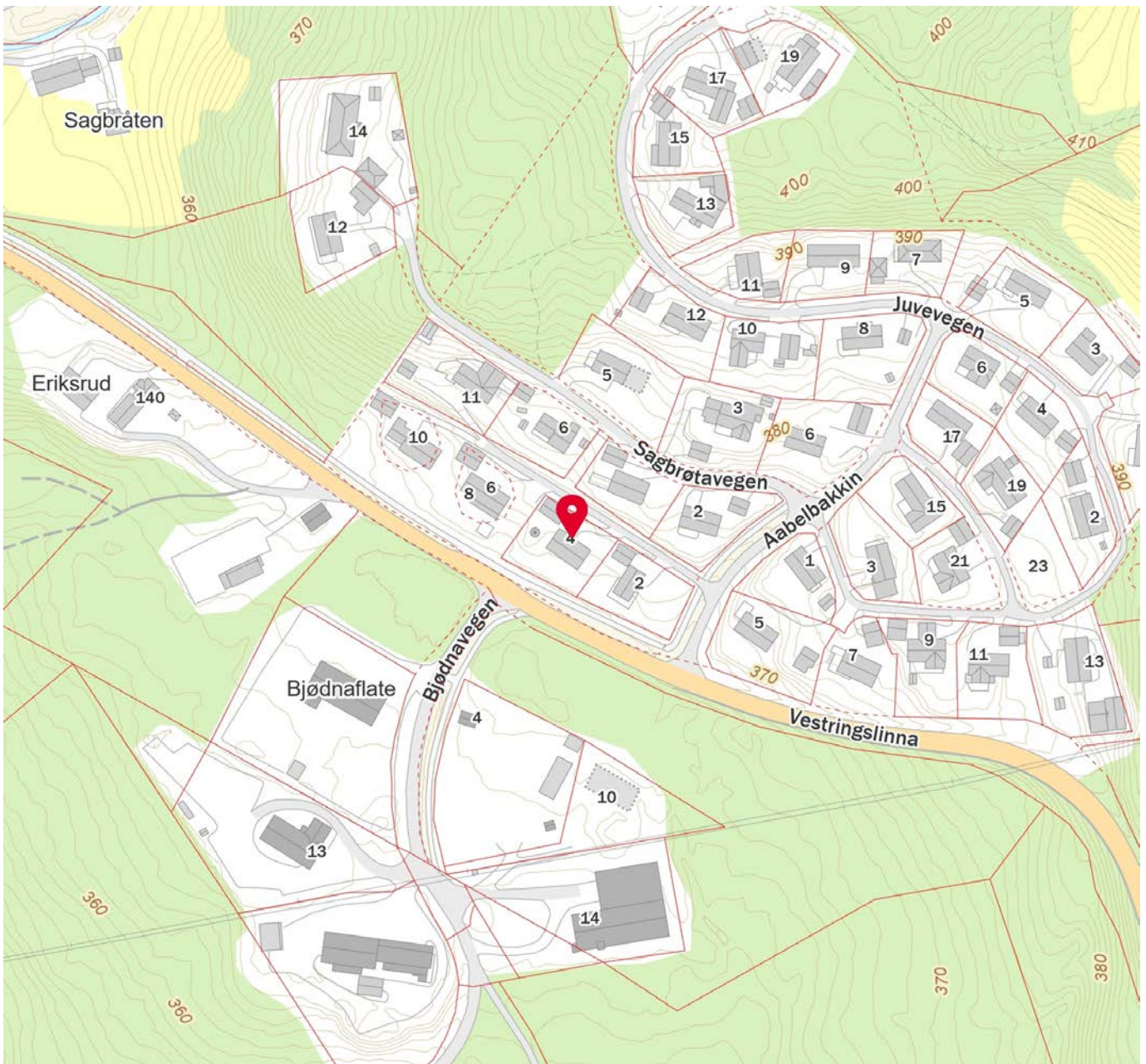
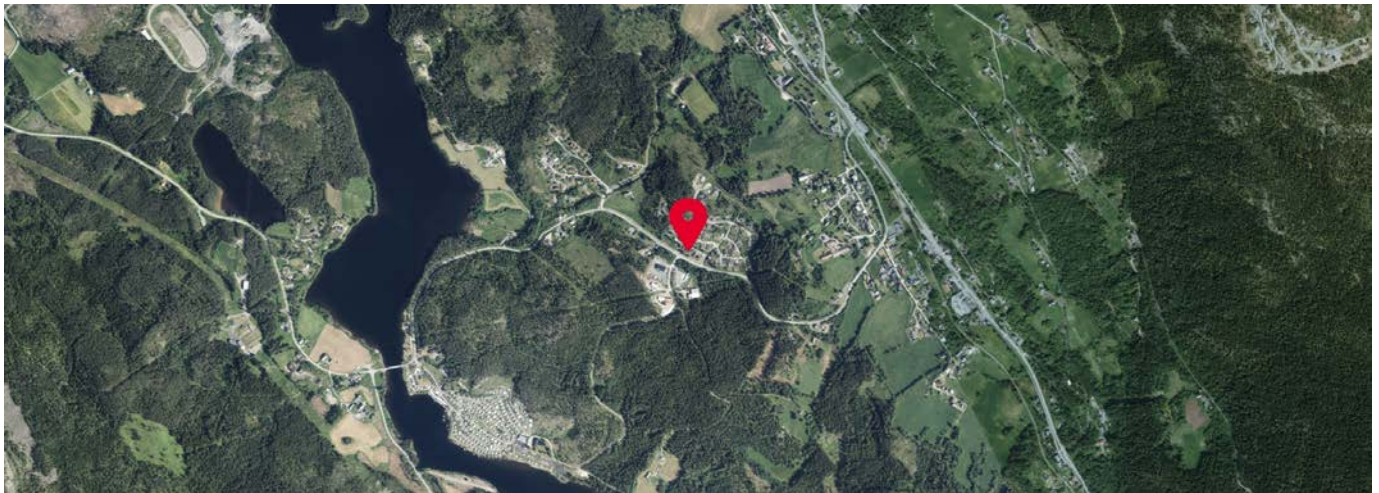
Vestringsbygda barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 5.6 km
Leira barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 9.4 km
Reinli barnehage (1-5 år) 63 barn	12 min 14 km

Dagligvare

Kiwi Aurdal Post i butikk, søndagsåpent	20 min 1.4 km
Kiwi Leira Søndagsåpent	11 min 10.8 km

Sport

Aurdal gressbane Fotball	13 min 1 km
Gamle Aurdal skole - ballbinge Ballspill	21 min 1.5 km
Valdres Treningssenter	15 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Eriksrudvegen 4
2910 AURDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Oppdragsnummer:

Telefon: 478 14 975
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre