

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 3 100 000,-
Omkostn.: Kr 78 850,-
Total ink omk.: Kr 3 178 850,-
Selger: Camilla Bratteng
Knut Ivar Børresen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 138/182 kvm
Tomtstr.: 625.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 213
Oppdragsnr.: 1201250020

Delikat tomannsbolig solrikt og barnevennlig beliggende rett ned for sentrum. Garasje.

Åpen og solrikt, sentralt og barnevennlig, to boenheter, frittliggende garasje og drivhus - i Søreisvegen 16 kan både store og små trives godt! Eiendommen ligger nær gang-og sykkelsti, butikker og servering, men likevel skjermet med hyggelige uteplasser.

Den horisontaldelte tomannsboligen inneholder to lyse og hyggelige boenheter, noe som kan gi gode leieinntekter om en ønsker det. Boligen ligger på en trivelig eiendom, og boenhetene har separate innganger og uteplasser i hver sin etasje.

Med boligen følger også drivhus og dobbel garasje.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	83
Informasjon fra kommunen	88
Informasjon om el-anlegg	121
Energiattest	122
Bekreftelse på formuesverdi	123
Grunnbok	124
Nabolagsprofil	126
Budskjema	135

Om Søreisvegen 16

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 182 m²

TBA: 82 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 67 m² Entré, stue med åpen løsning til kjøkken, soverom, bad, bod og garderobe.

1. etasje

BRA-i: 71 m² Entré, stue med åpen løsning til kjøkken, tre soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

42 m² Terrasseplatting.

1. etasje

40 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Garasjerom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

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

625.7 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig eiertomt med plen, hyggelige uteplasser og beplantning. Deler av tomta er naturtomt beliggende i hellende terreng.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

eiendommen er grensene grønne.

Beliggenhet

Denne hyggelige tomannsboligen med tilhørende garasje ligger sentralt og fint til i Aurdal sentrum. Den ligger nær historiske Frydenlund Skysstasjon, har gode solforhold og fin utsikt mot Liagrenda, Sundvoll, Vestringsbygda og Åbjør. Boligen ligger på en trivelig eiertomt i et barnevennlig og rolig område rett ned for sentrum. Asfaltert gang- og sykkelsti rett ovenfor tomte gjør at store og små enkelt kan gå til bla. matbutikk, restaurant og busstopp.

Fra Søreisvegen 16 er det fin gangavstand til søndagsåpen Kiwi-butikk med bensinstasjon (ca. 300 m), til Aurdalsstua, som serverer fristende måltider, samt til Take-away Thaimat og til Bakeriet i Valdres sitt døgnåpne utsalg. Det er også kort vei til busstopp med mange daglige avganger. Den asfalterte gang- og sykkelstien strekker seg fra Bjørgo til Fagernes, slik at alle kan ferdes trygt. Det er også fint å gå "Høgda-runda" oppi Aurdal, eller kanskje ta en tur ut til Vardeberget med vid og vakker utsikt utover dalen.

Aurdal tilbyr en rekke aktiviteter for hele familien. Her kan en glede seg over bla. fotballbane og en naturskjønn golfbane nede ved Aurdalsfjorden. Den består av en 9-hulls bane, driving range og øvingsområde med stor putting-green og sandbunker. Er du glad i å fiske kan du prøve fiskelykken i Aurdalsfjorden, som også har fine bademuligheter. Frikar holder til i den gamle barneskolen og tilbyr spennende aktiviteter til barn og ungdom. Her er det også treningsapparater for folk i alle aldre.

Fra boligen er det ca. 6 km til barnehage i Vestringsbygda, og ca. 13 km til Fagernes med både barneskole og ungdomsskole, kommuneadministrasjon, legesenter, kulturhus og et rikt utvalg av butikker, serveringssteder m.m. Til Leira er det ca. 9 km og her finner en bla. Valdres Vidaregåande skule, Valdres Storhall, serveringssteder og et bredt utvalg av butikker.

Fra eiendommen er det kort vei til Aurdalsåsen med flotte turmuligheter hele året. Her er det fine stølsveier og stier for fot- og sykkelturner, og oppkjørte skiløyper helt til Beitostølen. Til Valdres Alpinsenter, som er et av Valdres største, er det ca. 3 km. Her finner en 5 heiser og hele 15 nedfarter med utfordringer for hele familien.

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

Horisontaldelt tomannsbolig og garasje.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Boligeiendommens bebyggelse består av enebolig og garasje.

Boligen er bygget over to etasjer, byggemeldt/registrert som tomannsbolig men benyttet som enebolig med egen boenhet i hver etasje der 1.etasje er benyttet til enebolig og underetasje som utleieleilighet. Det ble tidligere oppført grunnmur i 2004, men bygget i 2008. Boligen har en god normal boligstandard på overflater og utstyr.

Boligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler i henhold til referansenivå. Dagens krav til bl.a. isolasjon og tetthet til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklime, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Avvik som er påvist skyldes i all hovedsak normal elde og bruksslitasje, bemerkninger utover dette er kommentert i rapporten.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

- Enebolig -

Byggeår: 2008.

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 2004 og ferdigattest i 2008.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering:

2018 Modernisering 1.etasje:

- Peisovn og pipe
- Stoppeventil med lekkasjestoppeføler
- Stoppekran vaskemaskin

2021 Modernisering 1.etasje:

- Oppusset kjøkken med bla. benkeplate, fliser mellom benk/overskap, ventilator og oppvaskkum m/armatur
- Dusjkabinett og blandebatteri servant
- Pusset grunnmur, terrasseplating i kjeller m/levegge og bod (egeninnsats)

Anvendelse:

Boligen er byggemeldt/registrert jmf matrikkel som tomannsbolig med to boenheter, benyttet som enebolig i 1.etasje og egen boenhet/utleiedel i underetasje

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

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

Drenering er fra byggeår utført med knotteplast mot grunnmur.

Fundamentert med grunnmurer av betong, støpt dekke av betong på grunn i kjeller.

Utvendig pusset utførelse på grunnmur.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående falset bordkledning.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Kaldtloft er inspisert fra luke i overbygg på terrasse, synlig isolert mot himling og kryssisolert med sydde matter. Lufting er ført i gesims langs takfot.

Taktekkingen er av pappshingel. Montert takrenner med nedløp.

Montert takstige på tekking til pipe.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser.

Montert innvendig persienesystem med flue/myggnetting på to soverom.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og el-lås, adkomst til entre.

Terrassedør av malt tre med glassfelt og katteluke, adkomst til stue.

Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre.

Terrasse på 40 kvm fra inngangsparti med trapp til terreng rundt mot vestlig og sørre gavlvegg, overbygd mot sør. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Oppført med trepilarer/søyler på grunn og konstruksjonsvirke mot yttervegg. Terrasseplating på 42 kvm fra kjellerinngang mot østlig side og dels gavlvegg mot sør. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert levegger stedvis med plassbygd utebod på terrassen. (bod er løs på terrasse men skal medfølge jmf eier)

INNVENDIG

Gulv er belagt med 3-stavs parkettgulv, fliser i entre og bad.

Vegger er kledd med malt mdf-plater.

Himlinger er kledd med malte tak-ess plater.

Underetasje med egen boenhet har rom under terreng.

Gulvet er belagt med tre stavs parkett, fliser i entre og bad.

Veggene har malt mdf plater. Himlinger er kledd med malte tak-ess plater.

Hulltaking er foretatt og det ble påvist unormale forhold, anbefales nærmere undersøkelse/avdekking. Hulltaking er foretatt ved/i garderoberom.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Dokumentasjon viser til måling utført i 2023 av stue og soverom i underetasje der høyeste årsmiddelverdi er beregnet til 75 Bq/m³ og høyeste måleverdi 95 Bq/m³. Måling av stue og soverom i 1.etasje der høyeste årsmiddelverdi er beregnet til 100 Bq/m³ og høyeste måleverdi 130 Bq/m³. Måleverdi er på grensensnitt der tiltak bør vurderes, bør holdes under tilsyn.

Peisovn i stue tilknyttet isolert stålpipeline, glasslate på gulv under ovn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Montert garderobeskap med skyvedører på to soverom.

- Garasje -

Byggeår: 2003.

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 1999

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Garasje med garasjerom og benyttet lagerplass. Garasje oppført bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med grunnmur av betong og sokkel, belagt med belegningsstein til gulv. Saltakkonstruksjon med Plassbygde takstoler, taktekket med shingel. Fjernstyrt leddport av tre. Ytterdør og eldre vinduer. Innvendig uinnred.

Må hensyntas at bygningen ikke er tilstandsvurdert, kun enkel bygningsbeskrivelse.

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

Verditakst

Kr 3 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? - Ja. U.etg: noen små hull/ujevnheter i fug mellom fliser på veggen i dusjen, dette er tettet med silikon. Noe utett nederst på dusjdør. Riss/sprekk i hjørnet på en flis i dusjen.

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. 2015: Installert utekran 1.etg. Gjort av fagmann, men som vennetjeneste. 2018: Installert FlowStop i 1.etg. Varme&Bad, Aurdal Rørleggertjenester. 2021: installert stoppekran til oppvaskmaskin i 1.etg. Varme&Bad, Aurdal Rørleggertjenester.

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Ja. 2016: leietaker gjorde oss oppmerksom på at det var fuktig på vegg i garderoberom i u.etg. Knotteplast på hjørnet av huset hadde rift. Gravde opp og la ny knotteplast i hjørnet. Tok av hjørnelist og gulvlist i garderoberom, satte på godt med varme og lot det tørke opp. Ikke hatt noe problemer etter dette. Alt med egeninnsats.

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja. På veggen i garasjen/murvegg, er det to små hull. Hullene er ca 2 cm i diameter. På vinteren hender det av og til at det pipler litt vann ut fra disse hullene, dette fryser til is på veggen før det når gulvet. Det har aldri vært vann på gulvet pga dette. Årsak ukjent.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Svar Ja, kun av faglært. 2019:

Bytte av termostat til v.kabler bad 1.etg. Valdres Installasjon. 2021: Bytte av termostat til v.kabler entrè 1.etg. EL-Ag AS. 2021: Monterst stikk på terrasse 1.etg på egen kurs. Monterst 2 stikk i garasje og monterst nye lamper. ELFAG AS.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. 2021: Ny platting i u.etg. 2018: Installert pipe. Murer Øyvind Stuve AS. 2017: Nytt rekkverk på terasse 1.etg

Pkt. 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? - Ja. Utleid u.etg

Pkt. 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? - Ja. Byggemeldt som tomannsbolig med 2 boenheter, benyttet som enebolig i 1.etg og egen boenhet/utleiedel i u.etg.

Pkt. 21 Er det foretatt radonmåling? - Ja. Målt årsmiddelverdier i begge etg. Radonmannen.

Pkt. 21.1 Radonmåling - År 2023 - Verdi 75 og 95

Pkt. 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)? - Ja.

- Påbegynt gravearbeid i 2024 i skråning bak huset, utenfor vår tomtegrense. Dette er en forsikringssak som nabo har gående med annen grunneier for å forbedre offentlig stikkrenne/kum.

- Ytterkanten av gårdsplass har seget noe (estimert 10 cm) på 11 år mot nabotomt, trolig pga fyllmasser. Den ene stolpen til veranda er noe skjev pga dette.

- Noe knirk i stue/kjøkkengulv i 1.etg.

- Dørblad utgangsdør 1.etg tar oppi takutstikk/overbygg i noen perioder av året. Ukjent årsak, mulig justering av dør er nok.

- Bestilt service på varmepumpe i u.etg da den går noe ujevnt.

- Noen glipper i skjøt på gulv stue i u.etg pga tidligere lekkasje/kondens fra varmepumpe. Er tørt og fint pt.

- Det innerste rommet i u.etg blir benyttet som garderoberom. For lite vindu til å benyttes som soverom.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Tomannsbolig:

Hovedetasje:

Entré, stue med åpen løsning til kjøkken, tre soverom og bad.

Terrasse.

Underetasje:

Entré, stue med åpen løsning til kjøkken, soverom, bad, bod og garderobe.
Terrasseplatting

Garasje:
Garasjerom.

Drivhus.

Standard

Åpen og solrikt, sentralt og barnevennlig, to boenheter, frittliggende garasje og drivhus - i Søreisvegen 16 kan både store og små trives godt! Eiendommen ligger nær gang- og sykkelsti, butikker og servering, men likevel skjermet og med hyggelige uteplasser.

Den horisontaldelte tomannsboligen inneholder to lyse og hyggelige boenheter, noe som kan gi gode leieinntekter om en ønsker det. Boligen ligger på en trivelig eiertomt, og boenhetene har separate innganger og uteplasser i hver sin etasje.

Boenheten i hovedetasjen har et pent inngangsparti tilknyttet åpen terrasse på langsiden og overbygd gavelterrasse. Terrassen er lun og solrik med fin plass til sittegrupper. Her kan en nyte gode sommerdager og kvelder med fin utsikt utover området.

Inne i boenheten er det lyst og luftig med åpen løsning mellom stue, spisestue og kjøkken. Gulvet er belagt med 3-stavs parkett, og det er mange store vinduer som lar en nyte den vide utsikten utover området. Det er også terrassedør med glassfelt ut til den overbygde terrassen.

Den åpne løsningen gir fin plass til både sofa- og spisegruppe, og i hele rommet kan en nyte synet av flammene i en stilig peisovn med innsyn. Det er også montert varmepumpe.

På kjøkkenet er det lyst og romslig med lysmalt innredning med over- og underskap. Kjøkkeninnredningen har heltre skog og formpresset folierte fronter, samt heltre benkeplate i eik. Nedfelt oppvaskkum av kompositt med kran av messing. Innredningen har integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator, samt opplegg til oppvaskmaskin. På vegg bak koketopp er det fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Med tre soverom er det her fin plass til både store og små. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe og fin plass til dobbeltseng. De to øvrige soverommene er fine som barnerom, hvor det ene soverommet har skyvedørsgarderobe.

Badet er lyst og romslig med stilige baderomsplater på vegg og flislagt gulv med

varmekabler. På badet er det lys baderomsinnredning i malt heltre, og med fronter i formpresset plater. Laminat benkeplate med servant. Stilig speil og belysning. På badet er det også dusjkabinett og toalett. Opplegg for vaskemaskin med avsatt plass i baderomsinnredning. Naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

I entréen er det god garderobe plass og praktisk, flislagt gulv med varmekabler.

I underetasjen er det overbygd inngangsparti med åpen terrasseplatting nær inngang, og overbygd på kortenden av. Her er det god plass til sittegrupper og en kan enkelt "flytte seg med solen".

Inne i boenheten er det lyst og hyggelig med åpen løsning mellom stue og kjøkken. Det er fin plass til både sofa- og spisegruppe, og en veggmontert varmepumpe sørger for lun og god temperatur.

På kjøkkenet er det lysmalt kjøkkeninnredning med heltre skog og formpresset folierte fronter. Laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Det er godt med skap- og benkeplass med under-og overskap, og integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Det er praktiske glassplater på vegg mellom benk og overskap ved koketopp og oppvaskkum. Det er også kjøkkenventilator med avtrekk ut, samt opplegg til oppvaskemaskin.

I underetasjen er det ett soverom i god størrelse. Her er det garderobeskap og god plass til dobbeltseng. Det er også et garderoberom med garderobe plass. Garderoberommet kan evt brukes som kontor, hobby- treningsrom el.

På badet er det flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Lys baderomsinnredning med underskap i malt heltre med folierte plater til fronter. Laminert benkeplate med nedfelt servant. Dusj med glassdør/vegg av glassbyggerstein. På badet er det også toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektrisk vifte i yttervegg.

I tillegg har underetasjen en bod med oppbevaringsplass.

I den flislagte entréen varme i gulv, og god plass til garderobe.

På tunet er det garasje med to biloppstillingplasser og lagerplass. I garasjen, som har fjernstyrt leddport av tre, er det belegningsstein.

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

UTVENDIG

Vinduer - TG: 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser.
Montert innvendig persienesystem med flue/myggnetting på to soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Et vindu har slitasje ved hjørne i vindu på hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNENDIG

Overflater - TG: 2

Gulv er belagt med 3-stavs parkettgulv, fliser i entre og bad.

Vegger er kledd med malt mdf-plater.

Himlinger er kledd med malte tak-ess plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bemerket stedvis knirk i gulv, ukjent årsak og anbefales nærmere undersøkelse av gulv/undergulv der tiltak bør vurderes.

Bemerket bom/hulllyd i fliser overgang mot ytterdører, ikke registrert sprekker i fliser eller fuger og nærliggende overgang annet undergulv mot dør. Bør holdes under tilsyn ved endret tilstand.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket

Rom Under Terreng - TG: 2

Underetasje med egen boenhet har rom under terreng.

Gulvet er belagt med tre stavs parkett, fliser i entre og bad. Veggene har malt mdf plater. Himlinger er kledd med malte tak-ess plater.

Hulltaking er foretatt og det ble påvist unormale forhold, anbefales nærmere undersøkelse/avdekking. Hulltaking er foretatt ved/i garderoberom.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

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

Det foretatt hulltaking i rom under terreng, ved fuktmåletaking var det fuktutslag og fuktinnhold over normal, må holdes under tilsyn.

Nærmere undersøkelse og tiltak bør vurderes.

Mdf bør ikke benyttes i rom under terreng jmf legganvisning, under befarig er det ikke registrert skade som følge av dette og bør holdes under tilsyn.

Boligen er byggemeldt som tomannsbolig og benyttet som enebolig i 1.etasje og egen boenhet/utleiedel i underetasje, det er ikke undersøkt brannskille mellom boenhetene og må hensyntas.

Konsekvens/tiltak:

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

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling -TG: 2

Veggene har baderomsplater. Taket er malt med takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsplater er utført med manglende bunnlist og påført elastisk fugemasse, men utført med tettesjikt med membranduk i underliggende tettesjikt som er dokumentert og ansees ikke tiltaksbehov.

Manglende tetting i overgang/gjennomføring av vannrør i vegg/våtsoner.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Lomale tiltak av tetting i våtsoner på rørgjennomføring bør foretas.

Overflater Gulv - TG: 2

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt.

Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert, men foreligger bildedokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk

Ventilasjon - TG: 2

Det er naturlig ventilerings via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

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

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling - TG: 2

Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med malte tak-ess plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Overflater Gulv - TG: 2

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt.

Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert, foreligger bildedokumentasjon av varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Opplyses og bekreftes ved funksjonstest at vann kommer utpå gulv i overgang dusj dør og vegg, må hensyntas.

Konsekvens/tiltak:

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

Sluk, membran og tettesjikt - TG: 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Ventilasjon - TG: 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning - TG: 2

Kjøkkeninnredning i malt heltre skog og formpresset folierte fronter med under-og overskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg til oppvaskemaskin. Glassplate mellom benk og overskap ved koketopp og oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bemerket at foliering av fronter stedvis har løsnet og foretatt midlertidig lokale tiltak. Skjevhet i enkelte dører/fronter. Må holdes under tilsyn og ytterligere tiltaksbehov vurderes.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG: 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i 1.etasje, underetasje har ikke fordelerskap der vannledninger er ført med åpen fordelerstamme i rom med sluk.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak:

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ventilasjon - TG: 2

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS-installasjoner - TG: 2

Hovedvannledning av plast med stoppekran og vannmåler plassert på bad i underetasje.

Montert stoppekran for 1.etasje og vannstoppeventil i fordelerskap. (lekkasjevann blir ført til rom med sluk. Lekkasjeføler i benkeskap på kjøkken)

Utekran på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering - TG: 2

Drenering er fra byggeår utført med knotteplast mot grunnmur.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst om tidligere lekkasje fra drenering der det ble påvist skade på grunnmursplast og lokale tiltak med egeninnsats ble utført og ikke vært lekkasje siden. Bemerket stedvis manglende klemlist mot mur og drenering avsluttet under terreng der forhøyning av plast og klemlist bør vurderes.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert, og kun enkelte hvitevarer medfølger.

Med i handelen følger ikke:

- Kjøleskap og vaskemaskin.
- Dekoder og Tv-boks, Wifi-boks (tilhører Telenor)
- Knaggrekke hovedsoverom oppe og i gang oppe
- Trommel til vannslange

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har fiber.

Parkering

I dobbel garasje eller på romslig, gruset gårdsplass.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

7078540

Diverse

På overside av eiendom er det plassert en drenskum for vann ovenfra og mot Valdresbanen, ikke opplyst om skade på denne eiendommen, men naboeiendom ved siden av under flom da vann trengte på eiendommen fra kum. Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.

Vedr. Brannforebygging:

Nord-Aurdal Brannvesen opplyser at det er ikke registrert, avvik eller anmerkninger etter tilsyn på denne adressen.

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**

Ved og strøm.

Peisovn i stue.

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i entré og på bad.

Luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken i begge etasjer.

Selger opplyser at de har hatt service på begge pumpene, og tilbakemeldingen er:

-Pumpe i hovedetg: trykk og temperatur er noe lav, bør vurdere utskiftning for å full effekt.

-Pumpe i u.etg: trykk og temperatur ok, men avløp for kondensering bør utbedres på sikt.

Eventuelle utbedringer på varmepumpene blir kjøpers ansvar og kostnad å påse.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

5706567268648976 (hoveddel): Siste tilsyn 25.03.2010, avsluttet uten avvik. Forbruk 24: 16157 kWh

5706567281609626 (utleiedel): Siste tilsyn 25.03.2010, avsluttet uten avvik. Forbruk 24: 7953 kWh

Forbruk vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

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 3 100 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

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

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

Renovasjon 2 stativ pr. år: kr. 8.092,50.

Feiegebyr pr år: kr. 286,-
Tilsynsgebyr pr år: kr. 286,-
Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.736,-

* Satser fra 1. april 2025.

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

Formuesverdi primær

Kr 838 961

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 355 845

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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 98, bruksnummer 213 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:

21.05.2003 - Dokumentnr: 2215 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:98 Bnr:109

01.01.2020 - Dokumentnr: 706820 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:98 Bnr:213

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 05.12.2008. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, er det ikke pålegg om ferdigattest. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

ENEBOLIG

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, unntatt et rom i 1. etasje som er byggemeldt som bod og innredet med utvidelse av bad.

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

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

Det opplyses om at det er foretatt arbeid med bla: - Rørleggerarbeid i 2021, dokumentasjon er ikke fremlagt. - Elektrikerarbeid i 2021, dokumentasjon fremlagt.

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

Garderobrom er satt utifra bruk av rommet under befaring, men ved endret bruk må rømningsvei vurderes.

GARASJE

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger tegninger datert i byggetegning fra 1999, der annet hus tegninger som ble endret i egen tegning i 2004. Avvik i areal på bygning enn hva som er byggemeldt. Dette blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko å eventuelt påse.

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

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

Det opplyses om at det er foretatt arbeid med elektrikerarbeid i 2021, dokumentasjon

fremlagt.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst fra fellesvei inn i boligfeltet, privat innkjørsel og parkering i garasje eller på eiendommen.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype:Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

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

Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

Kommentar fra kommunen: " Det er påstartet planarbeid for Lundene (tidligere Valdresklinikken), gbnr. 98/12, som skal legge rette for boligformål (leil./hybler/ eneboliger). Planområdet grenser ikke til eiendom 98/213, og er ikke ansett som berørt part. Men planområdet Lundene ligger i naboområdet, vest for Søreisvegen."

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Det meste av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for jord- og flomskred.
- Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for snøskred
- Eiendommen ligger i faresonekart for skred i bratt terreng
- Eiendommen ligger innunder restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Eiendommen ligger i moderat til lavt aktsomhetsområde for radon

Adgang til utleie

Boligen inneholder to boenheter.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

3 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 500 (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))

78 850 (Omkostninger totalt)
94 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
97 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 178 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 194 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 197 550 (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 78 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,90 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

28.04.2025





**Velkommen inn i
hovedetasjen!**







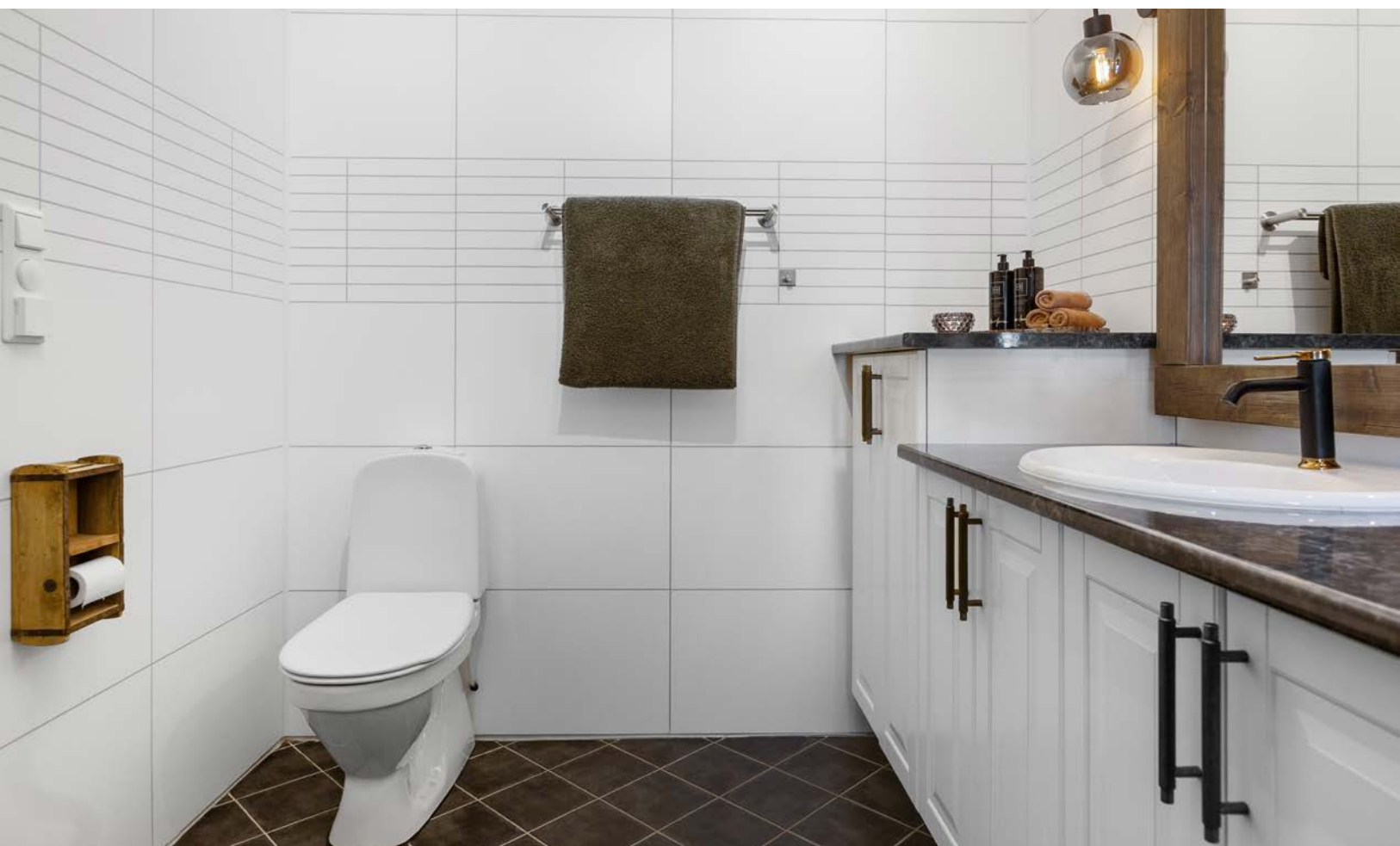




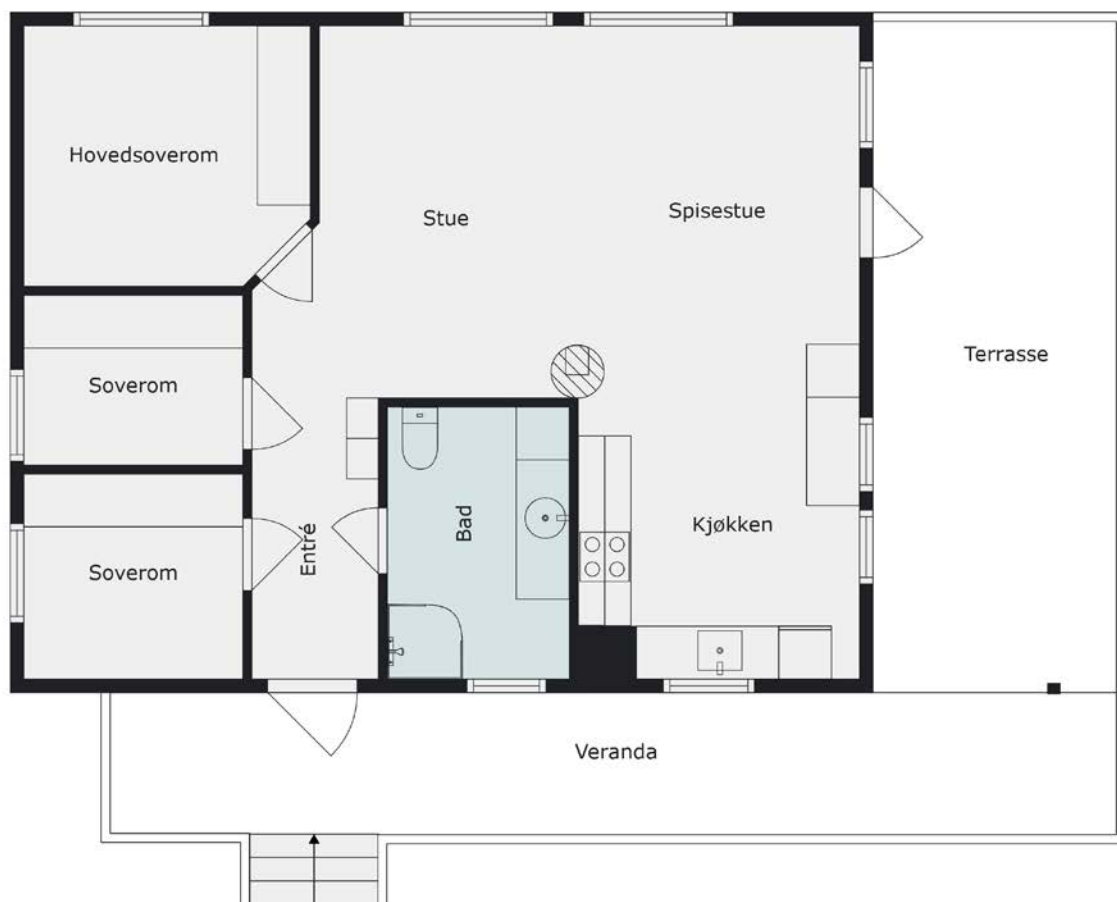












**Velkommen inn i
underetasjen!**



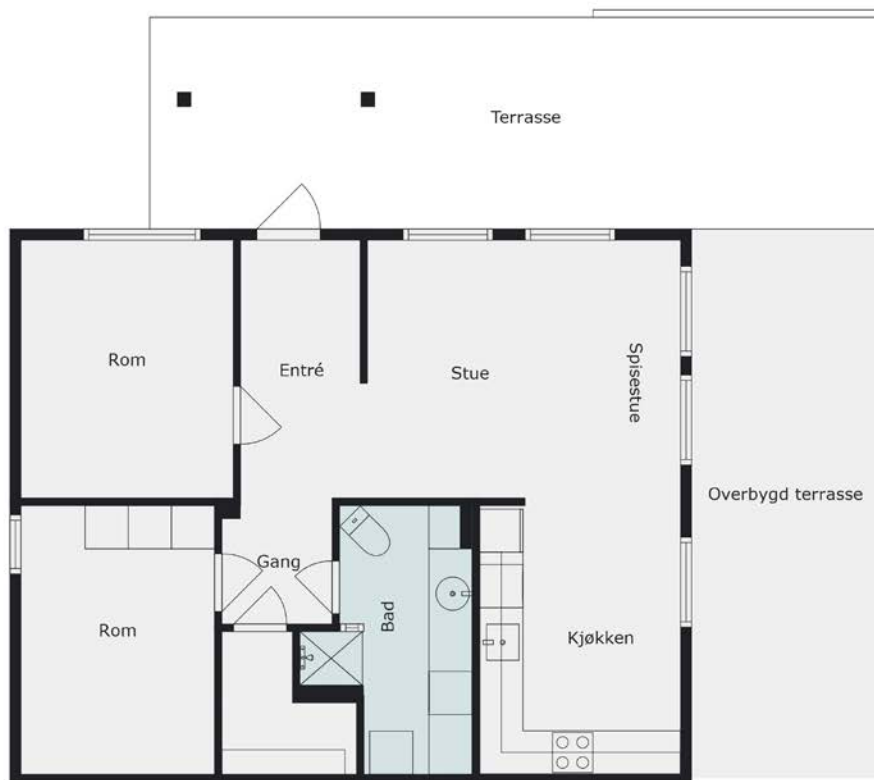


















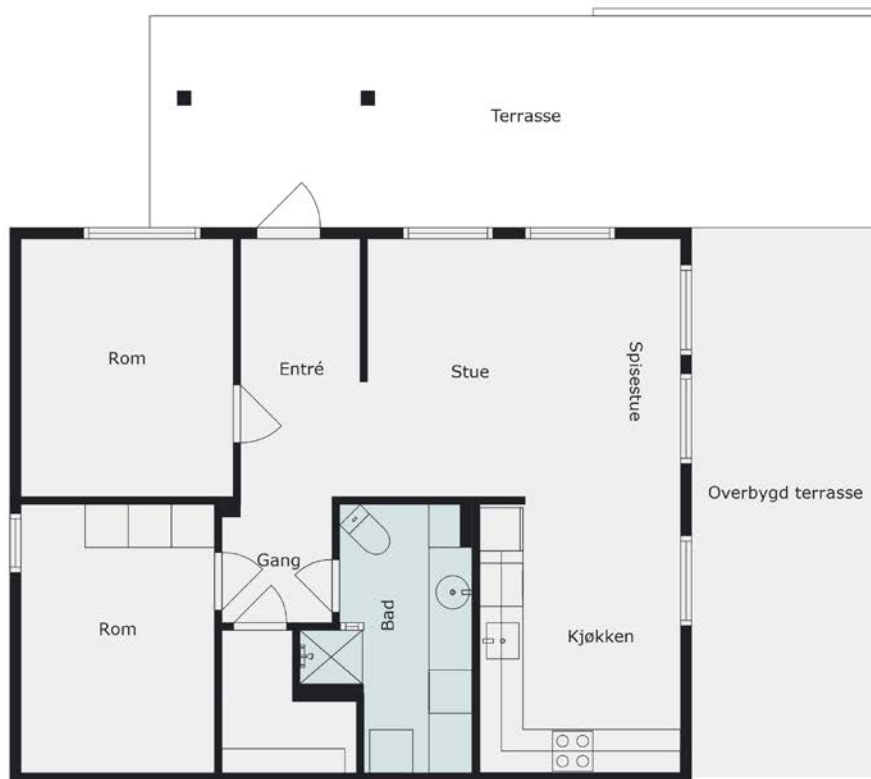




2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.



1. Etasje



2. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Søreisvegen 16, 2910 AURDAL



NORD-AURDAL kommune



gnr. 98, bnr. 213

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 01.03.2025

Oppdragsnr.: 11138-1591

Referansenummer: AT5588

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025027



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 eksemplarstilling 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

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Aurdal i Nord Aurdal kommune. Det er gangavstand til Aurdal sentrum med matbutikk, bakeri og restaurant, samt offentlige kommunikasjonsmuligheter. Eiendommen har gode solforhold og utsikt mot dalføret. Det er fint barnevennlig området, med turmuligheter i nærheten både sommer og vinter med bla. gang/sykkelvei på tidligere Valdresbanen like ved. Kort avstand til Valdres Alpinsenter som ligger mot Danebu.

Boligeiendommens bebyggelse består av enebolig og garasje.

Boligen er bygget over to etasjer, byggemeldt/registrert som tomannsbolig men benyttet som enebolig med egen boenhet i hver etasje der 1.etasje er benyttet til enebolig og underetasje som utleieleilighet. Det ble tidligere oppført grunnmur i 2004, men bygget i 2008. Boligen har en god normal boligstandard på overflater og utstyr.

Boligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler i henhold til referansenivå. Dagens krav til bl.a. isolasjon og tetthet til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklime, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Avvik som er påvist skyldes i all hovedsak normal elde og bruksslitasje, bemerkninger utover dette er kommentert i rapporten.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Drenering er fra byggeår utført med knotteplast mot grunnmur.
Fundamentert med grunnmurer av betong, støpt dekke av betong på grunn i kjeller. Utvendig pusset utførelse på grunnmur.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående falset bordkledning.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Kaldtloft er innsisert fra luke i overbygg på terrasse, synlig isolert mot himling og kryssisolert med sydde matter. Lufting er ført i gesims langs takfot.
Taktekkingen er av pappshingel. Montert takrenner med nedløp.
Montert takstige på tekking til pipe.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Montert innvendig persienesystem med flue/myggnetting på to soverom.
Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og el-lås, adkomst til entre.

Terrassedør av malt tre med glassfelt og katteluke, adkomst til stue.
Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre.

Terrasse på 40 kvm fra inngangsparti med trapp til terreng rundt mot vestlig og sørre gavlekk, overbygd mot sør. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Oppført med trepilarer/søyler på grunn og konstruksjonsvirke mot yttervegg.

Terrasseplating på 42 kvm fra kjellerinngang mot østlig side og dels gavlekk mot sør. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert leegger stedvis med plassbygd utebod på terrassen. (bod er løs på terrasse men skal medfølge jmf eier)

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med 3-stavs parkettgulv, fliser i entre og bad.
Vegger er kledd med malt mdf-plater.
Himlinger er kledd med malte tak-ess plater.

Underetasje med egen boenhet har rom under terreng.
Gulvet er belagt med tre stavs parkett, fliser i entre og bad. Veggene har malt mdf plater. Himlinger er kledd med malte tak-ess plater.
Hulltaking er foretatt og det ble påvist unormale forhold, anbefales nærmere undersøkelse/avdekking. Hulltaking er foretatt ved/i garderobrom.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Dokumentasjon viser til måling utført i 2023 av stue og soverom i underetasje der høyeste årsmiddelverdi er beregnet til 75 Bq/m³ og høyeste måleverdi 95 Bq/m³. Måling av stue og soverom i 1.etasje der høyeste årsmiddelverdi er beregnet til 100 Bq/m³ og høyeste måleverdi 130 Bq/m³. Måleverdi er på grensensnitt der tiltak bør vurderes, bør holdes under tilsyn.

Peisovn i stue tilknyttet isolert stålppe, glasslate på gulv under ovn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Montert garderobeskap med skyvedører på to soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2008.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med malte tak-ess plater.
Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert, foreligger bildedokumentasjon av varmekilde.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Bad har montert klosett, servant, opplegg til vaskemaskin og dusj med glassdør/glassbyggerstein. Baderomsinnredning i malt heltre med folierte plater til fronter. underskap, laminat benkeplate og speil med tilhørende belysning.
Det er elektrisk styrt vifte.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket er malt med takessplater. Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert, men foreligger bildedokumentasjon. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Bad har montert klosett, servant, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett. Montert baderomsinnredning i malt heltre og fronter i formpresset plater, lamiat benkeplate med speil og belysning. Det er naturlig ventilering via ventil i yttervegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje:

Kjøkkeninnredning i malt heltre skog og formpresset folierte fronter med under-og overskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av kompositt med kran av messing. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg til oppvaskemaskin. Fliser mellom benk og overskap ved koketopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkeninnredning i malt heltre skog og formpresset folierte fronter med under-og overskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg til oppvaskemaskin. Glassplate mellom benk og overskap ved koketopp og oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap i 1.etasje, underetasje har ikke fordelerskap der vannledninger er ført med åpen fordelerstamme i rom med sluk. Det er avløpsrør av plast. Hovedvannledning av plast med stoppekran og vannmåler plassert på bad i underetasje. Montert stoppekran for 1.etasje og vannstoppeventil i fordelerskap. (lekkasjevann blir ført til rom med sluk. Lekkasjeføler i benkeskap på kjøkken) Utekran på yttervegg. Varmtvannstanken er på ca. 100 liter fra 2007 i 1.etg, ført med tettesjikt og rom med sluk. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2006 i underetg, montert i rom med sluk.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og bad. Luft til luft varmepumpe et plassert i stue/kjøkken i begge etasjer.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i entre.

Avleser er skiftet i 2017. Foretatt elkontroll i 2010 opplyst i skap og foreligger dokumentasjon av installasjon av anlegg og bildedokumentasjon av varmekabler.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i bod. Avleser er skiftet i 2017. Foreligger dokumentasjon av installasjon av anlegg og bildedokumentasjon av varmekabler.

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler montert i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt av opparbeidet hage med gressplen og diverse beplantning med bla. hekk mot østlig retning, ellers naturtomt i skårende terreng ca 450 m.o.h.

Garasje med garasjerom og benyttet lagerplass. Garasje oppført bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med grunnmur av betong og sokkel, belagt med belegningsstein til gulv. Saltakkkonstruksjon med Plassbygde takstoler, taktekket med shingel. Fjernstyrt leddport av tre. Ytterdør og eldre vinduer. Innvendig uinnred.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	182 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	138 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, unntatt et rom i 1.etasje som er byggemeldt som bod og innredet med utvidelse av bad.

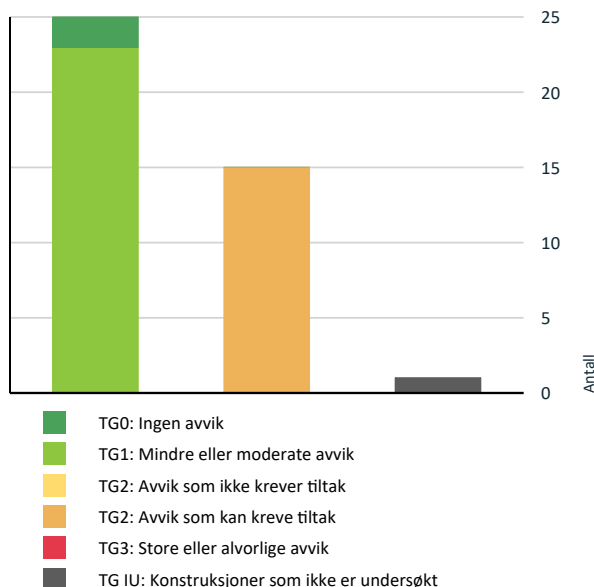
Garasje

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

Det foreligger tegninger datert i byggetegning fra 1999, der annet hus tegninger som ble endret i egen tegning i 2004. Avvik i areal på bygning enn hva som er byggemeldt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning eiendommen med 98/213 i Nord Aurdal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer. Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 2004 og ferdigattest i 2008.

Anvendelse

Boligen er byggemeldt/registrert jmf matrikel som tomannsbolig med to boenheter, benyttet som enebolig i 1. etasje og egen boenhet/utleiedel i underetasje

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	1. etasje: - Peisovn og pipe - Stoppeventil med lekkasjestoppeføler - Stoppekran vaskemaskin
2021	Modernisering	1. etasje: - Oppusset kjøkken med bla. benkeplate, fliser mellom benk/overskap, ventilator og oppvaskkum m/armatur - Dusjkabinett og blandebatteri servant - Pusset grunnmur, terrasseplating i kjeller m/leveg og bod (egeninnsats)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp. Montert takstige på tekking til pipe.

Vegggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående falsset bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Kaldtloft er innsisert fra luke i overbygg på terrasse, synlig isolert mot himling og kryssisolert med sydde matter. Lufting er ført i gesims langs takfot.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Montert innvendig persienesystem med flue/myggnetting på to soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Et vindu har slitasje ved hjørne i vindu på hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Slitasje på vindu, trolig som følge av manglende ventilering av rom med fuktnivå over tid

Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og el-lås, adgang til entre. (ytterdør tar opp i takutstikk ved åpning, bør foretas lokale tiltak)
Terrassedør av malt tre med glassfelt og katteluke, adgang til stue
Ytterdør av malt tre med glassfelt, adgang til entre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse på 40 kvm fra inngangsparti med trapp til terreng rundt mot vestlig og sørre gavlvegg, overbygd mot sør. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Oppført med trepilarer/søyler på grunn og konstruksjonsvirke mot yttervegg.

Terrasseplating på 42 kvm fra kjellerinngang mot østlig side og dels gavlvegg mot sør. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert levegger stedvis med plassbygd utebod på terrassen. (bod er løs på terrasse men skal medfølge jmf eier)

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv er belagt med 3-stavs parkettgulv, fliser i entre og bad. Vegger er kledd med malt mdf-plater. Himlinger er kledd med malte tak-ess plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bemerket stedvis knirk i gulv, ukjent årsak og anbefales nærmere undersøkelse av gulv/undergulv der tiltak bør vurderes. Bemerket bom/hulllyd i fliser overgang mot ytterdører, ikke registrert sprekker i fliser eller fuger og nærliggende overgang annet undergulv mot dør. Bør holdes under tilsyn ved endret tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Opplyses om at det har forekommet fukt/rim på hjørne/yttervegg i hovedsoverom ved maling, ikke oppstått siden og ikke kjent om luftlekkasje er årsaksammenheng. Ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue i begge etasjer. Disse viser 8 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 13 mm i hele rommet.

1 TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Dokumentasjon viser til måling utført i 2023 av stue og soverom i underetasje der høyeste årsmiddelverdi er beregnet til 75 Bq/m³ og høyeste måleverdi 95 Bq/m³. Måling av stue og soverom i 1.etasje der høyeste årsmiddelverdi er beregnet til 100 Bq/m³ og høyeste måleverdi 130 Bq/m³. Måleverdi er på grensensnitt der tiltak bør vurderes, bør holdes under tilsyn.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stue tilknyttet isolert stålpipes, glasslate på gulv under ovn. (type ovn er godkjent til bruk uten brannmur, men krav til avstand må ivaretas)

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

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje med egen boenhet har rom under terreng. Gulvet er belagt med tre stavs parkett, fliser i entre og bad. Veggene har malt mdf plater. Himlinger er kledd med malte tak-ess plater. Hulltaking er foretatt og det ble påvist unormale forhold, anbefales nærmere undersøkelse/avdekking. Hulltaking er foretatt ved/i garderoberom.

Vurdering av avvik:

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

Det foretatt hulltaking i rom under terreng, ved fuktmåletaking var det fuktutslag og fuktinnhold over normal, må holdes under tilsyn. Nærmere undersøkelse og tiltak bør vurderes.

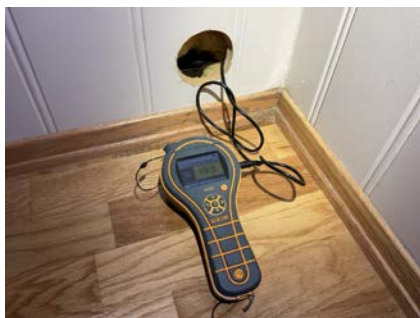
Mdf bør ikke benyttes i rom under terreng jmf legganvisning, under befaring er det ikke registrert skade som følge av dette og bør holdes under tilsyn.

Boligen er byggemeldt som tomannsbolig og benyttet som enebolig i 1.etasje og egen boenhet/utleiedel i underetasje, det er ikke undersøkt brannskille mellom boenhetene og må hensyntas.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Hulltaking ble foretatt i innført vegg i garderoberom, ved fukt måletaking ble det påvist fuktutslag med fuktinnhold over normal fuktinnhold i konstruksjonen. Opplyses om tidligere lekkasje i dette hjørne der årsak var sviktende drenering og lokale tiltak utvendig ble foretatt, ikke opplyst om innvendig inspeksjon av konstruksjon og kun foretatt tørk. Bemerket merker på gulv/list/plater i dette hjørne. Bør holdes under tilsyn og tiltak vurderes så ikke utvikles skade



Bemerket glipper i skjøter på parkett i stue under varmepumpe, opplyst om tidligere utleid med husdyr og tidligere lekkasje/kondens fra varmepumpesom årsak. Ved fukt måletaking var det ikke fuktutslag

1 TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

1 TO 1 Andre innvendige forhold

Montert garderobeskap med skyvedører på to soverom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2008. Dokumentasjon: bilder fra varmekabler med synlig tettesjikt av underliggende banemembran og oppbrett langs vegg.

1.ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt med takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsplater er utført med manglende bunnlist og påført elastisk fugemasse, men utført med tettesjikt med membranduk i underliggende tettesjikt som er dokumentert og ansees ikke tiltaksbehov. Manglende tettning i overgang/gjennomføring av vannrør i vegg/våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lomale tiltak av tettning i våtsoner på rørgjennomføring bør foretas.



Bunn plater utført med silikon



Manglende tettning overgang vannrør i vegg registrert og overgang varerør /vannrør

1.ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert, men foreligger bildedokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.
Montert baderomsinnredning i malt heltre og fronter i formpresset plater, lamiat benkeplate med speil og belysning.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

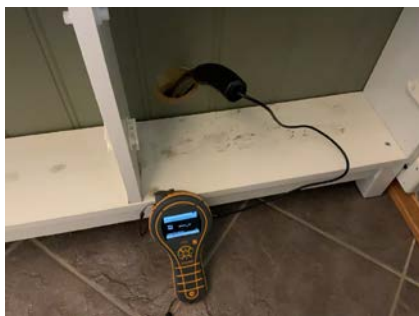
Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.



Hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og entre, ved fuktmåletaking med bruk av fuktarm var det ikke fuktutslag i bunnsvill

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2008.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med malte tak-ess plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



Sprekk i flis i dusj, ukjent tilsyand i nderliggende konstruksjon og bør holdes under tilsyn

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert, foreligger bildedokumentasjon av varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Opplyses og bekreftes ved funksjonstest at vann kommer utpå gulv i overgang dusj dør og vegg, må hensyntas.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Ikke mulighet for inspeksjon av tettesjikt, synlig rester av påstrykningsmembran som nærliggende tettesjikt og utførelser i våtsoner, rørgjennomføringer og slukovergang er ikke kjent.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant, opplegg til vaskemaskin og dusj med glassdør/glassbyggerstein. Baderomsinnredning i malt heltre med folierte plater til fronter. underskap, laminat benkeplate og speil med tilhørende belysning.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.



Hulltaking er foretatt fra bod i vegg mot dusj på bad, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag av bunnsvill

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt heltre skog og formpresset folierte fronter med under-og overskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av kompositt med kran av messing. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg til oppvaskemaskin. Fliser mellom benk og overskap ved koketopp.

Bemerket at foliering av fronter stedvis har løsnet og foretatt midlertidig lokale tiltak. Må holdes under tilsyn og ytterligere tiltaksbehov vurderes.



Ved fuktmåleyakng av gulv ved oppvaskmaskin var det ikke fuktutslag

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning i malt heltre skog og formpresset folierte fronter med under-og overskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg til oppvaskemaskin. Glassplate mellom benk og overskap ved koketopp og oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bemerket at foliering av fronter stedvis har løsnet og foretatt midlertidig lokale tiltak. Skjevhet i enkelte dører/fronter. Må holdes under tilsyn og ytterligere tiltaksbehov vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i 1.etasje, underetasje har ikke fordelerskap der vannledninger er ført med åpen fordelerstamme i rom med sluk.

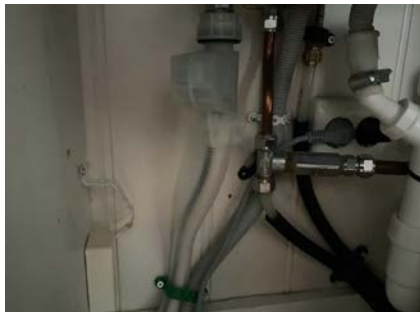
Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

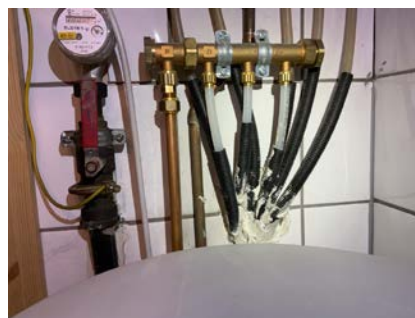
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Manglede tettepakning mellom vannrør og varerør



Synlig korrosjon på en kobling av vannrør til kjøkken i underetasje



Enkel ufagmessig tetting rundt rør i bad underetasje

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran og vannmåler plassert på bad i underetasje.

Montert stoppekrane for 1.etasje og vannstoppeventil i fordelerskap. (lekkasjevann blir ført til rom med sluk. Lekkasjefølger i benkeskap på kjøkken)

Utekrane på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

! TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter fra 2007 i 1.etg, ført med tettesjikt og rom med sluk.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2006 i underetg, montert i rom med sluk.

! TO 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring.
Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og bad.
Luft til luft varmepumpe et plassert i stue/kjøkken i begge etasjer.

! TO 1 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 bygningsakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i entre.
Avleser er skiftet i 2017. Foretatt elkontroll i 2010 opplyst i skap og foreligger dokumentasjon av installasjon av anlegg og bildedokumentasjon av varmekabler.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i bod.
Avleser er skiftet i 2017. Foreligger dokumentasjon av installasjon av anlegg og bildedokumentasjon av varmekabler.

Innlagt fibernett.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**2009 Oppe: Installert 3/3-09, kontrollert 26/3-10
Nede Installert 11/3-09**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

- 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.



Sikringsskap 1.etg

Tilstandsrapport



Foreligger dokumentasjon av anlegg



Sikringskap underetasje



Foreligger dokumentasjon av anlegg

TO 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler montert i begge etasjer.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår utført med knotteplast mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst om tidligere lekkasje fra drenering der det ble påvist skade på grunnmursplast og lokale tiltak med egeninnsats ble utført og ikke vært lekkasje siden. Bemerket stedvis manglende klemlist mot mur og drenering avsluttet under terreng der forhøyning av plast og klemlist bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Avsluttet under terreng og manglende klemlist

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av betong, støpt dekke av betong på grunn i kjeller. Utvendig pusset utførelse på grunnmur.

Tilstandsrapport

! TO IU Terrenforhold

Tomt av opparbeidet hage med gressplen og diverse beplantning med bla. hekk mot østlig retning, ellers naturtomt i skårende terreng ca 450 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Opplyst om utsig/synk i gårdsplassens grus på nedre del, det bør vurderes nærmere undersøkelse av grunn og forstøtningsmur vurderes. Begrenset inspeksjon pga snødekke og anbefales inspeksjon når det er snøfritt.

Jmf NVE sitt aktsomhetskart ligger eiendommen under aktsomhet til jord, flom og snøskred.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak bør vurderes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og matrikkelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 1999

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje med garasjerom og benyttet lagerplass. Garasje oppført bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med grunnmur av betong og sokkel, belagt med belegningsstein til gulv. Saltakkonstruksjon med Plassbygde takstoler, taktekket med shingel. Fjernstyrt leddport av tre. Ytterdør og eldre vinduer. Innvendig uinnred.

Må hensyntas at bygningen ikke er tilstandsvurdert, kun enkel bygningsbeskrivelse.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

138 m²/138 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Stue/kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, Bod, Garderobe

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 4 400 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 3 100 000 Konklusjon markedsverdi 3 100 000
---	--

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Søreisvegen 30 ,2910 AURDAL 88 m² 1977 3 sov	20-02-2023	2 750 000	2 600 000		2 600 000	29 545
2 Pilelykkja 26 ,2910 AURDAL 107 m² 1994 3 sov	25-05-2021	2 200 000	2 575 000		2 575 000	24 065
3 Prestgardsvegen 30 ,2910 AURDAL 242 m² 1807 4 sov	20-05-2024	4 500 000	5 000 000		5 000 000	20 661
4 Søreisvegen 18 ,2910 AURDAL 127 m² 1975 3 sov	20-09-2022	3 000 000	2 550 000		2 550 000	20 079
5 Søreisvegen 27 ,2910 AURDAL 178 m² 1984 4 sov	30-08-2022	2 750 000	3 135 000		3 135 000	17 612
6 Søreisvegen 32 ,2910 AURDAL 142 m² 1957 3 sov	07-06-2022	2 350 000	2 500 000		2 500 000	17 606
7 Oslovegen 1246 ,2910 AURDAL 180 m² 1913 3 sov	12-07-2021		3 000 000		3 000 000	16 667
8 Middelskulevegen 51 ,2910 AURDAL 192 m² 2006 4 sov	20-10-2024	3 490 000	3 350 000		3 350 000	15 022

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	8 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 930 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

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

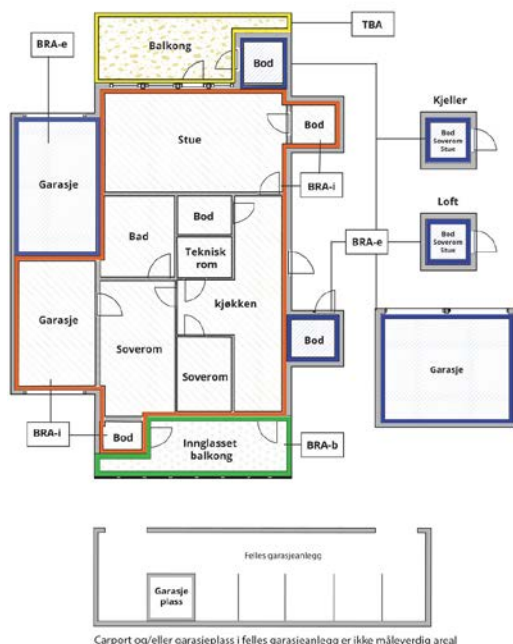
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	67			67	42
1.etasje	71			71	40
SUM	138				82
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Bod, Garderobe		
1.etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, unntatt et rom i 1.etasje som er byggemeldt som bod og innredet med utvidelse av bad.

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

Kommentar: Det opplyses om at det er foretatt arbeid med bla:
- Rørleggerarbeid i 2021, dokumentasjon er ikke fremlagt.
- Elektrikerarbeid i 2021, dokumentasjon fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Garderobrom er satt utifra bruk av rommet under befaring, men ved endret bruk må rømningsvei vurderes.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger datert i byggetegning fra 1999, der annet hus tegninger som ble endret i egen tegning i 2004. Avvik i areal på bygning enn hva som er byggemeldt

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

Kommentar: Det opplyses om at det er foretatt arbeid med elektrikerarbeid i 2021, dokumentasjon fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	9
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Camilla Bratteng	Kunde
	Knut Ivar Børresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	98	213		0	625.7 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Søreisvegen 16

Hjemmelshaver

Bratteng Camilla 1/2, Børresen Knut Ivar 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Aurdal i Nord Aurdal kommune. Det er gangavstand til Aurdal sentrum med matbutikk, bakeri og restaurant, samt offentlige kommunikasjonsmuligheter. Eiendommen har gode solforhold og utsikt mot dalføret. Det er fint barnevennlig området, med turmuligheter i nærheten både sommer og vinter med bla. gang/sykkelvei på tidligere Valdresbanen like ved. Kort avstand til Valdres Alpenser som ligger mot Danebu.

Adkomstvei

Adkomst fra fellesvei inn i boligfeltet, privat innkjørsel og parkering i garasje eller på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomt av opparbeidet hage med gressplen og diverse beplantning med bla. hekk mot østlig retning, ellers naturtomt i skårende terreng ca 450 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

På overside av eiendom er det plassert en drenskum for vann ovenfra og mot Valdresbanen, ikke opplyst om skade på denne eiendommen men naboeiendom ved siden av under flom da vann trengte på eiendommen fra kum.

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for takstrapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 675 000

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Eiere		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremlagt av eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.02.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	17.02.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon elanlegg fra byggeår ved innleggelse/ny montering		Fremlagt av eier	Gjennomgått		Nei
Faktura montere stikk i garasje og bolig fra 2021		Fremlagt av eier	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.03.2025	
2	01.03.2025	
3	06.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AT5588>

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.	
1201250020	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Knut Ivar Børresen	Camilla Bratteng
Gateadresse	
Søreisvegen 16	
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	7078540

Document reference: 1201250020

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

U.etg: noen små hull/ujevnheter i fug mellom fliser på veggen i dusjen, dette er tettet med silikon. Noe utett nederst på dusjdør. Riss/sprekk i hjørnet på en flis i dusjen.

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

Svar

Nei

- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2015: Installert utekran 1.etg. Gjort av fagmann, men som vennetjeneste. 2018: Installert FlowStop i 1.etg. Varne&Bad, Aurdal Rørleggetjenester. 2021: installert stoppekran til oppvaskmaskin i 1.etg. Varne&Bad, Aurdal Rørleggetjenester.

Arbeid utført av

Varne&Bad, Aurdal Rørleggetjenester

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2016: leietaker gjorde oss oppmerksom på at det var fuktig på vegg i garderobesrom i u.etg. Knotteplast på hjørnet av huset hadde rift. Gravde opp og la ny knotteplast i hjørnet. Tok av hjørnelist og gulvlist i garderobesrom, satte på godt med varme og lot det tørke opp. Ikke hatt noe problemer etter dette. Alt med egeninnsats.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På veggen i garasjen/murvegg, er det to små hull. Hullene er ca 2 cm i diameter. På vinteren hender det av og til at det pipler litt vann ut fra disse hullene, dette fryser til is på veggen før det når gulvet. Det har aldri vært vann på gulvet pga dette. Årsak ukjent.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2019: Bytte av termostat til v.kabler bad 1.etg. Valdres Installasjon. 2021: Bytte av termostat til v.kabler entré 1.etg. EL-Ag AS. 2021: Montert stikk på terrasse 1.etg på egen kurs. Montert 2 stikk i garasje og monterte nye lamper. EL-FAG AS.

Arbeid utført av

EL-FAG AS Fagernes og Valdres Installasjon

Filer

[1NELFO_EL-FAG_SAMSVARSÆRKLÆRING.pdf](#)

[PRODUKTINFO VNR 5430333.PDF](#)

[1NELFO_EL-FAG_SAMSVARSÆRKLÆRING_\(Vf_1etg\).pdf](#)

[15739137557185243840142463861780.jpg](#)

- 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

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

2021: Ny platting i u.etg. 2018: Installert pipe. Murer Øyvind Stuve AS. 2017: Nytt rekkverk på terrasse 1.etg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Utleid u.etg

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Byggemeldt som tomannsbolig med 2 boenheter, benyttet som enebolig i 1.etg og egen boenhet/utleiedel i u.etg.

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Målt årsmiddelverdier i begge etg. Radonmannen.

21.1 Radonmåling
Ar

2023

Verdi

75 og 95

Filer

[Vannstoppeventil og radon.pdf](#)

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
Beskrivelse

Påbegynt gravearbeid i 2024 i skråning bak huset, utenfor vår tomtegrense. Dette er en forsikringssak som nabo har gående med annen grunneier for å forbedre offentlig stikkrenne/kum. Ytterkanten av gårds plass har seget noe (estimert 10 cm) på 11 år mot nabotomt, trolig pga fyllmasser. Den ene stolpen til veranda er noe skjev pga dette. Noe knirk i stue/kjøkkengulv i 1.etg. Dørblad utgangsdør 1.etg tar oppi takutstikk/overbygg i noen perioder av året. Ukjent årsak, mulig justering av dør er nok. Bestilt service på varmepumpe i u.etg da den går noe ujevnt. Noen glipper i skjøt på gulv stue i u.etg pga tidligere lekkasje/kondens fra varmepumpe. Er tørt og fint pt. Det innerste rommet i u.etg blir benyttet som garderobesrom. For lite vindu til å benyttes som soverom.

Document reference: 1201250020

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250020

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Bratteng	531674c4363674a3f23b45c 077fbd2d47369763	11.03.2025 11:13:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Ivar Børresen	2ae4bf531de6a1762e9d604 9836aa6fcce9d9471	11.03.2025 11:15:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201250020

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 98, Bruksnr 213	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	202 Aurdal sør-Søre
Veiadresse:	Søreisvegen 16 A, gatenr 1060	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
	2910 Aurdal	Kirkesogn:	3100101 Aurdal
Oppdatert:	03.03.2025	Tettsted:	1713 Aurdal
Veiadresse:	Søreisvegen 16 B, gatenr 1060		
	2910 Aurdal		
Oppdatert:	03.03.2025		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.04.2003	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	625,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / 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	3451/98/213	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.04.2003	Avgiver	3451/98/109	-626,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/98/213	626,2

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Søreisvegen 16 A	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Søreisvegen 16 B	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	72,0	Rammetillatelse:	03.02.2004
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	138,0	Igangset.till.:	03.03.2004
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	18.11.2008
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	138,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	21233870			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		67,0		67,0				
H01	1		71,0		71,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.10.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	13.12.1999
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.10.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	21226327			Antall etasjer:	1

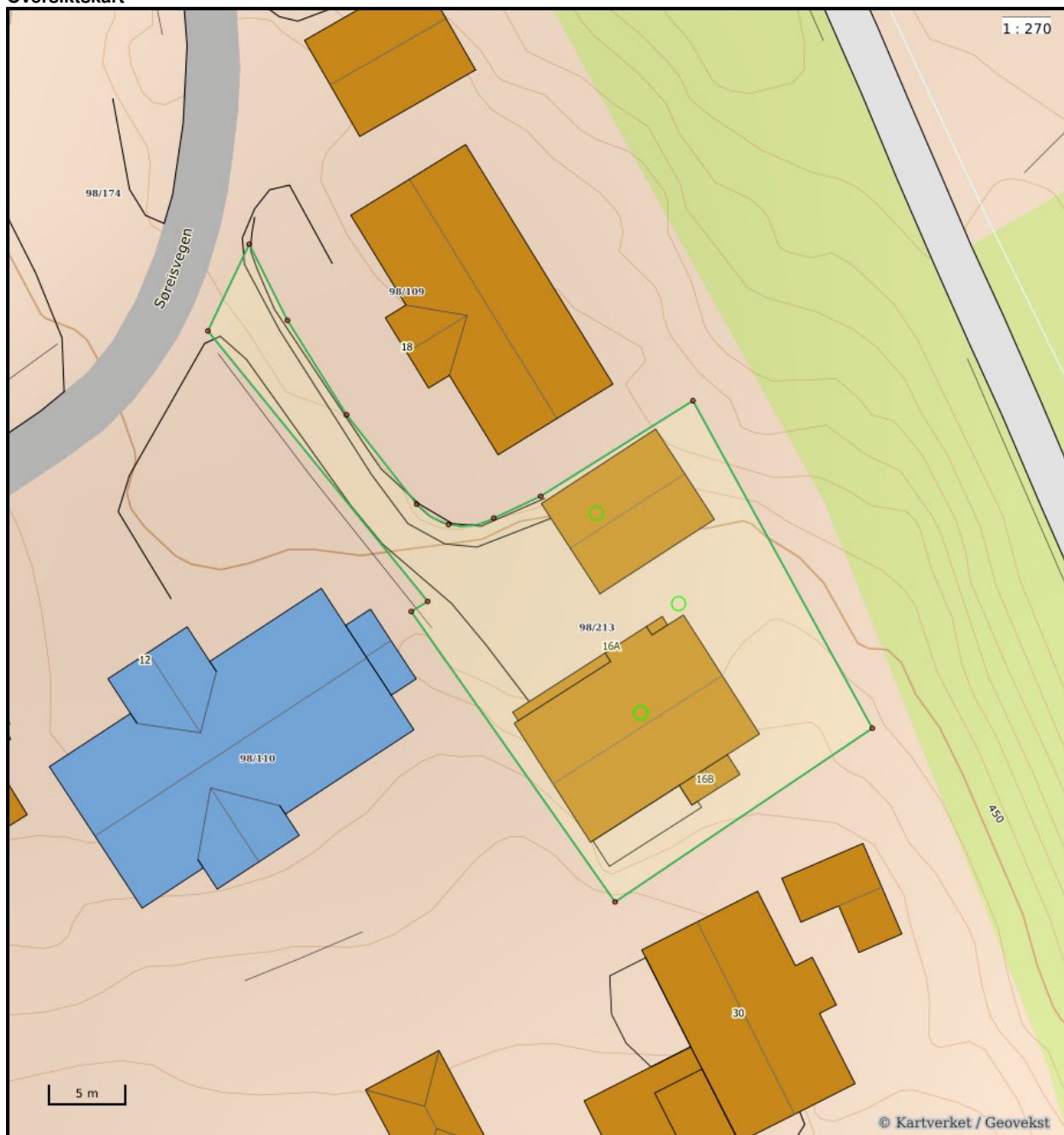
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				

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 |

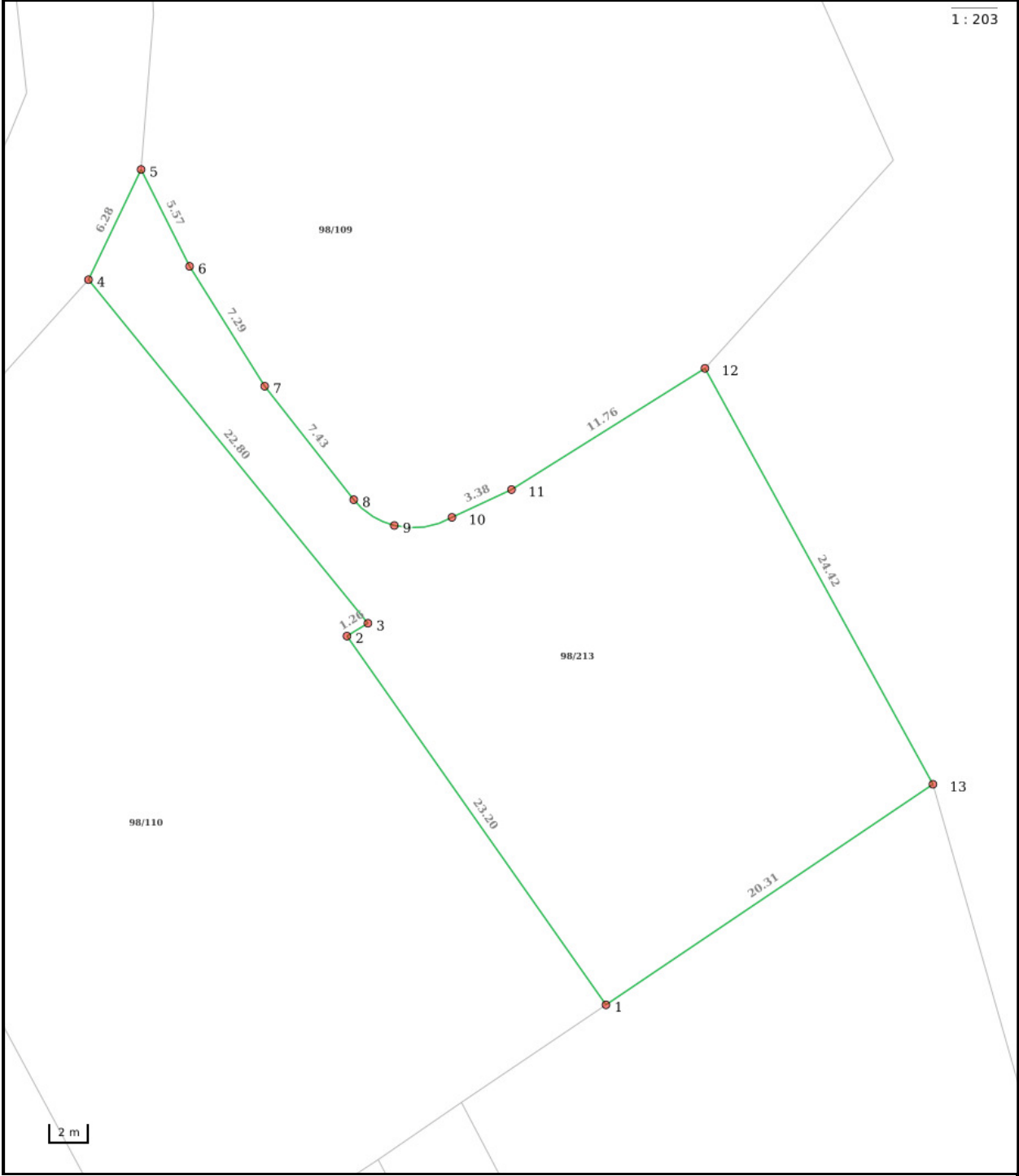
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — 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:** 625,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 753 951,19	522 766,64	23,20m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern
2	6 753 968,88	522 751,63	1,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 753 969,64	522 752,64	22,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 753 985,94	522 736,70	6,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 753 991,83	522 738,88	5,57m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 753 987,10	522 741,82	7,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 753 981,30	522 746,23	7,43m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
8	6 753 975,90	522 751,33	2,51m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-3,99	Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
9	6 753 974,77	522 753,53	3,08m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-3,98	Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
10	6 753 975,46	522 756,45	3,38m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
11	6 753 977,16	522 759,37	11,76m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
12	6 753 984,29	522 768,72	24,42m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 753 964,04	522 782,37	20,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 18.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	213	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Søreisvegen 16A, 2910 AURDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020		
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.09.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf		
Delarealer	Delareal	626 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	570_2	
	Delareal	626 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: tirsdag 18. mars 2025 13:26
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8382481

Ny melding om din Infoland®-ordre #8382481

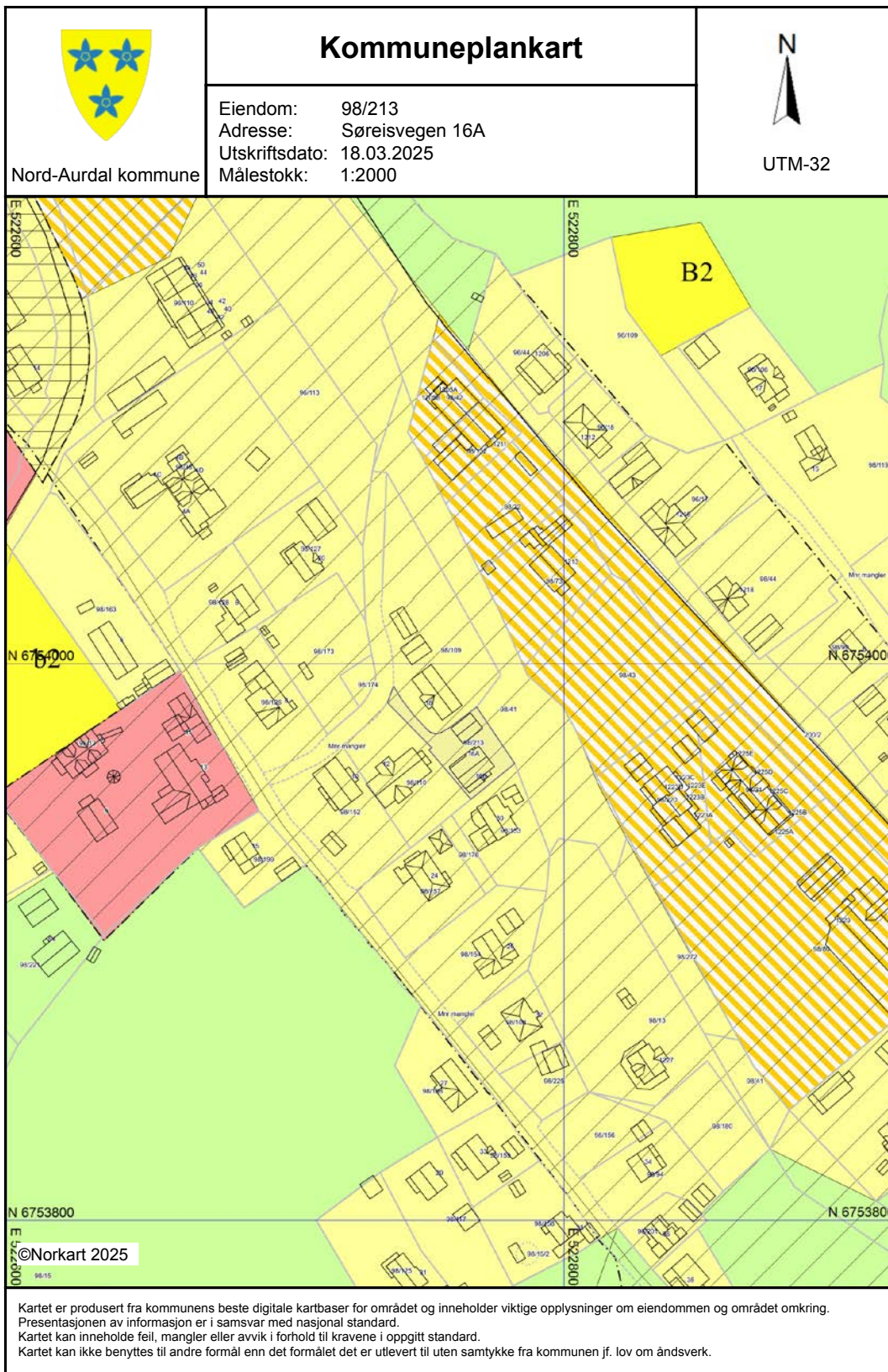
Ordre referanse: 1201250020

18-03-2025 13:26:25 Det er påstartet planarbeid for Lundene (tidligere Valdresklinikken), gbnr. 98/12, som skal legge til rette for boligformål (leil./hybler/eneboliger). Planområdet grenser ikke til eiendom 98/213, og er ikke ansett som berørt part. Men planområdet Lundene ligger i naboområdet, vest for Søreisvegen.

For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren.
Dette er en automatisk generert melding, vennligst ikke svar på denne.

Productdata

Matrikkel: 3451/98/213/0/0 Id: 185002246 Label: Søreisvegen 16A, 2910 AURDAL H0101 Type: TOMANNSBOLIG, HORIZONTALDELT Bygningstype: 122 TOMANNSBOLIG, HORIZONTALDELT Byggeår: 18/11-2008 Etasjer: 2
Bruksareal_bygning: 138.0 Adresse: Søreisvegen 16A, 2910 AURDAL Etasjekode: H0101 Bruksareal: 138.0
Oppvarming0: B BIOBRENSSEL Oppvarming1: E ELEKTRISITET Andelseier0: Camilla Bratteng Andelseier1: Knut Ivar Børresen Bygningsnummer: 21233870 Enheter:



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

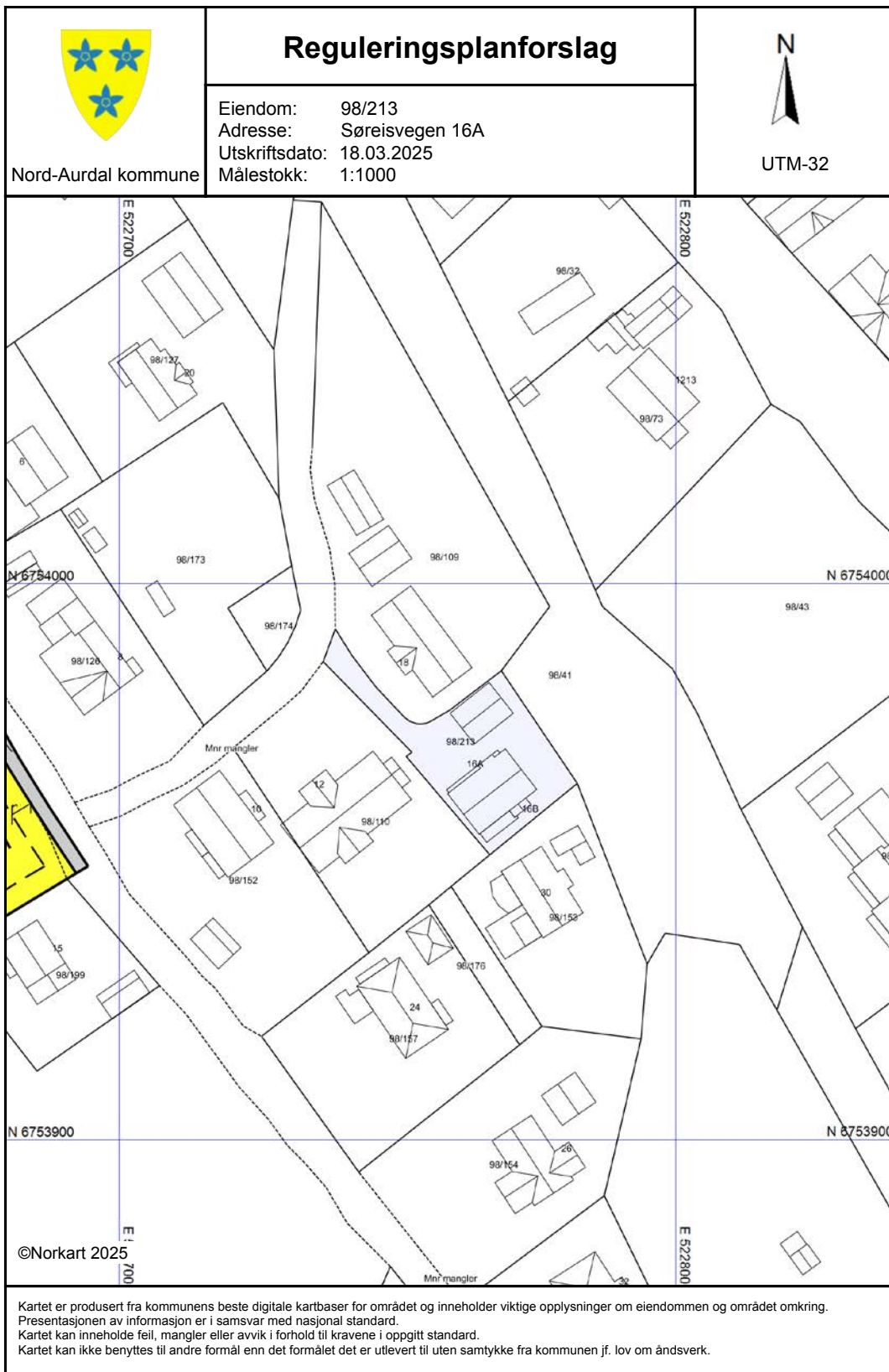
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)
 Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
 Kjøreveg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)
 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
 Bestemmelsegrense

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

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Abc Påskrift bredde

Eiendom	3451 98/213		
Utskriftsdato	18.03.2025	Antall datasett	95

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.

11 Berørte datasett

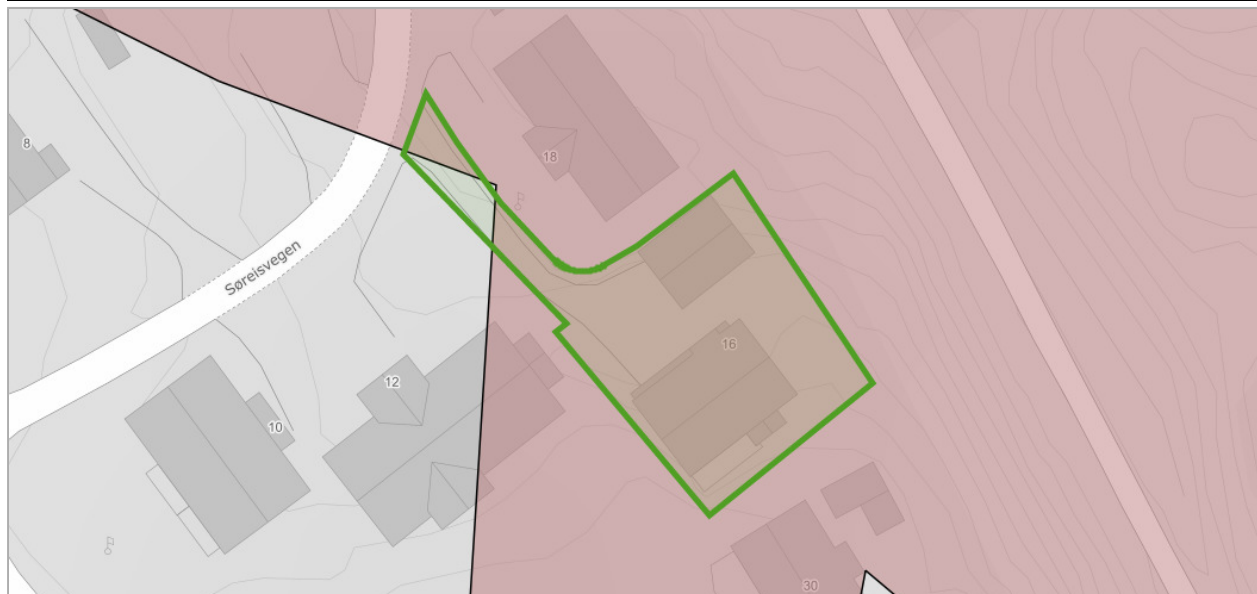
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❗ Aktsomhetskart for jord og flomskred ❗ Faresonekart for skred i bratt terreng ❗ Løsmasser N50/N250 ❗ Naturtyper i Norge - landskap ❗ Radon ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd | <ul style="list-style-type: none"> ❗ Aktsomhetskart for snøskred ❗ FKB-AR5 ❗ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavn ❗ Naturtyper på land (NiN) ❗ Tettsteder |
|--|--|

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✔ 100-meter belte kyst ✔ Akvakulturlokaliteter ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger ✔ Dyrkbar jord ✔ Fiskeplasser redskap ✔ FKB-arealbruk ✔ Flom - aktsomhetsområder ✔ Forurenset grunn ✔ Grus og pukk ✔ Hoved- og biled ✔ Inngrepsfrie naturområder ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ✔ Kulturlandskap - utvalgte ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ✔ Kulturminner - Verneverdige tette trehusmiljøer ✔ Kvikkleire ✔ Marin grense ✔ Markagrensa ✔ Mulighet for marin leire ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ✔ Reindrift beitehage ✔ Reindrift flyttleir ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite ✔ Reindrift oppsamlingsområde ✔ Reindrift reinbeitedistrikt ✔ Reindrift reindrifsanlegg ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite ✔ Skredhendelser ✔ Statlig sikra friluftslivsområder ✔ Stormflo ✔ Støysoner Avinors lufthavn ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✔ Strategisk støykartlegging veg ✔ Trafikkmengde ✔ Turrutebasen ✔ Vannforekomster ✔ Verneplan for vassdrag ✔ Villreinområder | <ul style="list-style-type: none"> ✔ Aktsomhetskart for steinsprang ✔ Ankringsområder ✔ Bergrettigheter ✔ Dybdedata ✔ Faresonekart for flom ✔ FKB Tiltak ✔ FKB-bane ✔ Foreslåtte naturvernområder ✔ Grunnvannsborehull ✔ Gyteområder ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning ✔ Jordkvalitet ✔ Korallrev ✔ Kulturlandskap - verdifulle ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer ✔ Kulturminner - SEFRAK ✔ Kulturminner - Fredete bygninger ✔ Låsettingsplasser ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ✔ Naturtyper - verdsatte ✔ Naturvernområder ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde ✔ Reindrift Reinavtaleområde ✔ Reindrift reinbeiteområde ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde ✔ Reindrift siidaområde ✔ Reindrift trekklei ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata ✔ Store fjellskred ✔ Støykartlegging veg etter T-1442 ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ✔ Tilgjengelighet ✔ Trafikkulykker ✔ Utvalgte naturtyper ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0 ✔ Vernskog ✔ Vindkraft |
|--|--|

Aktsomhetskart for jord og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

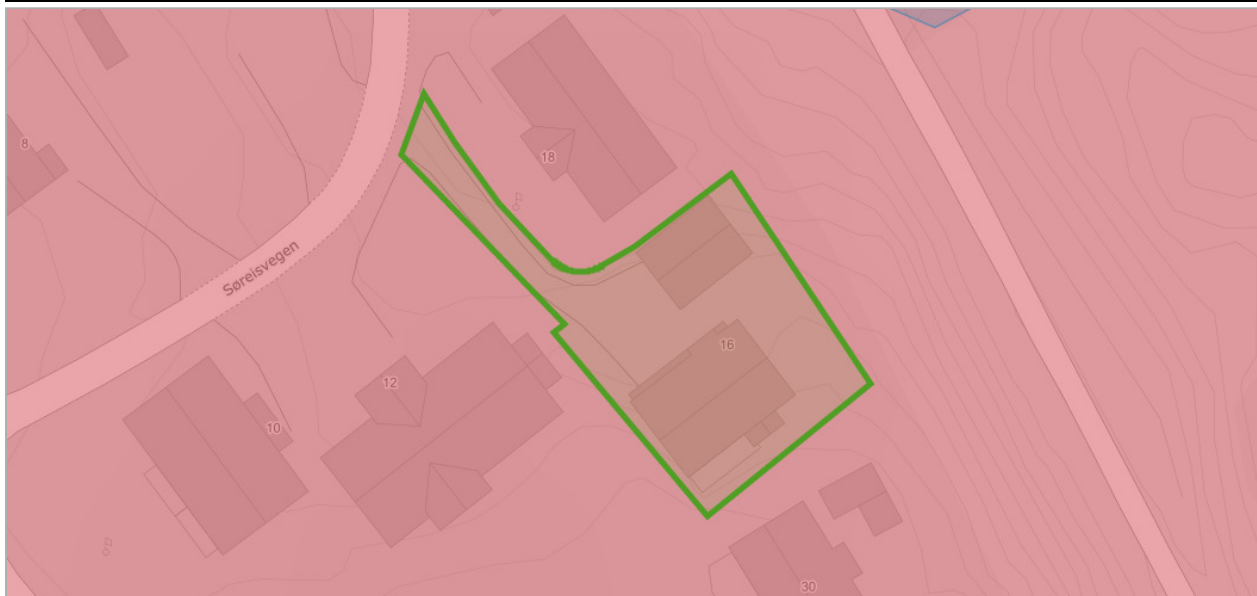
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv. røde_5_potensielt skredfareområde
jord og flomskred aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	17.03.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

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

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

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

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

Tegnforklaring

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

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	17.03.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klart

Tegnforklaring

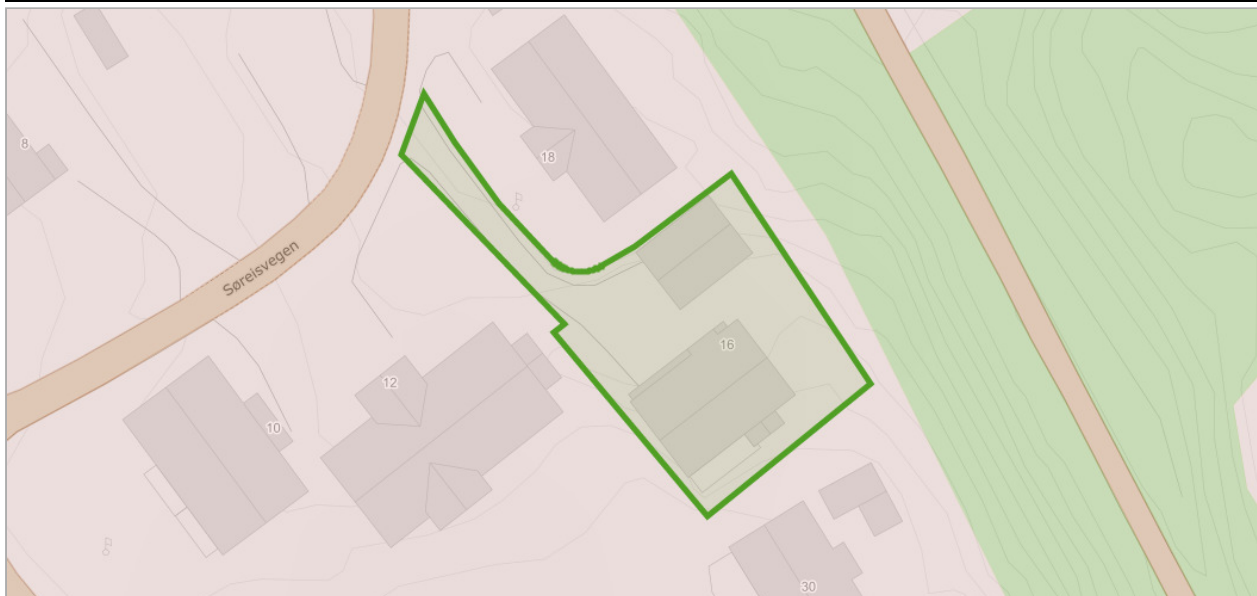
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/innlandet/nord-aurdal-kommune)	Rapporturl (https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2020/eksternrapport2020_23.pdf)

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	18.03.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

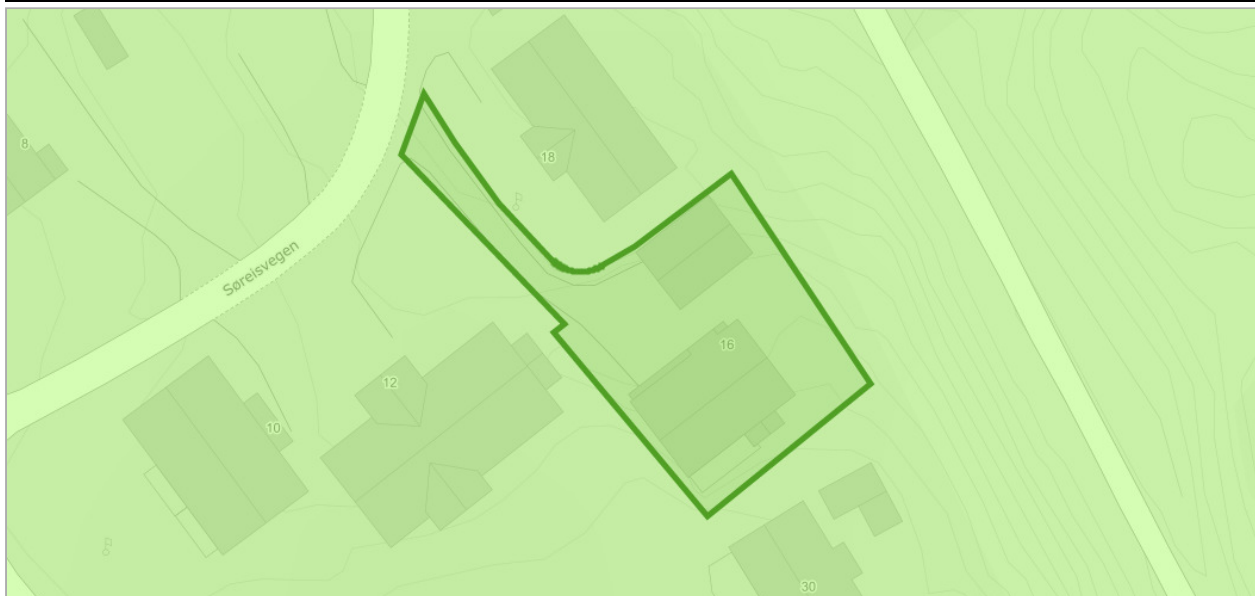
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

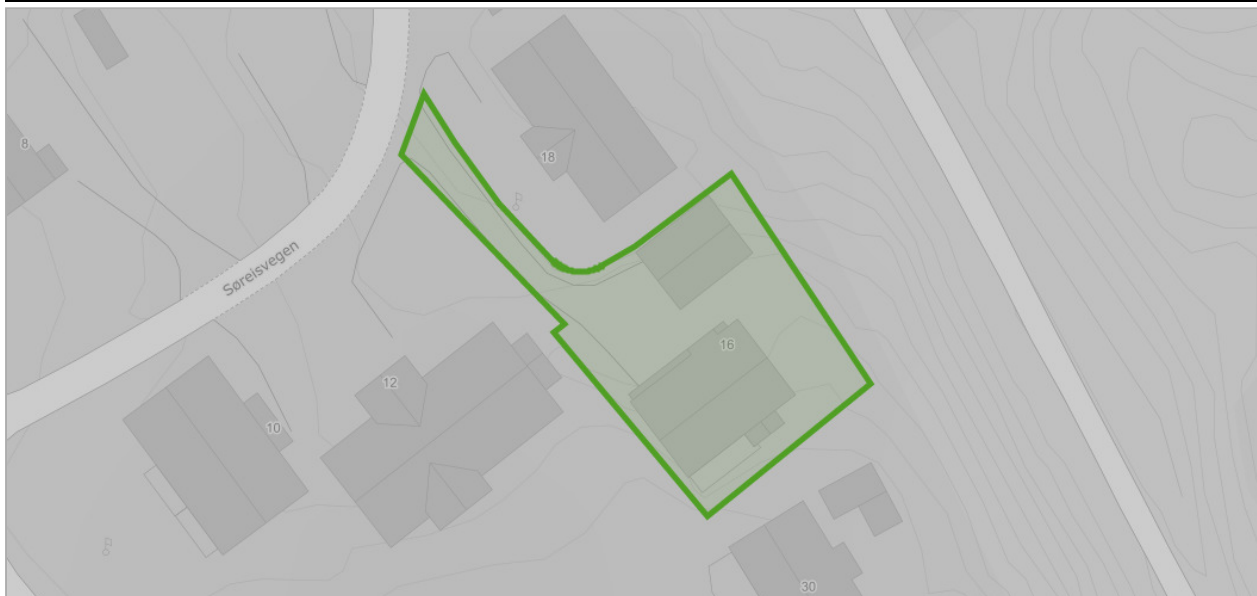
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

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



Tegnforklaring

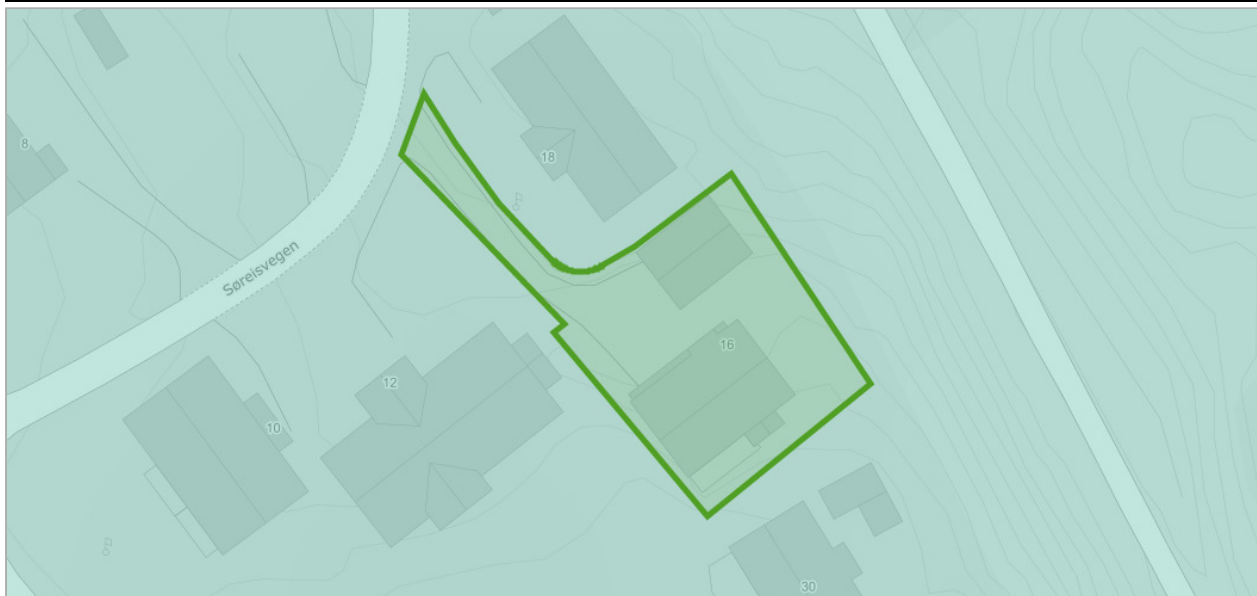
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
33	Innflygingsflate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	17.03.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

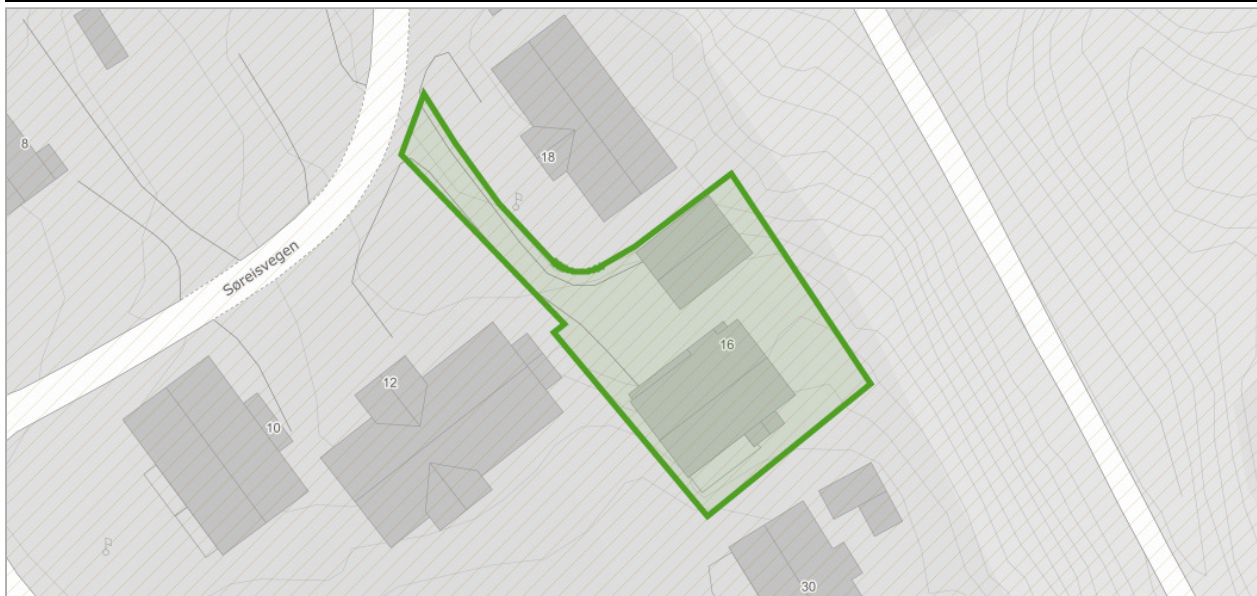
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	17.03.2025
-------	-------------------	---------	------------

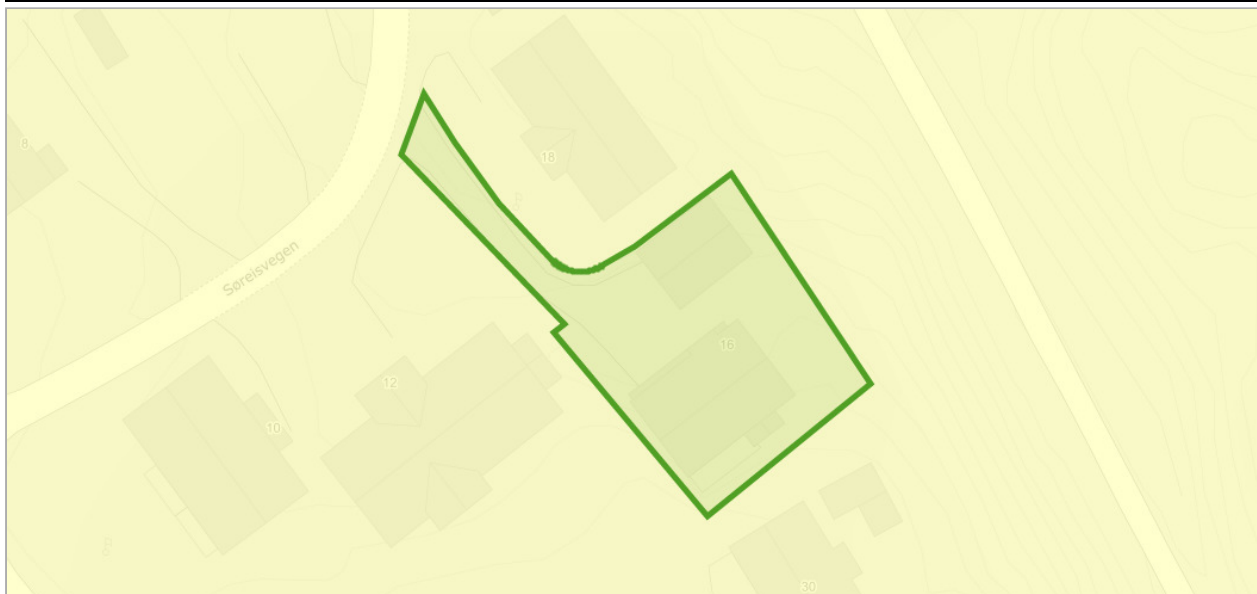


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

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



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennelegge geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

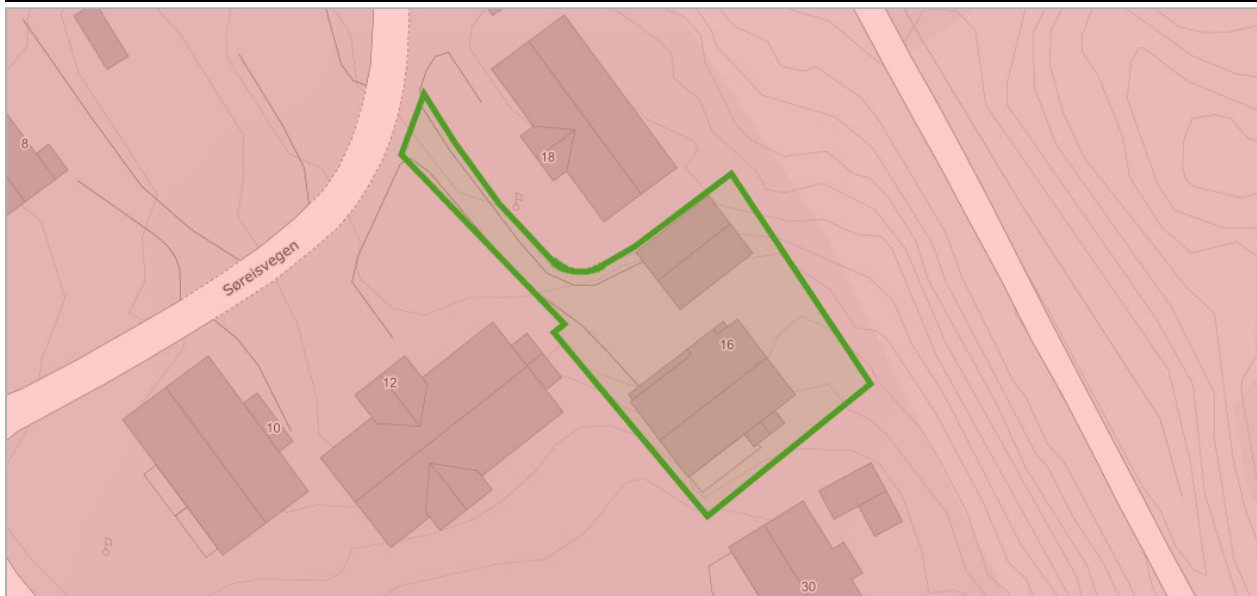
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	17.03.2025
-------	------------------------	---------	------------



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

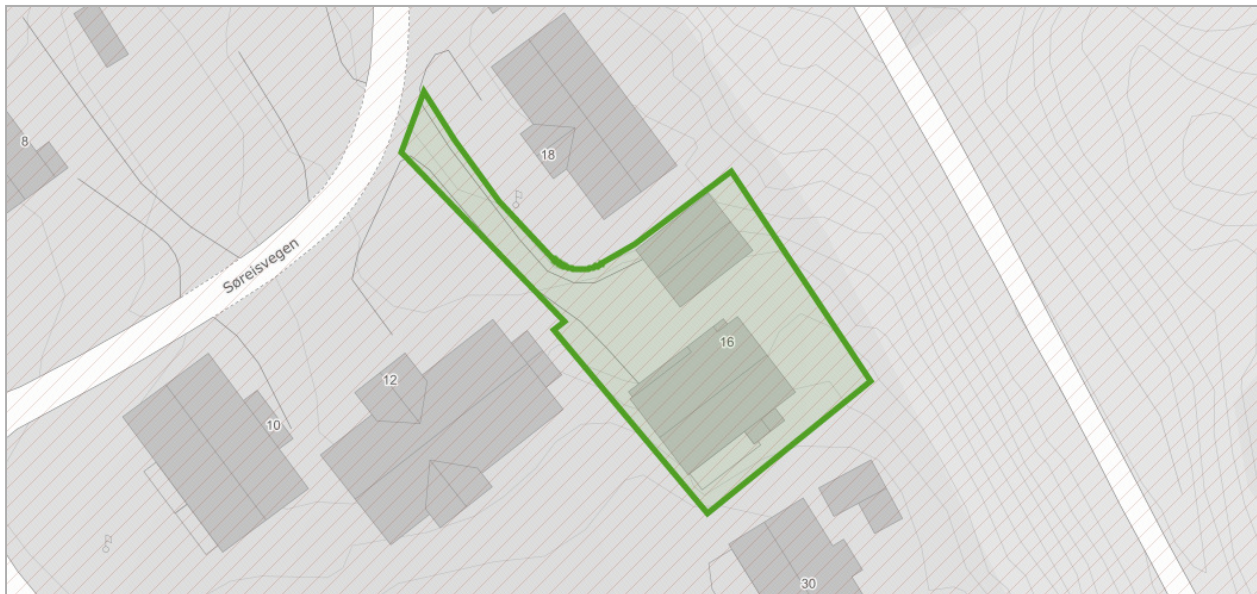
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1713	Aurdal	658	0.824036576747591

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.03.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

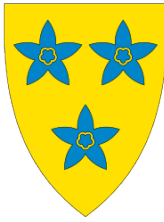
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Tegnforklaring



Delfelt vannkraft

Delfelt navn	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:
18.03.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	213	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Søreisvegen 16A, 2910 AURDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Knut Kullhuset

2910 AURDAL

Attn:

Deres ref.:

Vår ref.:
lauarn - 08/9300

Vår dato:
05.11.2008

Anmodning om midlertidigbrukstillatelse for gnr 98 bnr 213 Aurdal

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen.

Derfor gis det, i medhold av pbl. § 99, midlertidig brukstillatelse i henhold til vedlagte skjema.

Med hilsen

Arne Lauvhaug
ingeniør

Vedlegg: Midlertidig brukstillatelse

Kommune NORD-AURDAL KOMMUNE		MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 99 NR. 3		
Ansvarlig søker (navn, adresse) Trio Bygg A/S Stiklestad alle 1 7650 Verdal		Tiltakshaver (navn, adresse) Knut Kullhuset 2910 Aurdal		
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse 2910 Aurdal	Gnr. 98	Bnr. 213	Festenr.	Seksjonsnr.
Spesifikasjon				
Tiltakets/byggets navn Bolig				
Vedtak fattet av Rådmannen			Vedtak dato 17.07.08	Saksnr. 121/08
Merknader	Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for: ☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:			
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført			Må fullføres innen (dato)
	Kontrollerklæring fra Rørlegger			15.12.08
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet				☐ Ja ☒ Nei
UNDERSKRIFT				
Sted Fagernes		Dato 05.12.08	Stempel/underskrift Arne Lauvhaug	
KOPI SENDT TIL				
Funksjon	Navn		Adresse	
Funksjon	Navn		Adresse	
Funksjon	Navn		Adresse	
Funksjon	Navn		Adresse	



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 18.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	213	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Søreisvegen 16A, 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	6 301,52 kr
Eiendomsskatt	1 736,00 kr
Feiing	540,00 kr
Renovasjon	7 707,52 kr
Vann	15 928,00 kr
Sum	32 213,04 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Etter Måler	161 m ³	76,00 kr	1/1	0 %	12 236,00 kr	12 236,00 kr
Vann Fast Del	1 Pr.År	1 005,00 kr	1/1	0 %	1 005,00 kr	251,25 kr
Kloakk Etter Måler	161 m ³	30,50 kr	1/1	0 %	4 910,50 kr	4 910,50 kr
Kloakk Fast Del	1 Pr.År	420,00 kr	1/1	0 %	420,00 kr	105,00 kr
Forsk.Vann	-163 m ³	76,00 kr	1/1	0 %	-12 388,00 kr	-12 388,00 kr
Forsk.Kloakk	-163 m ³	30,50 kr	1/1	0 %	-4 971,50 kr	-4 971,50 kr
Eiendomsskatt fast eiendom	434000 Prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 736,00 kr	434,00 kr
Standard boligrenovasjon	2 Stativ	4 046,25 kr	1/1	0 %	8 092,50 kr	2 023,13 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd Vannavgift	160 m ³	80,00 kr	1/1	0 %	12 800,00 kr	3 200,00 kr
Forskudd Kloakkavg.	160 m ³	40,00 kr	1/1	0 %	6 400,00 kr	1 600,00 kr
Årlig feiegebyr bolig	1 Pipe	286,00 kr	1/1	0 %	286,00 kr	71,50 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	1 Pipe	286,00 kr	1/1	0 %	286,00 kr	71,50 kr
				Sum	30 812,50 kr	7 543,38 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Nord-Aurdal Brannvesen

Opplysning til eiendomsmegler

Gårdsnr:	98	Bruksnr:	213	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Søreisvegen 16A, 2910 Aurdal						

Skorstein og ildsted

Det er ikke registrert, avvik eller anmerkninger etter tilsyn på denne adressen.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 18.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	213	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Søreisvegen 16A, 2910 AURDAL								

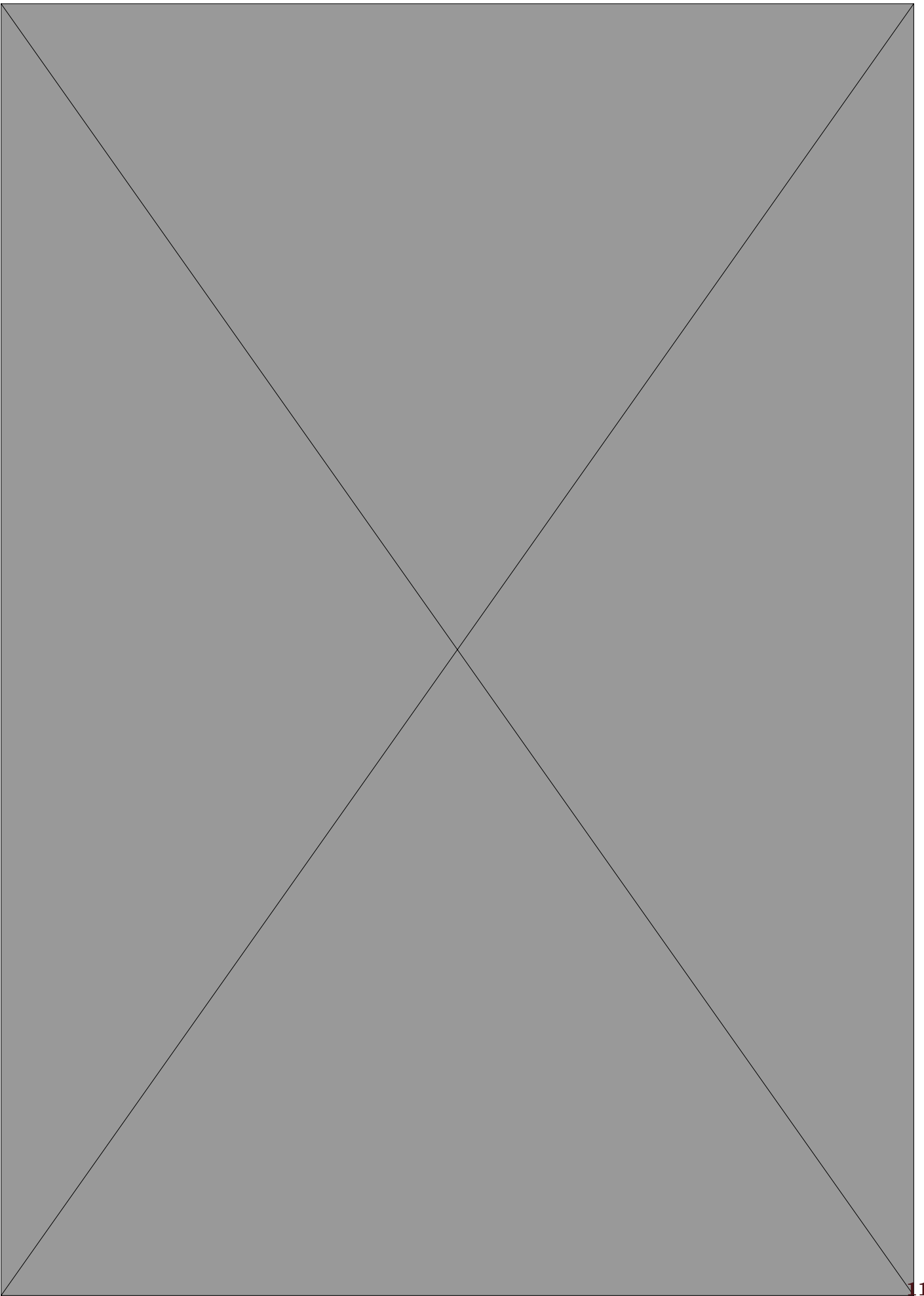
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
61801173	2517	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	161

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

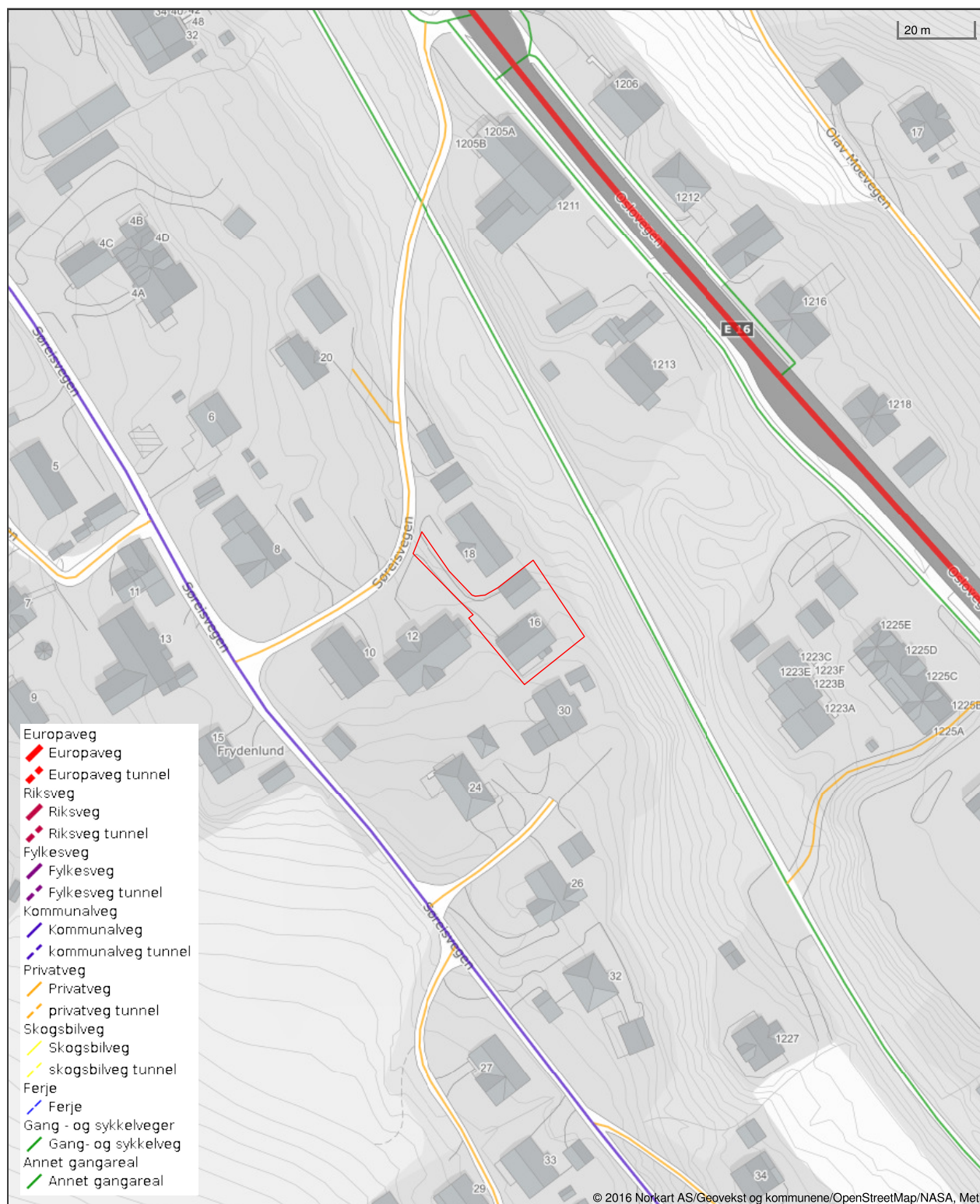
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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 - 98/213//



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.

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

Sendt: mandag 24. mars 2025 08:35

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

Emne: Sv: Forespørsel om el-anlegg Søreisvegen 16, Aurdal

Hei,

5706567268648976 (hoveddel): Siste tilsyn 25.03.2010, avsluttet uten avvik.
Forbruk 24: 16157 kWh

5706567281609626 (utleiedel): Siste tilsyn 25.03.2010, avsluttet uten avvik.
Forbruk 24: 7953 kWh

|

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047

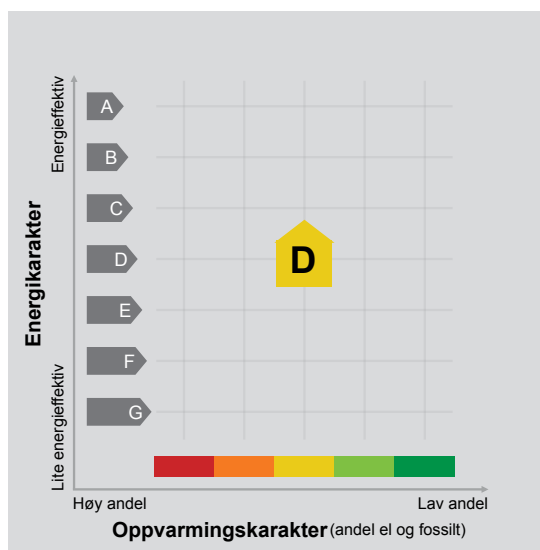


Følg oss på SoMe:



ENERGIATTEST

Adresse	Søreisvegen 16A
Postnummer	2910
Sted	AURDAL
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	213
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21233870
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-89383
Dato	09.03.2025



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
21.03.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 98 Bnr 213 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Søreisvegen 16, 2910 AURDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 838 961
Som sekundærbolig:	kr 3 355 845

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 98, Bruksnummer 213 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

19.03.2025 kl. 15.36

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

19.03.2025 kl. 15.35

Adresse(r) :

Gateadresse: **Søreisvegen 16 A**

Gatenr: **1060**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2910 AURDAL**

Gateadresse: **Søreisvegen 16 B**

Gatenr: **1060**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2910 AURDAL**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/601639-1/200 17.07.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 1 675 000
 Omsetningstype: Fritt salg
BRATTENG CAMILLA
 FØDT: 28.03.1980 IDEELL: 1/2
BØRRESEN KNUT IVAR
 FØDT: 06.05.1976 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/269374-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
 RETTIGHETSHAVER

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:

2014/601657-1/200 17.07.2014 **PANTEDOKUMENT**
 Beløp: NOK 2 000 000
 Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
 ORG.NR: 937 889 631

2025/269374-1/200 10.03.2025 **PANTEDOKUMENT**
 08:49

Beløp: NOK 3 720 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/269374-2/200 10.03.2025
08:49

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2003/2215-1/21 21.05.2003

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 98
BNR: 109

2020/706820-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 98 BNR: 213

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Nabolagsprofil

Søreisvegen 16

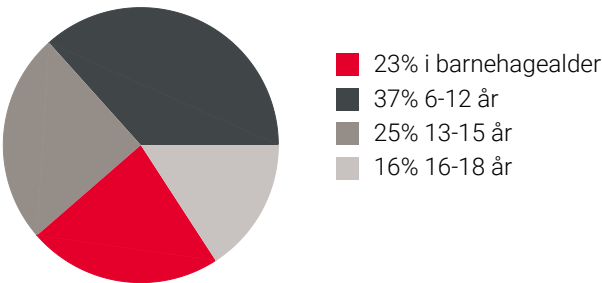
Offentlig transport

Prestgardsvegen 8 min
Linje 307 0.6 km

Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.)	15 min
408 elever, 28 klasser	13.2 km
Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
204 elever, 18 klasser	13.2 km
Valdres vidaregåande skule	12 min
547 elever	9.6 km
Dokka vgs (nedlegges 2025)	39 min
359 elever	45.1 km

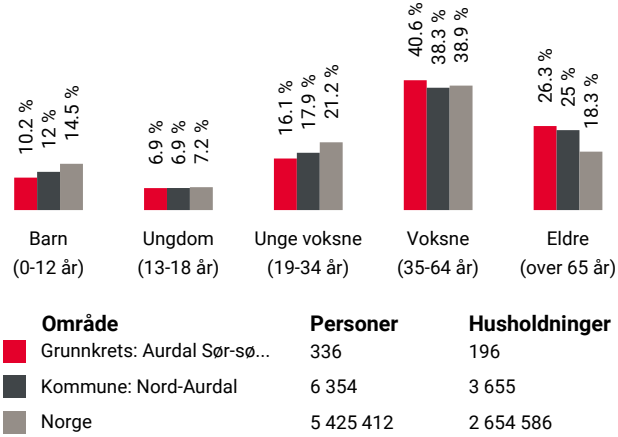
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

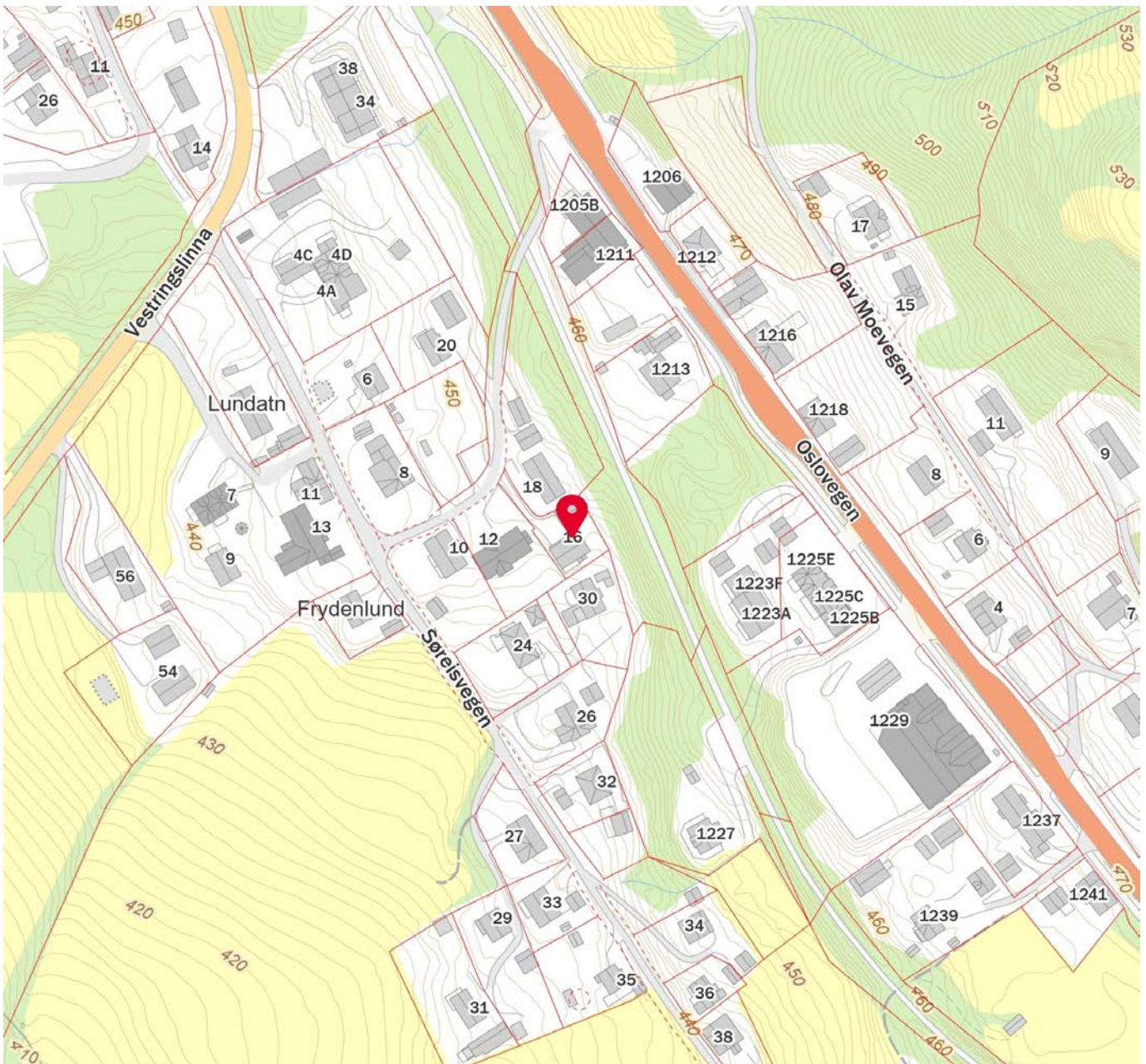
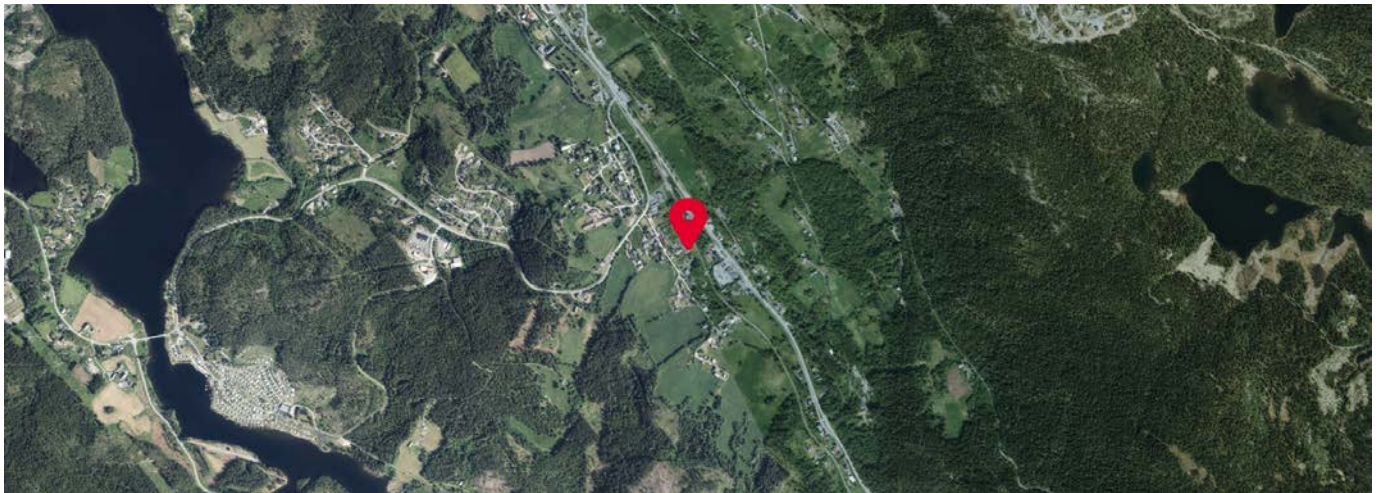
Vestringsbygda barnehage (1-5 år)	8 min
58 barn	6.3 km
Leira barnehage (1-5 år)	10 min
30 barn	8.8 km
Fagernes barnehage (1-5 år)	16 min
57 barn	12.9 km

Dagligvare

Kiwi Aurdal	15 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.1 km
Kiwi Leira	11 min

Sport

Gamle Aurdal skole - ballbinge	14 min
Ballspill	1 km
Aurdal gressbane	4 min
Fotball	2.1 km
Valdres Treningssenter	14 min





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Søreisvegen 16
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