

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 850 000,-
Omkostn.: Kr 47 600,-
Total ink omk.: Kr 1 897 600,-
Selger: Marit Helene Stende
Arne Stende

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1750
BRA-i/BRA Total 111/351 kvm
Tomtstr.: 159517.5 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1201250082

Landlig idyll på "Bråtene" – Småbruk med usjenert beliggende mellom Aurdal og Bagn.

Med idyllisk og usjenert beliggenhet, et hyggelig tun og tilliggende jorder, finner du eiendommen "Bråtene". Her er det barnevennlig, stille og fredelig med rådyr og elg som gjerne rusler forbi i skogkanten. Eiendommen ligger nærmest midt mellom Aurdal og Bagn i et område med spredt gårdsbebyggelse. Ved avkjøringen fra E16 er det busstopp for skolebuss og Valdresexpressen.

"Bråtene" er en eldre landbrukseiendom hvor deler av bebyggelsen er fra omkring 1750. Våningshus og driftsbygning ble tilbygd og bygd først på 1980-tallet, mens lite er endret med det gamle stabburet og uthuset. Det har ikke vært dyrehold her på mange år.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	52
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring fra selger	77
Informasjon fra kommunen	80
Informasjon om slamanlegg	120
Informasjon om el-anlegg	121
Bekreftelse på formuesverdi	122
Grunnbok	124
Nabolagsprofil	126
Andre vedlegg	128
Budskjema	134

Om "Bråtene"

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 m²

BRA - e: 240 m²

BRA totalt: 351 m²

TBA: 10 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 111 m² Vindfang, stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Overbygd inngangsparti (ca. 3m²) og åpen markterrasse (ca. 7m²)

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 165 m² Oppgitt areal er bruttoareal (BTA =165 m²). Sauefjøs og låvedel med flatsilo, forlåve og vognskjul.

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 75 m² Oppgitt areal er bruttoareal (BTA =75 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 10 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 3 kvm overbygd inngangsparti.
 - Ca 7 kvm åpen markterrasse ut for stue (Jernbanesviller lagt på terreng).
- Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 10 kvm
-

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

159517.5 m²

Tomtebeskrivelse

Gården har et åpent og hyggelig gårdstun med plen og tuntre. På baksiden av våningshuset er det hage med bærbusker.

Jorder og skog ligger fint tilgjengelige i svakt hellende terreng nær gårdstunet. Den dyrkede marken og beiteområdene har de siste årene vært utleid.

Eiendommens totale areal er ca. 159 517,50 m² ihht til kommunens matrikkelkart. *

Arealet er fordelt på to teiger:

Teig 1 - Hovedteig: ca. 104.786,10 m²

Teig 2: ca. 54.734,40

Eiendommens areal er ihht gårdskart fordelt med:

Fulldyrket jord: ca. 21,5 daa

Skog av høg bonitet: ca. 20,0 daa

Skog av middel bonitet: ca. 96,0 daa

Skog av lav bonitet: ca. 20,4 daa

Bebyggd, samf, vann, bre: ca. 1,6 daa

Totalt: ca. 159,5 daa

* 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 fiolett/lilla.

Beliggenhet

"Bråtene", eller "Brøtatn", som eiendommen kalles lokalt, er en mindre landbrukseiendom som ligger på Sørskogen, omtrent midt mellom Aurdal og Bagn. Den ligger usjenert og idyllisk til, og har et hyggelig gårdstun med tuntre, mulighet for fine uteplasser og god plass til lek og moro. Bak våningshuset er det hage med bærbusker, så her er det kan en gjerne ha sin egen grønnsakshage om en ønsker det. Jordene ligger nær tunet og det er lett adkomst til eiendommens skog.

Her er det barnevennlig, fredelig og fint med sommersol kan selgerne opplyse med sol fra ca. kl. 7 om morgenen, til ca. kl. 8 på kvelden. Eiendommen ligger skjermet til med utsikt utover jordene og til skogen rundt. Skogen i forkant av eiendommen er tilhørende gården, så om man skulle ønske seg mer utsikt vil man kunne ha muligheten til å hogge denne.

"Bråtene" ligger omlag 7 km sør for sentrum av Aurdal. Etter at E16 ble utbedret, er dette nå en fin og oversiktlig vei med gatelys, slik at det er raskt å kjøre bil både til Bagn og nordover til bla. Fagernes. Nær avkjøringen til eiendommen er det busstopp for skolebuss og Valdres-ekspressen, som har flere daglige avganger. For den som ønsker å sykle er det ca. 3 km til asfalt gang-og sykkelsti som strekker seg helt til Fagernes.

Gården ligger i et område med fine turmuligheter og godt terreng for bærplukkere. Litt opp for gårdstunet finner en den gamle jernbanetraseén til Valdresbanen. Den gamle skinnegangen er en fin turlei, enten opp til Tonsåsen eller til Sørskogen Grendahus, hvor traséen er asfaltert videre helt til Fagernes. Det er kort vei til både Bjørgoåsen, Nordfjellstølen og Aurdalsåsen med fint og variert turterreng. Her er det fine stølsveier og stier for fot- og sykkelturner. Om vinteren er det oppkjørte skiløyper helt til Beitostølen. Til Valdres Alpinsenter, som er et av Valdres største, er det ca. 10 km. Senteret har 5 skiheiser og 14 løyper/nedfarter med ulike vanskelighetsgrader og solforhold slik at sesongen varer lengre. Anlegget har også eget barneområde med to barneheiser, et tallerkentrekk og et beltetrekk. Terrengparken i Valdres Alpinsenter byr på hopp, big jumps, railer og bokser. I tillegg har anlegget skikro, skishop og skiutleie.

I Aurdal, som er nærmeste tettsted finner en bl.a. Kiwi med søndagsåpen butikk og bensinstasjon, bakeriutvalg og snekkerverksted. Aurdalsstua serverer gode måltider i hyggelige omgivelser, hvor onsdagsbiffen er spesielt populær. En kan også kjøpe med seg gode retter fra Wiphawan Thai Takeaway.

I Aurdal er det også kirke, og Frikar holder til i den gamle barneskolen. De tilbyr spennende aktiviteter til barn og ungdom., og har varierte treningsapparater for folk i alle aldre. Litt lengre ned i bygda er det fotballbane, og nede ved Aurdalsfjorden er det fine muligheter for bading, båtturer og fiske. Her finner en også Aurdal Fjordcamping & Hytter, en populær campingplass med ulike aktivitetstilbud og arrangement. I Vestringsbygda ligger en av Norges fineste golfbaner. Denne ligger helt nede ved fjorden, og flere av spillene foregår ute de på vakre øyene.

Fra eiendommen er det ca. 19 km til Fagernes med bla. barne- og ungdomsskole, butikker, serveringssteder, kino, VLMS (Valdres lokalmedisinske senter) og kommuneadministrasjon. Til Leira med et bredt utvalg av butikker, servering, storhall, barnehage, videregående skole m.m. er det ca. 16 km. Til sentrum av Bagn er det ca. 8,5 km.

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

Gårdstun med våningshuset, driftsbygning, stabbur og uthus.

Bygningssakkyndig

Takstkontoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

Type takst

Landbrukstakst

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Våningshus

Byggeår: 1750. Opprinnelig byggeår 1750 - renovert/tilbygd og oppgradert, senest 1983

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:

Grunnforholdene antas å være løsmasser/morenemasser - sams masse med stein og sand/grus samt noe jordholdige lag.

Utgravd byggegrube ned til fast grunn.

Kjellervegger i opprinnelig del som natursteinsmur ført ned i terreng (Kjøkken og soveromdel), støpte plate i vindfang, kleve og bad/vaskerom.

Antatt støpt plate på tilbygget.

- Kommentar:

Tilkomst til kjeller via luke i soveromsgulvet, hvor det ses installert vanninntak, varmtvannsbereder mm.

Opprinnelig steinmur er støpt utenpå, hvoer dette antas utført samtdig med at huset ble renovert/tilbygd

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:

Bærende trebjelkelag som etasjeskillere på opprinnelig del.

Yttervegger/hovedkonstreuksjoner i opprinnelig del i laftet tømmer med utv. og innvendig lekting og kledning.

Tilbygd deler i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner med dels noe liggendesamt stående tømmermannspanel som utvendig kledning.

- Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert uten bakenforliggende luftespalte.

Dører og vinduer:

Eldre malte vinduer med innvendig og utvendig ramme med 1-lags glass med kittfals i opprinnelig del.

2-lags energivinduer samt 3-lags glass i terrassedøren i tilbygd del.

2 stk inn/utganger i hovedplanet, hvorav hovedinngangsdør samt terrassedør.

Hoveddører som delisoert med større glaasfelter.

Terrassedør som heve-skyvedør.

Kjellerdør og dør til lufteveranda som enklere.

- Kommentar:

Det vises til alder på opprinnelige vinduer, og presiseres at doble vinduer er forbi lengste levetid jfr. levetidstabeller samt at det er påvist utett mellom utv. omramming og vinduskarm.

Øvrige vinduer/dører fra 1983 anses forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Takkonstruksjon med yttertak:

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende knevegger til etasjeskille/bjelkelag.

Forøvrig er konstruksjonen bygd opp på stedet av håndverker som bærende konstruksjon med sperrer som hviler på midtvegg til hanebjelke.

Ytre tekking med stålplater.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik ved konstruksjonen/konstruksjonsoppbyggingen, men merk at denne er bygd ihht andre klassifiseringer enn av idag vedr. energi- og konstruksjonssikkerhet.

Det er ikke etablert noen form for undertaksløsninger på det som ses ved inspeksjon inne på kaldloft fra kleve.

Ukjent løsning på tilbygd del.

Det antas at bølgeblikkplater på opprinnelig del fungerer som undertak.

Piper og ildsteder:

2 stk murte piper, begge som murte og pussede elementpiper, en på kjøkken og en i opprinnelig del.

Malte overflater innvendig, pusset over tak med hhv stålavdekning på en og støpt avdekning på pipe i opprinnelig del.

Tilknyttede ildsted som frittsående peisovner, en i stue og en i kjøkken samt vedovn på soverommet.

- Kommentar:

Pipen på opprinnelig del med ufullstendig/utett beslagsløsning over tak.

Sotluke på pipe i tilbygd del sitter for nærme brennbart treverk samt at det mangler ubrennbar plate til gulv.

Det må beregnes tiltak på begge avvikene.

Oppvarming:

Hovedoppvarming er basert på bruk luft til luft varmepumpe samt elektriske paneovner og tilleggsfyring med vedfyrte ildsted.

Bad og vaskerom

Boligen har 2 stk våtrom - bad og vaskerom.

- Bad:

Baderommet med støpte gulv med belegg lagt med sokkeloppkant samt badeomsplater til vegger.

Åpen dusjnisje, gulvtoalett samt servantbenk.

- Vaskerom:

Vaskerom med belegg til gulv med sokkeloppkant.

Trepanel til vegger.

Rustfritt vaskekar samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkken med kjøkkeninnredning antatt fra 1983 (år for tilbygg).

Malte fronter.

Frittstående hvitevarer.

Vaskebeslag med 2 kummer/utslagsvask samt stålbeslag med en kum og avrenningsplate.

- Kommentar:

Kjøkkenet/kjøkkeninnredning fremstår med naturlige renoveringsbehov.

Innvendige overflater:

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.

Tregulv på kjøkken og stue, belegg på bad og vaskerom.

Vegger med panel og plater, dels malte overflater.

Panel og malte plater gjennomgående i alle himlinger.

- Kommentar:

Merk slitasje i tregulvene samt utett utførelse på vaskeromsgulvet.

-

Driftsbygning

Byggeår: 1982

Driftsbygningen bygd i 1982 med en del for husdyrhold på 63 kvm(sauefjøs) og en låvedel på 102 kvm bestående av flatsilo og forlåve samt vognskjul.

Fjøset er holdt i stedlig bygde reis- og bindingsverkskonstruksjoner i isolert utførelse. Uisolert låvedel med klavesystem i hovedkonstruksjon av kraftige stolper i stor avstand og i veggens fulle høyde, supplert med et sekundært og spinklere bindingsverk som underlag for bordkledningen. Videre er det lagt inn skråband/skråspenn for sideavstivninger.

Saltakskonstruksjon bygd opp med langsperrer med lastfordeling utført med innmontert hanebjelke samt bærende midtvegg/stolpeverk i byggets hele lengde som primærbæring av saltakskonstruksjonen. Firkantåser for undertak og tekking med bølgeblekkplater og 2 stk lysplater på hver takside. Utvendige fasader med stående bordkledning/spaltekledning.

Stedlig bygde labankdører til låven, luftvinduer samt enklere vinduer i fjøsdel.

Som fundamentering er det på fjøset eldre natursteinmur fra tidligere driftsbygning, hvor muren opplyses å være fra 1932 - låvedel med støpte plate- og halvvegger mot terreng samt flatsilo.

- Teknisk tilstand:

Teknisk gjennomgang av bygget viser normal alders- og bruksslitasje med tillegg av endel vedlikeholdsetterslep.

Teknisk tilstand settes til 5.

- Driftsrelevanse:

Opprinnelig driftsform er avsluttet for mange år siden.

Bygget kan benyttes alternativt til lager el.l.

Det er i bakkeplan ut mot tunet etablert kjøreporter for adkomst til låvedel, hvor denne kan benyttes som garasje/verksted.

Adkomst videre til fjøsdel som kan benyttes verksted.

Driftsrelevansen settes til 5.

- Verdisetting bygg:

Ovenstående verdsetting av bygget er ut fra at det ikke kan benyttes ihht bygd, men anvendes alternativt/til alternativ bruk.

F.eks kan det driftes med annen type husdyr eller ryddes og benyttes til annen type drift, alternativt kan bygges leies ut.

Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi.

-

Stabbur

Byggeår: 1700

Stabbur og bu/uthus i laftet tømmer og reisverk, - begge bygd ca medio 1700 tall (Sefrak-registrerte bygg).

Stabburet er holdt i to plan, hvorav grunnflaten måler ca 40 kvm.

Bygget er oppført i laftet tømmer, tilbygd med uisolert reisverk med stående kledninger.

Saltak tekket med stålplater.

Enklere punktfundamenteringer til terreng.

-

Uthus/bu. som ett enklere bygg i laftet tømmer samt øvre del i uisolert reisverk på ca 35 kvm.

Platetekket pulttak.

Punktfundmentert.

- Teknisk tilstand:

Begge byggene fremstår å kunne benyttes til lager.

Vedlikeholdsbehov.

- Driftsrelevanse:

Er i bruk som lager og vedskåle.

- Verdisetting bygg:

Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi.

Verditakst

Kr 1 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Våningshus:

Vindfang, stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom.

Overbygd inngangsparti og åpen markterrasse.

Driftsbygning:

Sauefjøs og låvedel med flatsilo, forlåve og vognskjul.

Stabbur i 2. etasjer:

Benyttes som lager.

Uthus:

Lager og vedskåle.

Standard

Med idyllisk og usjenert beliggenhet, et hyggelig tun og tilliggende jorder, finner du eiendommen "Bråtene". Her er det barnevennlig, stille og fredelig med rådyr og elg som gjerne rusler forbi i skogkanten. Eiendommen ligger i et område med spredt gårdsbebyggelse nærmest midt mellom Aurdal og Bagn. Ved avkjøringen fra E16 er det busstopp for skolebuss og Valdresexpressen.

"Bråtene" er en eldre landbrukseiendom hvor deler av bebyggelsen er fra omkring 1750. Våningshus og driftsbygning ble tilbygd og bygd først på 1980-tallet, mens lite er

endret med det gamle stabburet og uthuset. Gårdstunet er åpent og solrikt med mulighet for fine uteplasser, lek og moro. Bak våningshuset er det en eldre hage med bærbusker. Her kan en lage sitt eget syltetøy, og om en ønsker å dyrke egne grønnsaker er det gode muligheter for dette.

Den eldste delen av våningshuset ble oppført allerede i 1750, men huset har senere blitt tilbygd og oppgradert. Det har overbygd inngangsparti, og nær dette en åpen markterrasse med fin plass til utemøbler.

Inne i huset er det et romslig vindfang med god garderobeplass. I stua er det lyst og luftig med mønet himling og god takhøyde. Den doble terrassedøren av glass slipper inn mye lys og lar en nyte utsikten og nærheten til naturen. Det er fin plass til flere sittegrupper og en peisovn med innsyn gir lun og god varme til rommet.

På kjøkkenet er det åpent og romslig med god plass til langbord. Her er det store vinduer slipper inn godt med lys, og i himlingen er det sjarmerende åser. Kjøkkeninnredningen er trolig fra 1983 og har over- og underskap med malte fronter. Vaskebeslag med 2 kummer/utslagsvask, samt stålbeslag med en kum og avrenningsplate. På kjøkkenet er det en eldre Jøtul peisovn, og det er montert luft til luft varmepumpe for lun og jevn varme. I gulvet er det luke ned til kjeller.

Husets bad er også fra 1983 og har belegg på gulv og baderomsplater på veggene. Lys baderomsinnredning med over- og underskap, samt heldekkende servantplate. Åpen dusjnisse og toalett. Badet blir oppvarmet av varmekabler i gulv. ??? (LINN! Selgers opplysningsskjema). Nær badet er det et praktisk vaskerom med rustfritt vaskekar, samt vann- og avløpsuttak for vaskemaskin.

I huset er det to soverom, hvorav ett romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Her er det også en Jøtul vedovn 602. Fra soverommet er det inngang til ett lite soverom.

Driftsbygning med fjøs og låvedel ble oppført i 1982. Fjøset ble opprinnelig benyttet som saufjøs, men det ikke vært dyrehold på gården på mange år. Fjøset kan alternativt benyttes som verksted, lager e.l. I låvedelen er det flatsilo, forlåve og vognskjul/garasje med god lagringsplass.

På tunet er det også stabbur og uthus, begge trolig fra omkring 1750. Stabburet er oppført i laft i to etasjer, og tilbygd i reisverk. Uthuset er et enklere bygg i laftet tømmer og reisverk. Begge bygningene har i senere tid blitt benyttet som lager, og har behov for vedlikehold.

Eiendommen har jaktrettigheter som forvaltes sammen med andre naboeiendommer i Sørskogen grunneierlag.

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.

Våningshus

Utvendig

Taktekking, TG2

Saltak tekket med svartlakkerte stålplater. - Kommentar: Det er ikke etablert noen form for undertaksløsninger på det som ses ved inspeksjon inne på kaldloft fra kleve. Ukjent løsning på tilbygd del. Det antas at bølgeblikkplater på opprinnelig del fungerer som undertak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:
 - 1. Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2 Levetid | Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. 2. Besiktigelsen viste i tillegg til slitasje og malingsavflassing kantkorrosjon (rustdannelser) i plateendene som følge av 'koking' og at vannet blir hengende på plateenden ved takutstikk lenge etter at det har sluttet å regne. Regnvannet vil vaske med seg sure forbindelser fra forurensninger og klorider fra salt som har lagt seg på taket, og disse stoffene vil samle seg ved plateenden. Påkjenningene på plateenden blir dermed større enn på platene for øvrig. Det ses også noe større påkjenninger på plateendene inn og kilrenner pga snø- og ispress.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
 - Overflatekorrosjon på plastbelagte stålplater lar seg utbedre ved rengjøring og påføring av ny korrosjonshindrende maling. Påviste skader har ingen konsekvens. Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng. Pipebeslag og

takfotbeslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:
 - 1. Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning ned i stedlige masser. 2. Ut fra dagens krav mangler det snøfangere på hele taket/begge sider, hvor dette anses å ikke være noe avvik jfr. alder/byggeår 1983. 3. Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier jfr. forskrift om brannforebygging. 4. Påvist ufullstendig beslagsløsning rundt pipen på opprinnelig del. Påvist skade i takrenner på tilbygd del pga manglende bærestag til kroker samt snøpress.

Tiltak:

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:
 - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
 - 1. Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. 2. Det anses ikke nødvendig å ettermontere snøfangere, da dette ikke var noe krav på oppføringstidspunktet, men ved en event. ombygging/renovering av bygget kan kravet slå inn som del av forutsetninger til tiltaket. 3. Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert. 4. Det må beregnes etablert/montert nytt pipebeslag/beslag som ivaretar lufterøret for kloakklufteringen. Takrenner på tilbygd del må påregnes skiftet. Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger/hovedkonstruksjoner i opprinnelig del i laftet tømmer med utv. og innvendig lekting og kledning. Tilbygd deler i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner med dels noe liggendesamt stående tømmermannspanel som utvendig kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bildet viser underkant av kledningen, hvor denne er montert direkte til bindingsverket uten utlektet luftespalte. Tett mellom underliggende ved kloss. Kledningen ligger etablert direkte til tømmerveggen, uten etablert luftespalte.

Tiltak:

- Andre tiltak:
 - Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert med en mindre bakenforliggende

luftespalte. Ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting. Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende knevegger til etasjeskille/bjelkelag. Forøvrig er konstruksjonen bygd opp på stedet av håndverker som bærende konstruksjon med sperrer som hviler på midtvegg til hanebjelke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ingen påviste avvik ved konstruksjonen/konstruksjonsoppbyggingen, men merk at denne er bygd ihht andre klassifiseringer enn av idag vedr. energi- og konstruksjonssikkerhet.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak med event. forbedring av luftingen av takkonstruksjonen anses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/ redusert lufting pr. dd. Merk alder.

Vinduer, TG2

Eldre malte vinduer med innvendig og utvendig ramme med 1-lags glass med kittfals i opprinnelig del. 2-lags energivinduer fra bygge/renoveringsår i tilbygd del samt på kjøkken og soverom. - Kommentar: Det vises til alder på opprinnelige vinduer, og presiseres at doble vinduer er forbi lengste levetid jfr. levetidstabeller samt at det er påvist utett mellom utv. omramming og vinduskarm. Øvrige vinduer/dører fra 1983 anses forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Merk utett mellom utv. omramming og vinduskarm.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige med alle vinduer. Merk spesielt vinduer på inngangssiden, hvor disse er forbi lengste teoretiske levetid. Det anbefales uansett satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører, TG2

2 stk inn/utganger i hovedplanet, hvorav hovedinngangsdør samt terrassedør.

Hoveddører som delisoert med større glassfelter (Terrassedør som heve-skyvedør med 3-lags glass).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Ca 10 kvm TBA - Terrasse og balkongareal, hvorav ca 3 kvm overbygd inngangsparti samt ca 7 kvm åpen markterrasse ut for stue (Jernbanesviller lagt på terreng).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Merk enkelheten av markterrasse, da det her ses å vokse gress mellom svillene samt at svillene faller inn mot vegglivet (Ledere regn- og smeltevann direkte til veggliv).

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Ingen umiddelbare behov for tiltak. Terrasser må ses på som ett ettersynspunkt og ett av eiers vedlikeholdsansvar jfr. utv. konstruksjoner. Merk vann som renner mot vegg.

Innvendig

Overflater, TG2

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler. Tregulv på kjøkken og stue, belegg på bad og vaskerom. Vegger med panel og plater, dels malte overflater. Panel og malte plater gjennomgående i alle himlinger. - Kommentar: Merk slitasje i tregulvene samt utett utførelse på vaskeromsgulvet.

Vurdering av avvik:

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

- Merk slitasje i stuegulvene.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Generelle oppussingstiltak må beregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav. - Kommentar: Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

Radon, TG2

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger. Preaksepterte ytelser Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen b. som står i vann c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører. Denne boligen er av eldre dato og bygd etter andre prisnsipper enn av idag, hvor det da ikke var videre krav til tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG3

2 stk murte piper, begge som murte og pussede elementpiper, en på kjøkken og en i opprinnelig del. Malte overflater innvendig, pusset over tak med hhv stålavdekning på en og støpt avdekning på pipe i opprinnelig del. Tilknyttede ildsted som frittsående peisovner, en i stue og en i kjøkken samt vedovn på soverommet. - Kommentar: Pipen på opprinnelig del med ufullstendig/utett beslagsløsning over tak. Sotluke på pipe i tilbygd del sitter for nærme brennbar treverk samt at det mangler ubrennbar plate til gulv. Det må beregnes tiltak på begge avvikene. Det antas at begge pipene er fra bygge/renoveringsår - 1983.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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

Tiltak:

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

- Andre tiltak:

- Det må beregnes etablert brannsikker løsning fra sotluke inn mot treverk. Alternativt kan det monteres sotlukestein i begge pipene, hvor avvikene vil falle vekk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller, TG2

Boligen er etablert med natursteinsmur på opprinnelig del samt plasstøpt betongringmur direkte til terrenget med luftet/ventilert kryp/blindkjeller gjennomgående på tilbygd del. - Kommentar: Krypkjeller er innsisert av takstmann via luke i soveromsgulvet samt luke i murlivet på tilbygd del. Det som kunne besiktiges og ses herfra av krypkjelleren og krypkjellerens åpne rom viste naturterreng/torv, -hvor denne ligger uten noen form for overdekkende dampspærre eller plastdekke. Dette medfører fuktavdampninger fra terreng til stubbeloftsløsninger. Ordinære fuktavsetninger jfr. vanlige luftvekslinger ses i stubbeloft og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- NB: Ved besiktigelse i krypkjeller ble det også observert endel muselort, noe som anses som normalt jfr. at det er naturterreng under hytten. Det er imidlertid ikke foretatt inngripende undersøkelser i konstruksjoner om det finnes/er mus i disse. Krypkjeller ses med god innvendig høyde etter fremre del, hvor det blir lavere og lavere opp mot inngangssiden jfr. terrenghelningen - indre del er ikke fullt ut innsisert. Det skal merkes at krypkjeller betegnes som risikokonstruksjon og at det kan forekomme fuktskader i kryperom. Dette kan skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5-6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. Fuktilskudd fra grunnen og etterslep i temperaturen i kryperommet gir høy luftfuktighet i rommet. Strålingsutveksling mot den kalde byggegrunnen senker overflatetemperaturen på undersiden av etasjeskilleren.

Tiltak:

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ingen påviste avvik utover ordinære fuktavsetninger jfr. luftvekslinger - tilstandsgrad 2 jfr. risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

Etasje > Vaskerom

Generell, TG3

Vaskerom med belegget gulv med sokkeloppkant. Trepanel til vegger. Rustfritt vaskekar samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG3

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tiltak:

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasje > Bad

Generell, TG3

- Aktuell byggeforskrift: Bad/våtrommet er fra bygge/renoveringsår (1983) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm. - Dokumentasjon: Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt. Enklere bad med støpte gulv med belegg lagt med oppkant til vegg og overlappende baderomsplate. Toalett som gulvmontert. Servantskap med helstøpte servantplate. Dusjnische med forheng.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3

for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG3

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i kleven, hvor denne sjikter til dusjnisen. Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere. - Kommentar: Merk at baderommet ikke har vært i bruk på en stund og at event. fuktinntrengninger i vegg kan være opptørket - derav ingen påviste forhøyde fuktutslag på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Bad med naturlige renoveringsbehov.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkken med kjøkkeninnredning antatt fra 1983 (år for tilbygg). Malte fronter.

Frittstående hvitevarer. Vaskebeslag med 2 kummer/utslagsvask samt stålbeslag med en kum og avrenningsplate. - Kommentar: Kjøkkenet/kjøkkeninnredning fremstår med naturlige renoveringsbehov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Kjøkkenet fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp og ett naturlig utbedringspunkt ihht alder. Det er i teknisk beregning (i landbrukstaksten) foretatt ett trekk for slit og elde.

Avtrekk, TG2

Det er ikke etablert noen form for mekanisk avtrekk fra kjøkken. Ordinært naturlig avtrekk via himlingsmontert ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vanninntak ført inn i blindkjeller til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter. Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør, TG2

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg. - Kommentar: Avløpsrør ses i blindkjeller. Tilstandsgrad gitt ihht alder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Varmesentral, TG2

Hovedoppvarming er basert på bruk luft til luft varmepumpe samt elektriske paneovner og tilleggsfyring med vedfyrte ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Varmtvannstank, TG2

Mindre varmtvannsbereder i blindkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre bereder med begrenset kapasitet.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Tiltak må beregnes.

Elektrisk anlegg, TG2

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår/renoveringsår (1-faset) - Kommentar: Eldre enklere elektrisk anlegg med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. - 1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? - Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? - Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? - Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? - Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? - Ja For en event. fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann eller det lokale el-tilsyn.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Alle tiltak/arbeider utført på elektriske anlegg skal være kvalitetssikret ved at det utarbeides samsvarserklæring/kontrollrapporter av utførende foretak. Dersom dette mangler/ikke er utført, tilsier dette en mangel/avvik. Alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av godkjent virksomhet, hvor virksomheten skal være registrert i myndighetenes sentrale register: <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.

Jeg anbefaler utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det antas naturlig avrenning fra tomten, hvor det antas at vannet får naturlig fordrøyning i stedlige masser.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Merk at udrenert terreng kan ved enkelte årstider medføre frostsetninger og utvasking av grunnen under bygget.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Kjellervegger i opprinnelig del som natursteinsmur ført ned i terreng (Kjøkken og soveromdel), støpte plate i vindfang, kleve og bad/vaskerom. Støpt ringmur på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Opprinnelig steinmur er støpt utenpå, hvor dette antas utført samtdig med at huset ble renovert/tilbygd. Det ses å foregå endel utv. reparasjonstiltak med ipussing av muren enkelte steder pga avskalling.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Eiers ettersynsansvar. Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Eiendommen er ferdig ryddet og tømt til visning og vil ikke ryddes eller vaskes ytterligere før overtakelse.

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-antenn, parabolantenn, tuner, dekoder osv.) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Forskjellige landbruksmaskiner av eldre årgang medfølger i handelen.

Parkering

På egen gårdsplass.

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Nord-Aurdal kommune opplyser: " Det er på tide med nytt tilsyn og feiing på denne adressen." Ny eier må derfor regne med å få tilsyn innen kort tid etter overtakelsen. Eventuelle feil eller mangler som påpekes her blir ny eiers ansvar og kostnad å rette opp.

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

Peisovn i stue og på kjøkken, vedovn på soverom.

Luft til luft varmepumpe.

Panelovner.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn 7.12.2007, avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 8603 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 850 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25.

Feiegebyr pr år: kr. 286,-.

Tilsynsgebyr pr år: kr. 286,-.

Eiendomsskatt landbruk pr. år: kr. 364,-.

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.461,- + Slamavskiller kr. 1.232,- pr. m3.

Tillegg for tømming med traktor: kr.3.195,-.

VKR opplyser:

Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller, som tømmes hvert andre år.

Den ble sist tømt 06.10.2023, og skal tømmes igjen i år.

Det er meldt inn avvik på adkomstvegen, og her må vi tømme med traktor. Ny eier kan måtte belage seg på å sette i stand vegen ved eventuell påkrav fra VKR.

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

Formuesverdi primær

Kr 439 462

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 757 849

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 22 140,-.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for

eksempel strøm, fyring/brensel, vedlikehold av vei, brøyting, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 1 i Nord-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3451/104/1:

05.05.1875 - Dokumentnr: 900100 - Rettsbok

Voldgiftsdom vedrørende skog

11.12.1893 - Dokumentnr: 900840 - Erklæring/avtale

Vedrørende grenser m.m.

26.05.1952 - Dokumentnr: 927 - Skjønn

Regulering av Åbjøra

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1965 - Dokumentnr: 845 - Skjønn

Regulering av Aurdalsfjorden

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 901030 - Opprettelse av matrikkelenheten

31.10.1854 - Dokumentnr: 900028 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3451 Gnr:104 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 329394 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:104 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på tilbygg boligbygg datert 05.01.1984.

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

Våningshus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger

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

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

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

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

Våningshus, stabburet og uthuset er Sefrak-registrerte.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Deler av veien er felles med naboeiendom.

Vann fra egen brønn.

Privat avløp/septik med infiltrasjon etablert i 1983.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

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

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

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

-

Kommunens områdeanalyse viser følgende for eiendommen:

- Den ligger i aktsomhetsområde for snøskred
- Deler av den ligger i aktsomhetsområde for flom, jord- og flomskred.
- Hovedhus, stabbur og høyløe ligger som enkeltminner og lokaliteter
- Hovedhus, stabbur og høyløe er SEFRAK- registrerte
- Det meste av eiendommen ligger i moderat til lavt aktsomhetsområde for radon, men mindre deler av eiendommen ligger i særlig høyt aktsomhetsområde for radon.
- Vannforekomster ?
- Den ligger i delfelt vannkraft Aurdalsfjorden, kraftverk Bagn

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleidel.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at våningshus, stabbur og uthus er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/ påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av

eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

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

1 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

46 250 (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))

47 600 (Omkostninger totalt)

63 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 897 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 913 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 916 300 (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.

I tillegg kommer kommunens gebyr for konsesjonsbehandling på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 47 600

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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.871,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon kr. 69.000,-. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Linn Hamre

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

linn.hamre@aktiv.no

Tlf: 997 34 264

Ansvarlig megler bistås av

Linn Hamre

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

linn.hamre@aktiv.no

Tlf: 997 34 264

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

01.08.2025



















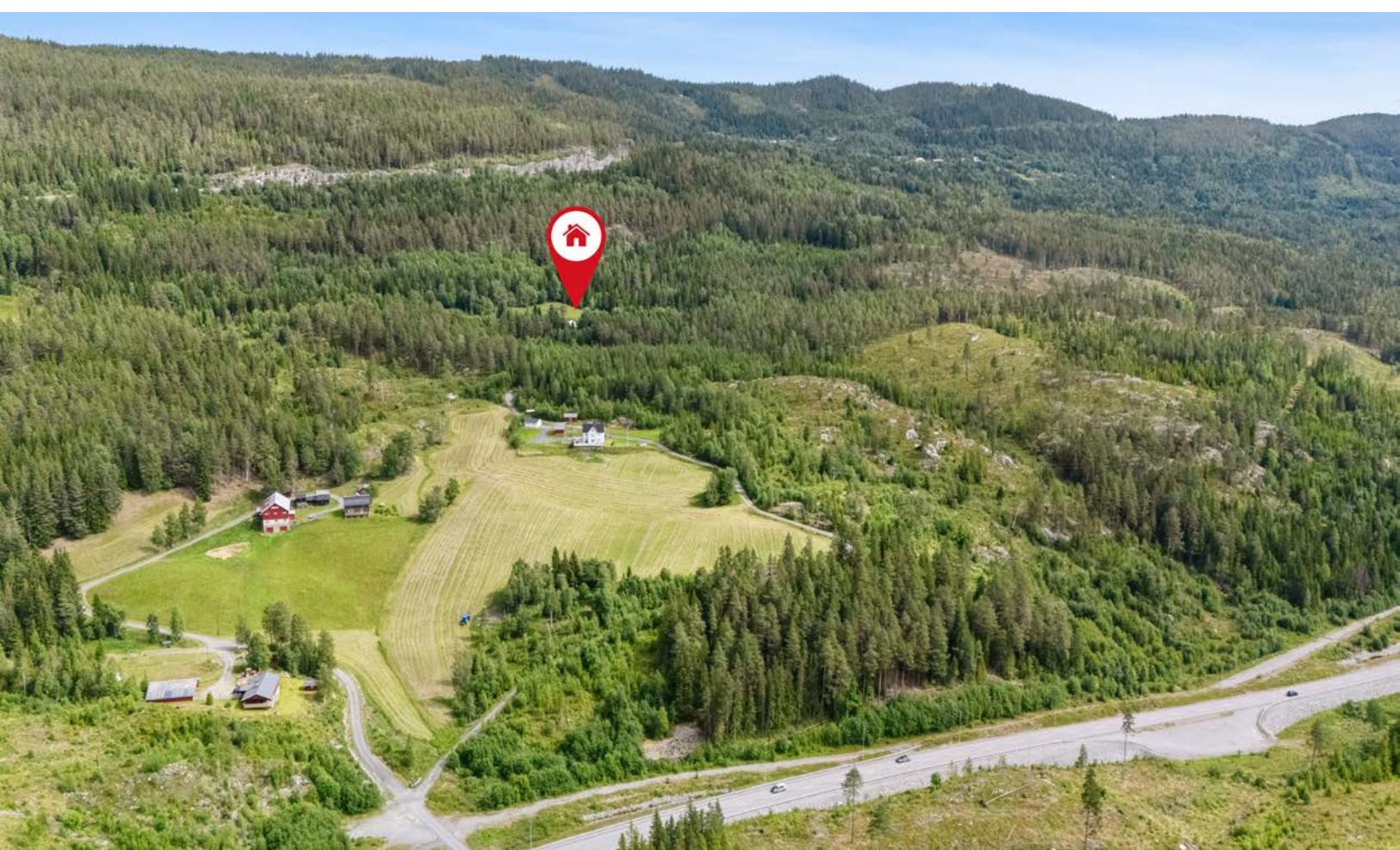




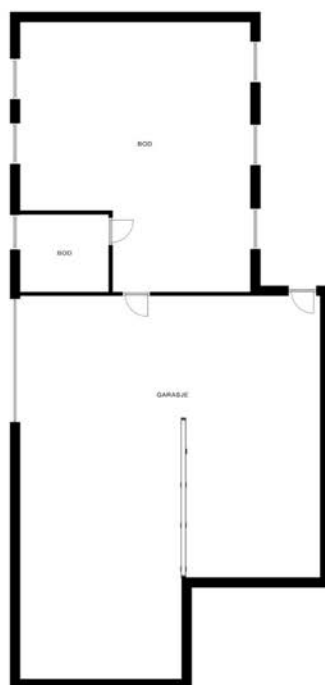








Plantegning

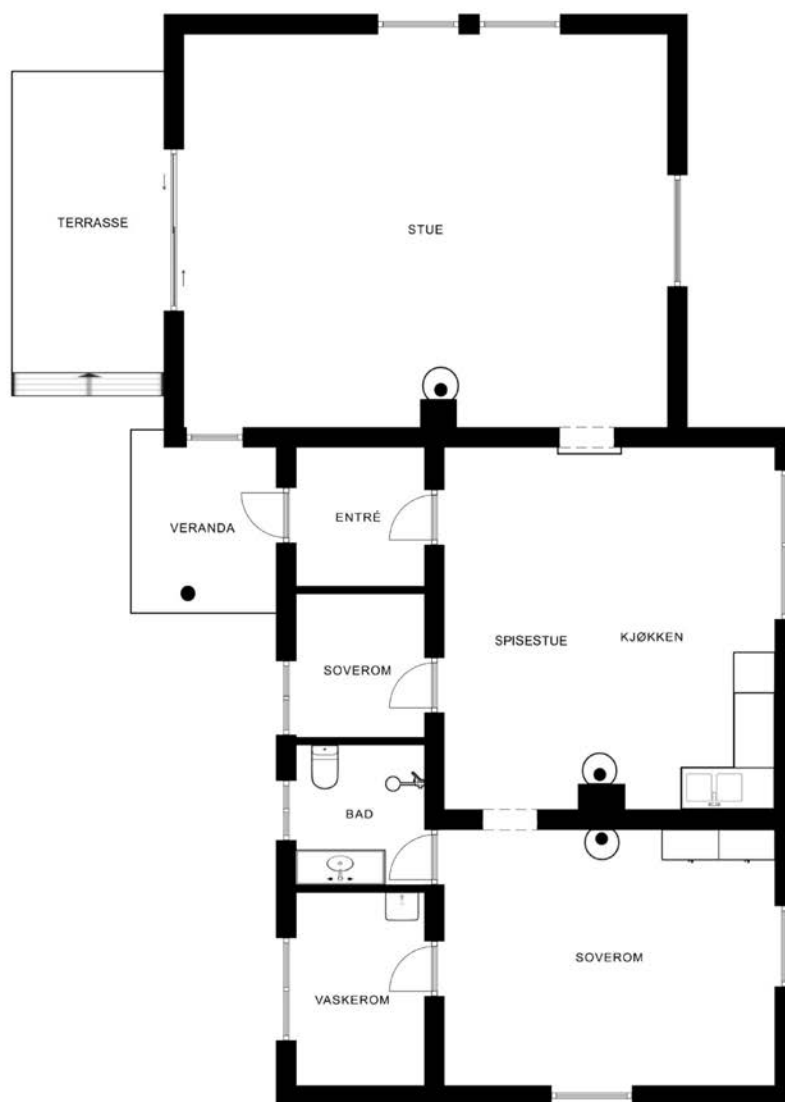


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

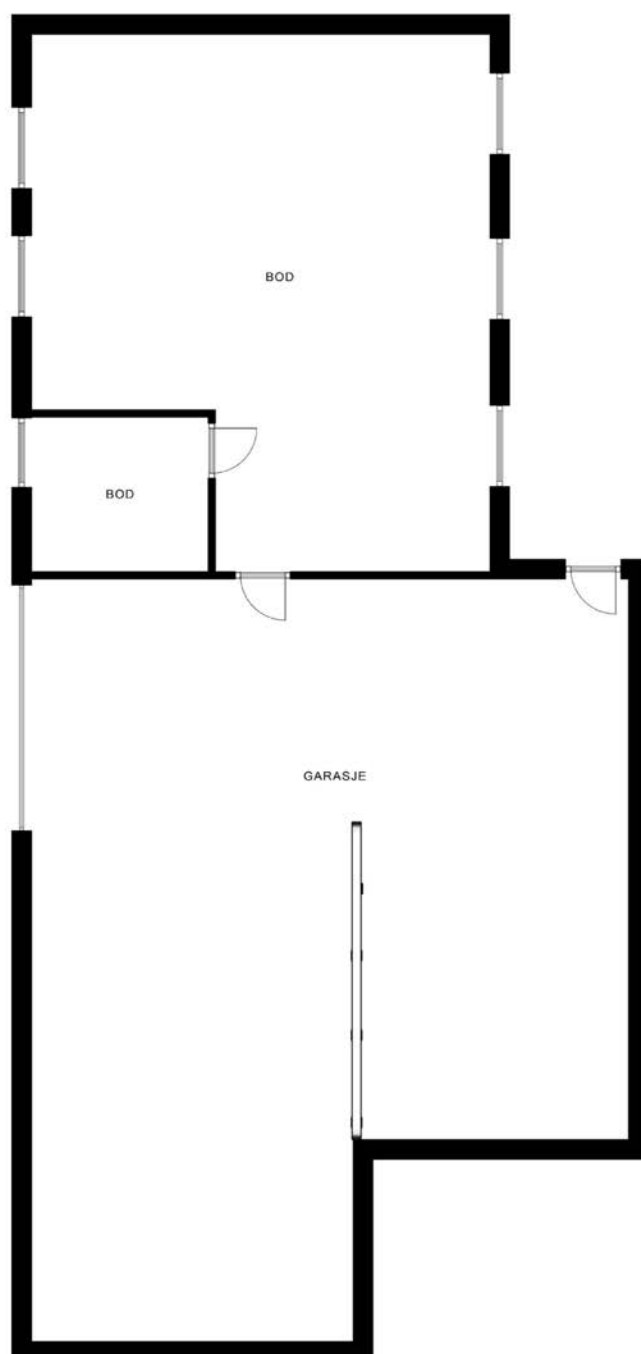


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Våningshus



Oslovegen 1864, 2910 AURDAL



NORD-AURDAL kommune



gnr. 104, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 01.07.2025

Rapportdato: 24.07.2025

Oppdragsnr.: 20062-1875

Referansenummer: VQ3483

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref: Gudbrand Sælid



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid
Uavhengig Takstingeniør
post@valdrestakst.no
911 81 534



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsrapport over:

- Våningshus på adresse Oslovegen 1864.

Det vises til landbrukstakst for øvrige opplysninger om eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

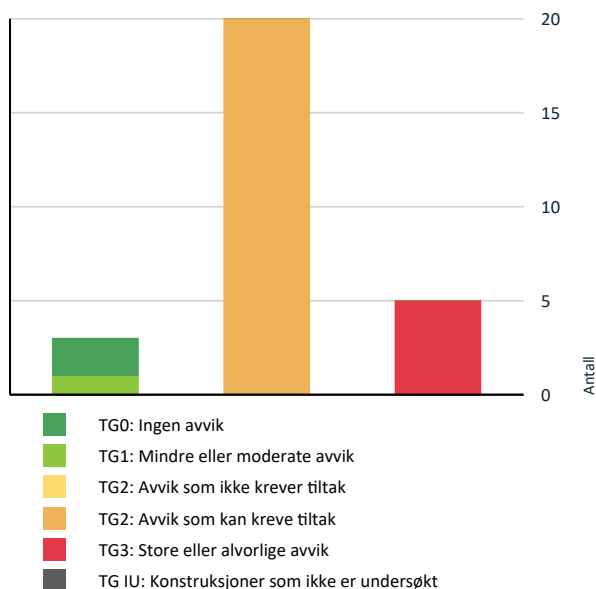
[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger
- Eldre bygg uten tegninger.

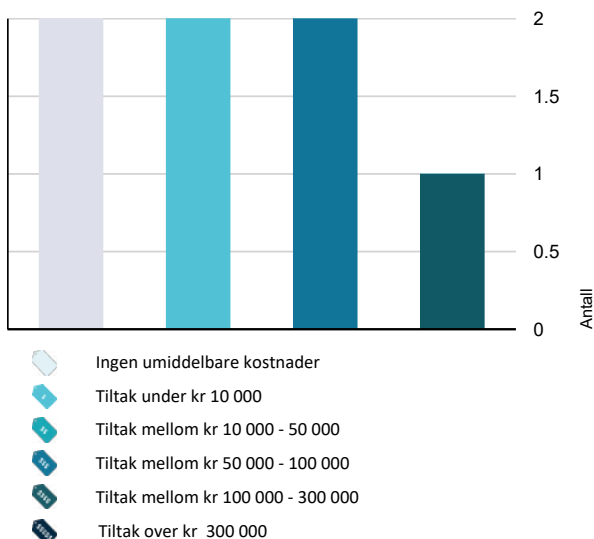
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1750

Kommentar
Opprinnelig byggeår 1750 -
renovert/tilbygd og oppgradert,
senest 1983.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak teknet med svartlakkerte stålplater.

- Kommentar:

Det er ikke etablert noen form for undertaksløsninger på det som ses
ved inspeksjon inne på kaldloft fra kleve.

Ukjent løsning på tilbygd del.

Det antas at bølgeblekkplater på opprinnelig del fungerer som undertak.

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

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

1. Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
- Levetid | Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
2. Besiktigelsen viste i tillegg til slitasje og malingsavflassing kantkorrosjon (rustdannelser) i plateendene som følge av 'koking' og at vannet blir hengende på plateenden ved takutstikk lenge etter at det har sluttet å regne. Regnvannet vil vaske med seg sure forbindelser fra forurensninger og klorider fra salt som har lagt seg på taket, og disse stoffene vil samle seg ved plateenden. Påkjenningene på plateenden blir dermed større enn på platene for øvrig.
- Det ses også noe større påkjenninger på plateendene inn ot kilrenner pga snø- og ispress.

Konsekvens/tiltak

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

Overflatekorrosjon på plastbelagte stålplater lar seg utbedre ved rengjøring og påføring av ny korrosjonshindrende maling. Påviste skader har ingen konsekvens.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.



Besiktigelsen viste kantkorrosjon (rustdannelser) i plateendene som følge av 'koking'.



Skader i plateender inn mot kilrenne pga snø- og ispress.

Tilstandsrapport



Skader i plateender inn mot kilrenne pga snø- og ispress.

TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng. Pipebeslag og takfotbeslag i stål.

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
 - Det er påvist andre avvik:
1. Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning ned i stedlige masser.
 2. Ut fra dagens krav mangler det snøfangere på hele taket/begge sider, hvor dette anses å ikke være noe avvik jfr. alder/byggeår 1983.
 3. Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier jfr. forskrift om brannforebygging.
 4. Påvist ufullstendig beslagsløsning rundt pipen på opprinnelig del. Påvist skade i takrenner på tilbygd del pga manglende bærestag til kroker samt snøpress.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
 - Andre tiltak:
 - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
1. Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
 2. Det anses ikke nødvendig å ettermontere snøfangere, da dette ikke var noe krav på oppføringstidspunktet, men ved en event. ombygging/renovering av bygget kan kravet slå inn som del av forutsetninger til tiltaket.
 3. Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert.
 4. Det må beregnes etablert/montert nytt pipebeslag/beslag som ivaretar lufterøret for kloakklufteringen. Takrenner på tilbygd del må påregnes skiftet.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.



Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning ned i stedlige masser. Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.



Ufullstendig pipebeslag - utettheter.



Nedbøyninger i takrenner pga snøpress.



Trestige montert - dette holder ikke mål - fuktskader.

TO 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger/hovedkonstruksjoner i opprinnelig del i laftet tømmer med utv. og innvendig lekting og kledning.
Tilbygd deler i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner med dels noe liggendesamt stående tømmermannspanel som utvendig kledning.

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Bildet viser underkant av kledningen, hvor denne er montert direkte til bindingsverket uten utlektet luftespalte.

Tett mellom underliggende ved kloss.

Kledningen ligger etablert direkte til tømmerveggen, uten etablert luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjens metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert med en mindre bakenforliggende luftespalte. Ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende knevegger til etasjeskille/bjelkelag.

Forøvrig er konstruksjonen bygd opp på stedet av håndverker som bærende konstruksjon med sperrer som hviler på midtvegg til hanebjelke.

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen påviste avvik ved konstruksjonen/konstruksjonsoppbyggingen, men merk at denne er bygd ihht andre klassifiseringer enn av idag vedr. energi- og konstruksjonssikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak med event. forbedring av luftingen av takkonstruksjonen anses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/ redusert lufting pr. dd. Merk alder.



Del av kaldloft inspisert via luke i himling inne på kleve. Opprinnelig tekking uten undertak.

! TG 2 Vinduer

Eldre malte vinduer med innvendig og utvendig ramme med 1-lags glass med kittfals i opprinnelig del.

2-lags energivinduer fra bygge/renoveringsår i tilbygd del samt på kjøkken og soverom.

- Kommentar:

Det vises til alder på opprinnelige vinduer, og presiseres at doble vinduer er forbi lengste levetid jfr. levetidstabeller samt at det er påvist utett mellom utv. omramming og vinduskarm.

Øvrige vinduer/dører fra 1983 anses forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Merk utett mellom utv. omramming og vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige med alle vinduer. Merk spesielt vinduer på inngangssiden, hvor disse er forbi lengste teoretiske levetid. Det anbefales uansett satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Energivinduer på kjøkken. Luftespalte i overkarm.

Tilstandsrapport



Vinduer på inngangssiden.
Eldre, enklere vinduer.

TG 2 Dører

2 stk inn/utganger i hovedplanet, hvorav hovedinngangsdør samt terrassedør.
Hoveddører som delisoert med større glassfelter (Terrassedør som heveskyvedør med 3-lags glass).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.



Hoveddør som noe enklere og definert som uisolert.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca 10 kvm TBA - Terrasse og balkongareal, hvorav ca 3 kvm overbygd inngangsparti samt ca 7 kvm åpen markterrasse ut for stue (Jernbanesviller lagt på terreng).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merk enkelheten av markterrasse, da det her ses å vokse gress mellom svillene samt at svillene faller inn mot vegglivet (Ledere regn- og smeltevann direkte til veggliv).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak. Terrasser må ses på som ett ettersynspunkt og ett av eiers vedlikeholdsansvar jfr. utv. konstruksjoner. Merk vann som renner mot vegg.



Åpen markterrasse ut for stue.
Merk at denne er etablert av jernbanesviller lagt direkte til terrenget.



Overbygd inngangsparti med spaltegulv.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.

Tregulv på kjøkken og stue, belegg på bad og vaskerom.

Vegger med panel og plater, dels malte overflater.

Panel og malte plater gjennomgående i alle himlinger.

- Kommentar:

Merk slitasje i tregulvene samt uttett utførelse på vaskeromsgulvet.

Vurdering av avvik:

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

Merk slitasje i stuegulvene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelle oppussingstiltak må beregnes.

Tilstandsrapport



Del av innvendige overflater.
Stue med tregulv - trepanel til vegger og i himlinger.
Merk slitasje i stuegulvene.



Del av kjøkken.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

! TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Preaksepterte ytelser

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

- a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
- b. som står i vann
- c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
- d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttettethet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne boligen er av eldre dato og bygd etter andre prisnippere enn av idag, hvor det da ikke var videre krav til tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

2 stk murte piper, begge som murte og pussede elementpiper, en på kjøkken og en i opprinnelig del.

Malte overflater innvendig, pusset over tak med hhv stålavdekning på en og støpt avdekning på pipe i opprinnelig del.

Tilknyttede ildsted som frittstående peisovner, en i stue og en i kjøkken samt vedovn på soverommet.

- Kommenter:

Pipen på opprinnelig del med ufullstendig/utett beslagsløsning over tak. Sotluke på pipe i tilbygd del sitter for nærme brennbar treverk samt at det mangler ubrennbar plate til gulv.

Det må beregnes tiltak på begge avvikene.

Det antas at begge pipene er fra bygge/renoveringsår - 1983.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes etablert brannsikker løsning fra sotluke inn mot treverk.

Alternativt kan det monteres sotlukestein i begge pipene, hvor avvikene vil falle vekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Peisovn på kjøkken.



Vedovn på soverom



Peisovn i stue.



Sotluke på pipe på kjøkken.
Sotluken sitter for nærme treverk samt at det mangler ubrennbar plate til gulv.

Kryp Kjeller

Boligen er etablert med natursteinsmur på opprinnelig del samt plasstøpt betongringmur direkte til terrenget med luftet/ventilert kryp/blindkjeller gjennomgående på tilbygd del.

- Kommentar:

Krypkjeller er inspisert av takstmann via luke i soveromsgulvet samt luke i murlivet på tilbygd del.

Det som kunne besiktiges og ses herfra av krypkjelleren og krypkjellerens åpne rom viste naturterreng/torv, -hvor denne ligger uten noen form for overdekkende dampspærre eller plastdekke. Dette medfører fuktavdampninger fra terreng til stubbeloftsløsninger. Ordinære fuktavsetninger jfr. vanlige luftvekslinger ses i stubbeloft og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

NB: Ved besiktigelse i krypkjeller ble det også observert endel muselort, noe som anses som normalt jfr. at det er naturterreng under hytten. Det er imidlertid ikke foretatt inngripende undersøkelser i konstruksjoner om det finnes/er mus i disse.

Krypkjeller ses med god innvendig høyde etter fremre del, hvor det blir lavere og lavere opp mot inngangssiden jfr. terrenghelningen - indre del er ikke fult ut inspisert.

Det skal merkes at krypkjeller betegnes som risikokonstruksjon og at det kan forekomme fuktskader i kryperom.

Dette kan skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5-6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperatur.

Fukttillskudd fra grunnen og etterslep i temperaturen i kryperommet gir høy luftfuktighet i rommet. Strålingsutveksling mot den kalde byggegrunnen senker overflatetemperaturen på undersiden av etasjeskilleren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Ingen påviste avvik utover ordinære fuktavsetninger jfr. luftvekslinger - tilstandsgrad 2 jfr. risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av luftet krypkjeller under tilbygd del.

Tilstandsrapport



Del av blindkjeller under opprinnelig del.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med belegg til gulv med sokkeloppkant.
Trepanel til vegger.
Rustfritt vaskekar samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utett gulv på vaskerom.



Enklere vaskeromsfunksjoner.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.

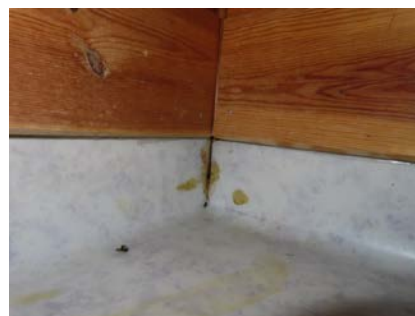
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utett i hjørne.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra bygge/renoveringsår (1983) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Enklere bad med støpte gulv med belegg lagt med oppkant til vegg og overlappende baderomsplate.

Toalett som gulvmontert.

Servantskap med helstøpte servantplate.

Dusjnische med forheng.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemåte ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Del av bad.

Toalett og servantskap.



Åpen dusjinisje med forheng.

ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i kleven, hvor denne sjikter til dusjinisjen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

- Kommentar:

Merk at baderommet ikke har vært i bruk på en stund og at event. fuktinntrengninger i vegg kan være opptørket - derav ingen påviste forhøyede fuktutslag på befaringsdagen.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

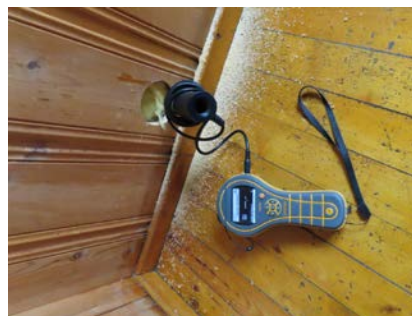
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bad med naturlige renoveringsbehov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet med kjøkkeninnredning antatt fra 1983 (år for tilbygg).

Malte fronter.

Frittstående hvitevarer.

Vaskebeslag med 2 kummer/utslagsvask samt stålbeslag med en kum og avrenningsplate.

- Kommentar:

Kjøkkenet/kjøkkeninnredning fremstår med naturlige renoveringsbehov.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp og ett naturlig utbedringspunkt ihht alder. Det er i teknisk beregning (i landbrukstaksten) foretatt ett trekk for slit og elde.

Tilstandsrapport



Kjøkken med innredning fra bygge/renoveringsår.
Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert noen form for mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Ordinært naturlig avtrekk via himlingsmontert ventil.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak ført inn i blindkjeller til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.

Årstall: 1983 Kilde: Andre opplysninger: Det antas at alle rørføringer er fra bygge/renoveringsår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Avløpsrør ses i blindkjeller.

Tilstandsgrad gitt iht alder.

Årstall: 1983 Kilde: Andre opplysninger: Antatt monteringsår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.

Årstall: 1983 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmesentral

Hovedoppvarming er basert på bruk luft til luft varmepumpe samt elektriske paneovner og tilleggsfyring med vedfyrte ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Luft til luft varmepumpe - ukjent alder.

TG 2 Varmtvannstank

Mindre varmtvannsbereder i blindkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre bereder med begrenset kapasitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak må beregnes.

Tilstandsrapport



Mindre bereder i blindkjeller.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår/renoveringsår (1-faset)
- Kommentar:

Eldre enklere elektrisk anlegg med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja For en event. fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann eller det lokale el-tilsyn.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. Alle tiltak/arbeider utført på elektriske anlegg skal være kvalitetssikret ved at det utarbeides samsvarserklæring/kontrollrapporter av utførende foretak. Dersom dette mangler/ikke er utført, tilsier dette en mangel/avvik. Alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av godkjent virksomhet, hvor virksomheten skal være registrert i myndighetenes sentrale register: <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>. Jeg anbefaler utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.

Tilstandsrapport

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Brannslange i blindkjeller.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr 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 mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Husbrannslange i blindkjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Stedlige masser/naturterreng med grus og morenegrunn, torv og mose, naturlig drenering.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det antas naturlig avrenning fra tomten, hvor det antas at vannet får naturlig fordrøyning i stedlige masser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merk at udrenert terreng kan ved enkelte årstider medføre frostsetninger og utvasking av grunnen under bygget.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjellervegger i opprinnelig del som natursteinsmur ført ned i terreng (Kjøkken og soveromdel), støpte plate i vindfang, kleve og bad/vaskerom. Støpt ringmur på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Opprinnelig steinmur er støpt utenpå, hvor dette antas utført samtdig med at huset ble renoveret/tilbygd.

Det ses å foregå endel utv. reparasjonstiltak med ipussing av muren enkelte steder pga avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.



Avskalling i muren pga fuktopptrekk og frost. Er under reparasjon.

TG 0 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse.

Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Tilkomst via privat adkomstvei gjennom naboeiendom.

Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt samt hagearealer rundt våningshuset.

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

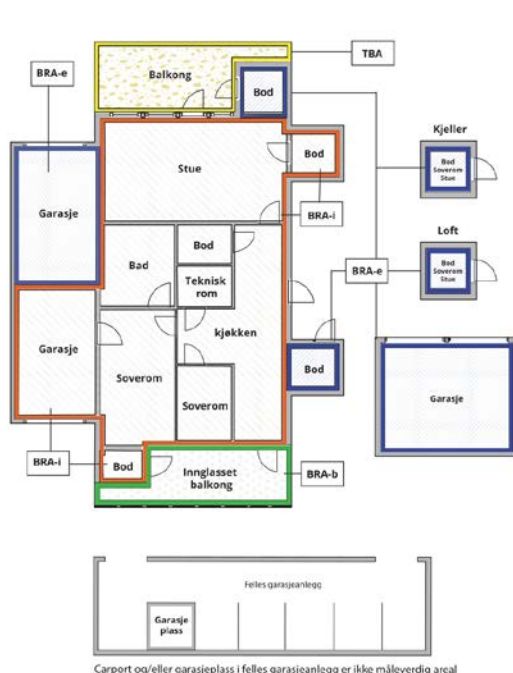
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	111			111	10
SUM	111				10
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Kjøkken, Kleve, Soverom, Vaskerom, Bad, Stue		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 10 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 3 kvm overbygd inngangsparti.

- Ca 7 kvm åpen markterrasse ut for stue (Jernbanesviller lagt på terreng).

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 10 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eldre bygg uten tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Våningshus	111	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	104	1		0		BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oslovegen 1864

Hjemmelshaver

Stende Arne, Stende Marit Helene

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VQ3483>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250082	
Selger 1 navn	
Gro Anita Stende	
Gateadresse	
Oslovegen 1864	
Poststed	Postnr
AURDAL	2910
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Marit Helene Stende	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1201250082

Tilleggs kommentar

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

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om 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: 1201250082

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Anita Stende	54186caf141ea2bbb924d1 67fe8b685658504f1e	28.07.2025 07:38:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250082

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 104, Bruksnr 1	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	204 Bjørge
Veiadresse:	Oslovegen 1864, gatenr 1079	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
	2910 Aurdal	Kirkesogn:	3100101 Aurdal
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Bråtene	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	159 517,5 kvm	Skyld:	0,86		
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
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.01.2020	Berørt	3451/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	28.01.2020	Berørt	3451/104/1	0,0
			Berørt	3451/104/4	0,0
			Berørt	3451/105/3	0,0
			Berørt	3451/105/5	0,0
			Mottaker	3451/105/36	2 151,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.01.2020	Berørt	3451/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	28.01.2020	Berørt	3451/103/17	0,0
			Berørt	3451/103/20	0,0
			Berørt	3451/103/29	0,0
			Berørt	3451/104/1	0,0
			Berørt	3451/105/3	0,0
Omnummerering	Mottaker			3451/104/4	11 802,1
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/104/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	31.10.1854	Avgiver	3451/104/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/104/2	0,0
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	3451/104/1	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Våningshus (Kilde: Sefrak)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Oslovegen 1864	H0101	Bolig	52,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	52,0	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	52,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:			1
Bygningsnr:	140362948			Antall etasjer:			1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		52,0		52,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	542 20 2	Hovedhus, Bråten	1750-1774
Nåværende funksjon:		Hovedhus på gårdsbruk	
Tidligere funksjon:		Hovedhus på gårdsbruk	
Tilbygg/ombygging:		1865 iflg. Norske gardsbruk. 1981 til nåv. Tilstand (påbygg, tak, vinduer, panel)	

Bygning 2 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Sefrak)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			
Bygningsnr:	140362964			Antall etasjer:			

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	542 20 4	Høyløe, Bråten	1800-1899
Nåværende funksjon:		Lagring av redskap m. M. Garasje	
Tidligere funksjon:		Både høy og korn ble lagret her	
Tilbygg/ombygging:		1983 delt i to, resten revet. Taket forhøyet og fornyet	

Bygning 3 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			

Vannforsyning:
Bygningsnr: 158094436

Antall boliger:
Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Annen landbruksbygning (Kilde: Sefrak)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	140362956		Antall etasjer:

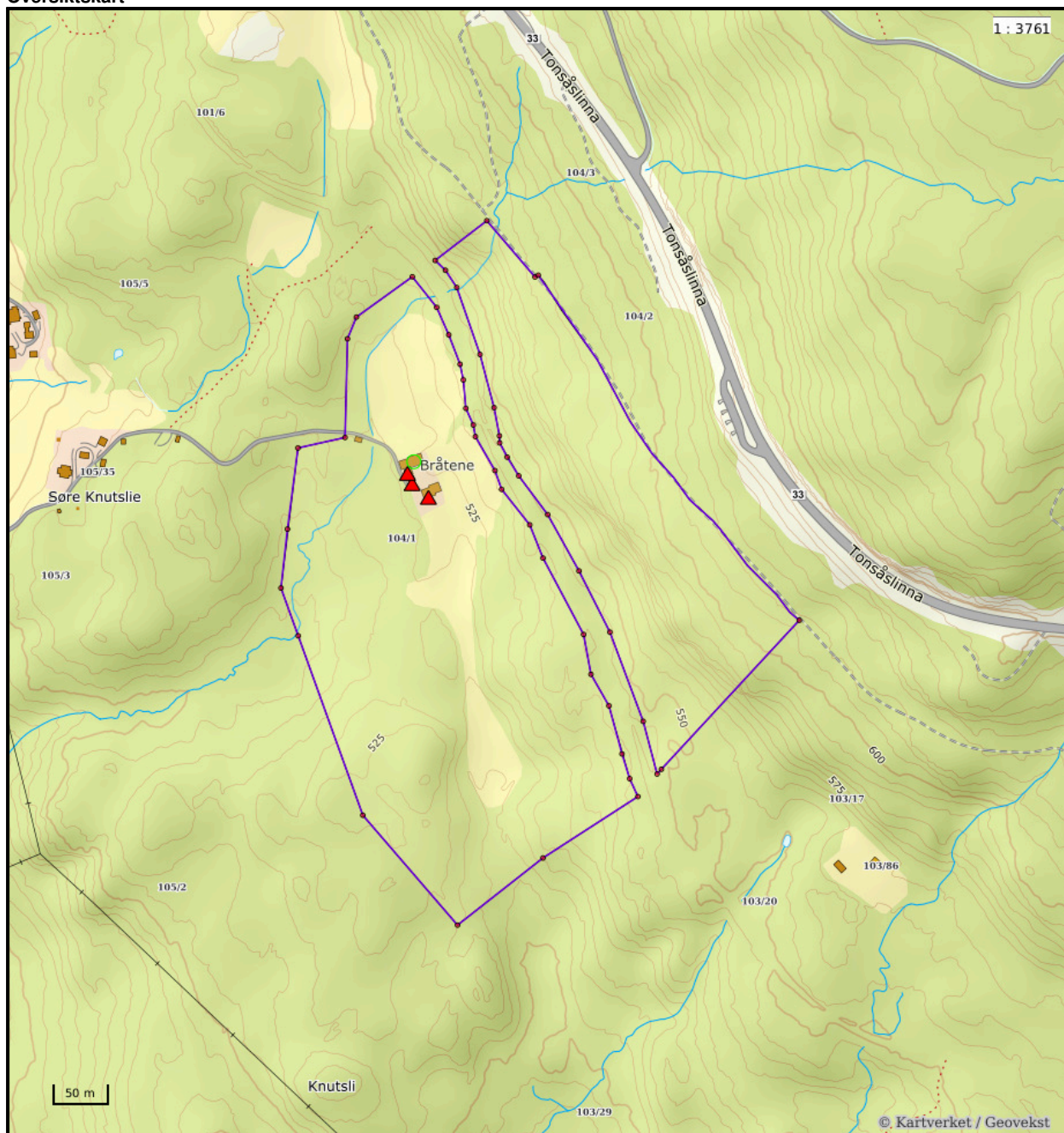
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	542 20 3	Stabbur, Bråten	1600-1624
Nåværende funksjon:		Lagring av redskap, utstyr og fremdeles mat	
Tidligere funksjon:		Vanlige stabbursfunksjoner	
Tilbygg/ombygging:		1940 skåle påbygd. Bølgeblikk. Vinduet klubbet igjen	

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

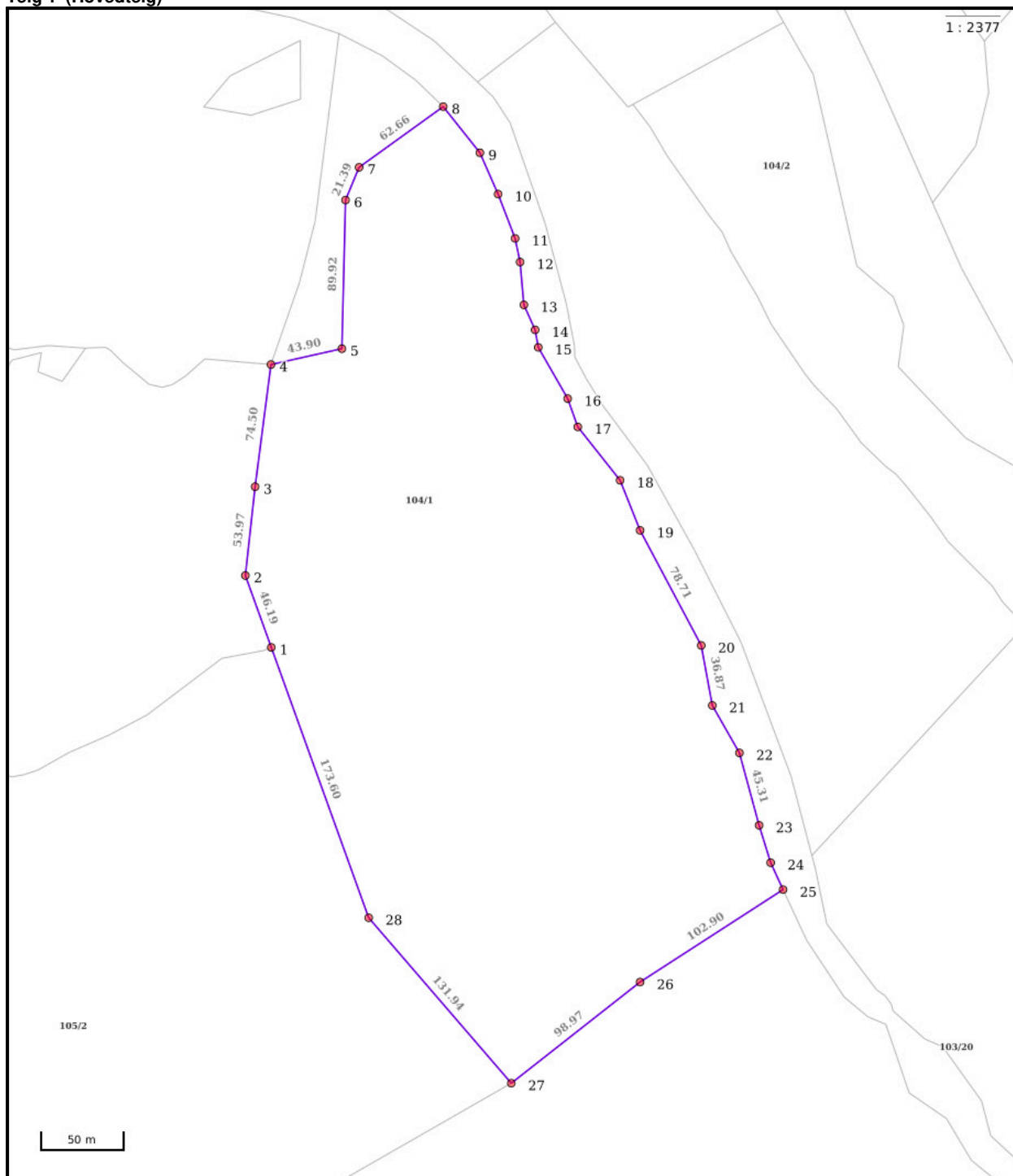
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

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 |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

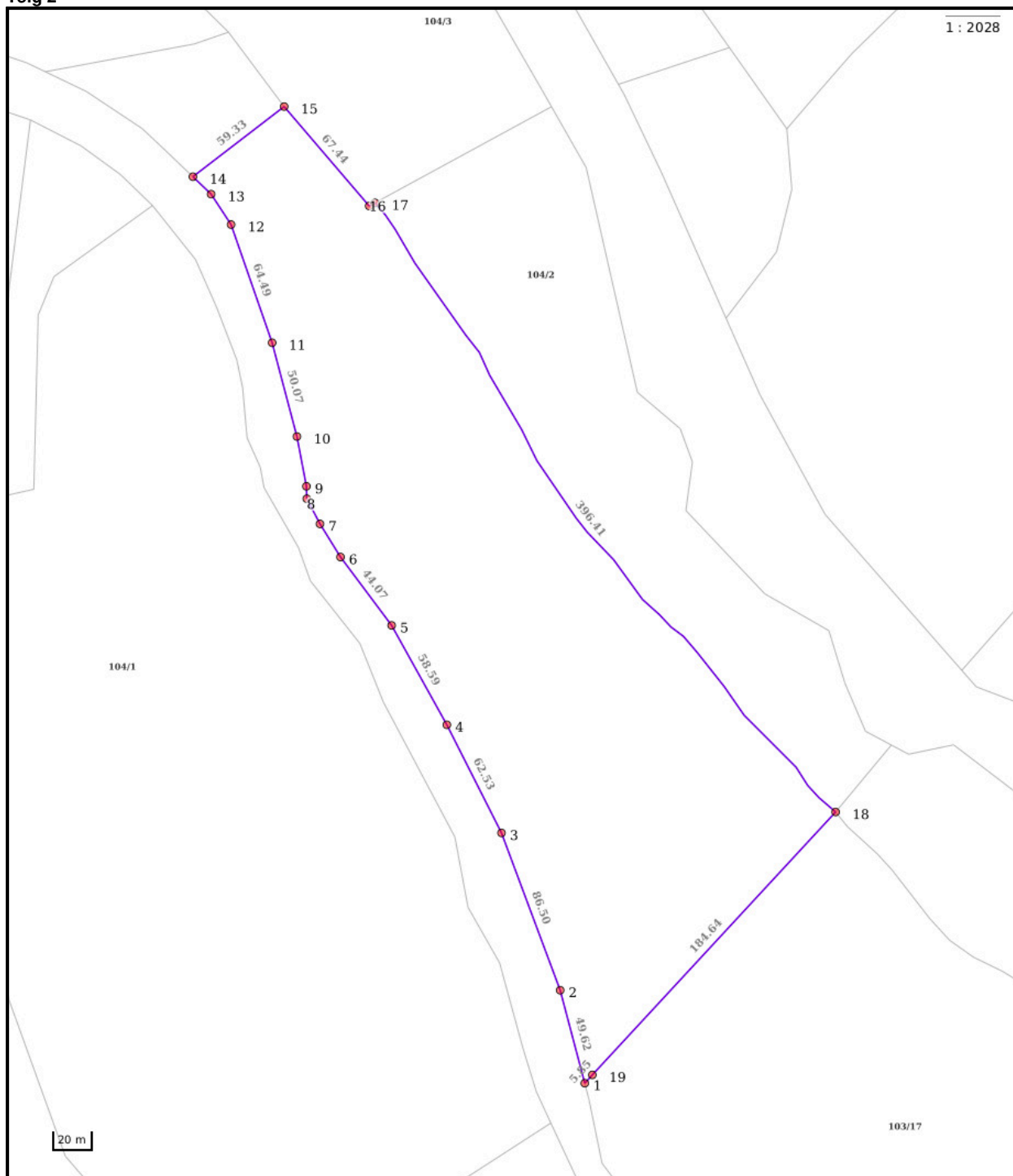
Areal og koordinater**Areal:** 104 786,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 749 103,54	527 227,61	46,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 749 145,38	527 208,05	53,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 749 199,34	527 208,95	74,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 749 273,79	527 211,74	43,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	6 749 287,19	527 253,55	89,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 749 376,91	527 247,59	21,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
7	6 749 397,35	527 253,88	62,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 749 438,49	527 301,14	35,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 749 412,77	527 325,79	27,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 749 388,86	527 339,06	28,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
11	6 749 363,15	527 351,72	14,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
12	6 749 349,22	527 355,99	25,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
13	6 749 323,68	527 360,65	16,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
14	6 749 309,21	527 368,81	10,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
15	6 749 298,89	527 371,71	35,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
16	6 749 269,71	527 392,23	18,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
17	6 749 253,25	527 399,88	41,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
18	6 749 223,39	527 428,29	32,59m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

19	6 749 194,37	527 443,11	78,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
20	6 749 128,49	527 486,18	36,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
21	6 749 093,02	527 496,25	32,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
22	6 749 065,95	527 515,09	45,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
23	6 749 023,52	527 530,99	23,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
24	6 749 001,65	527 539,98	17,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
25	6 748 986,17	527 548,93	102,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 748 922,65	527 467,97	98,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
27	6 748 854,64	527 396,07	131,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
28	6 748 946,29	527 301,16	173,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

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

Teig 2



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 | Punktbeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 54 731,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 749 008,22	527 564,43	49,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 749 054,85	527 547,47	86,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 749 132,77	527 509,91	62,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 749 185,76	527 476,72	58,59m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 749 234,15	527 443,68	44,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 749 266,91	527 414,20	20,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
7	6 749 282,91	527 402,15	14,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 749 295,18	527 394,17	6,45m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 749 301,59	527 393,43	26,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 749 326,64	527 386,17	50,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
11	6 749 373,68	527 369,01	64,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
12	6 749 432,41	527 342,37	18,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
13	6 749 447,11	527 330,71	13,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
14	6 749 455,20	527 320,49	59,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 749 495,48	527 364,05	67,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
16	6 749 448,45	527 412,39	3,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
17	6 749 450,32	527 415,21	396,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
18	6 749 159,27	527 680,50	184,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

19	6 749 012,88	527 567,97	5,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
----	--------------	------------	-------	--	-----	------------------	-----	--------

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 01.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oslovegen 1864, 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

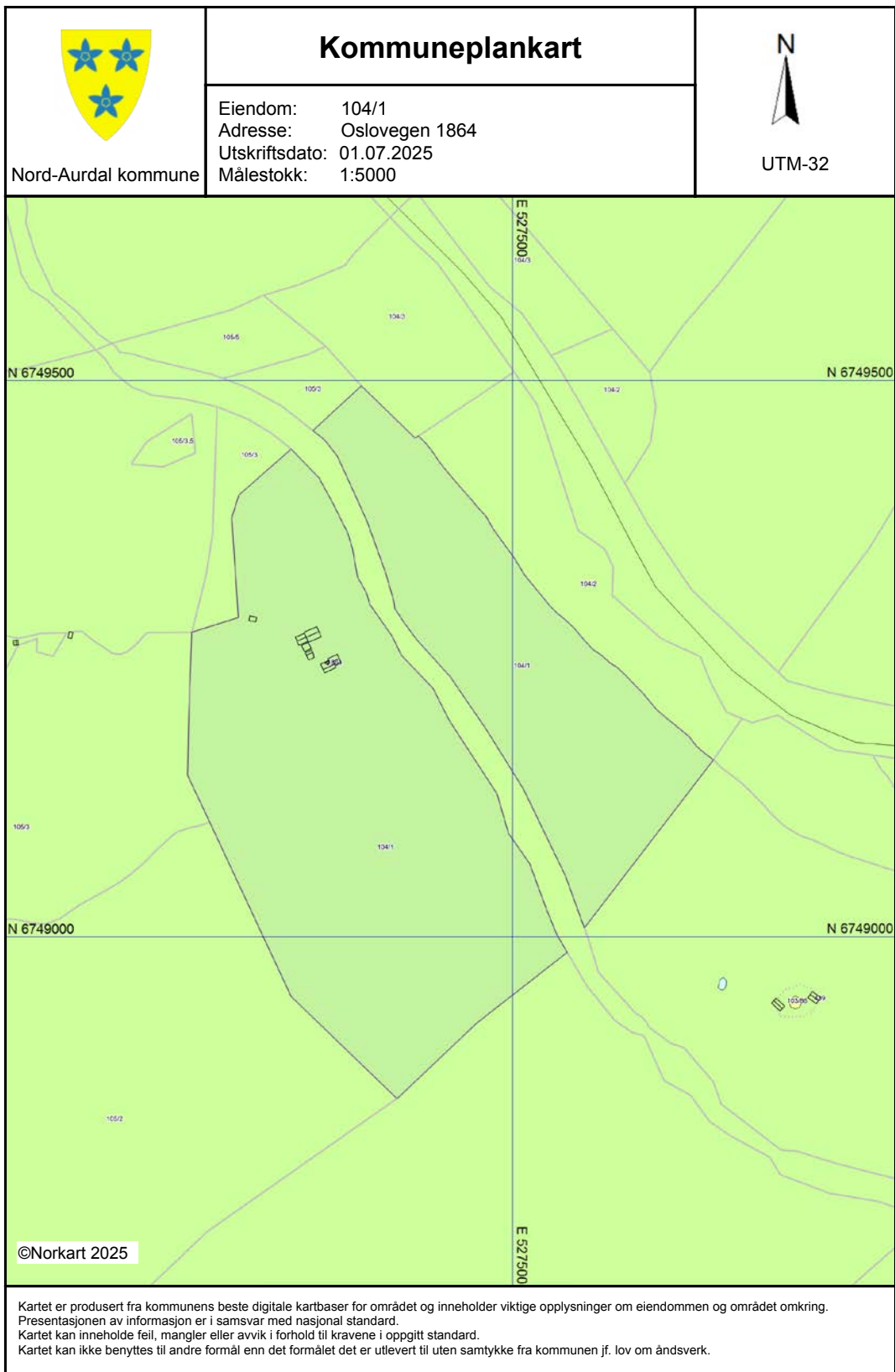
Plantyper uten treff

- ❗ 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 159 517 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
 Boligbebyggelse - nåværende

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

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nåværende

Eiendom	3451 104/1		
Utskriftsdato	01.07.2025	Antall datasett	99

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

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

14 Berørte datasett

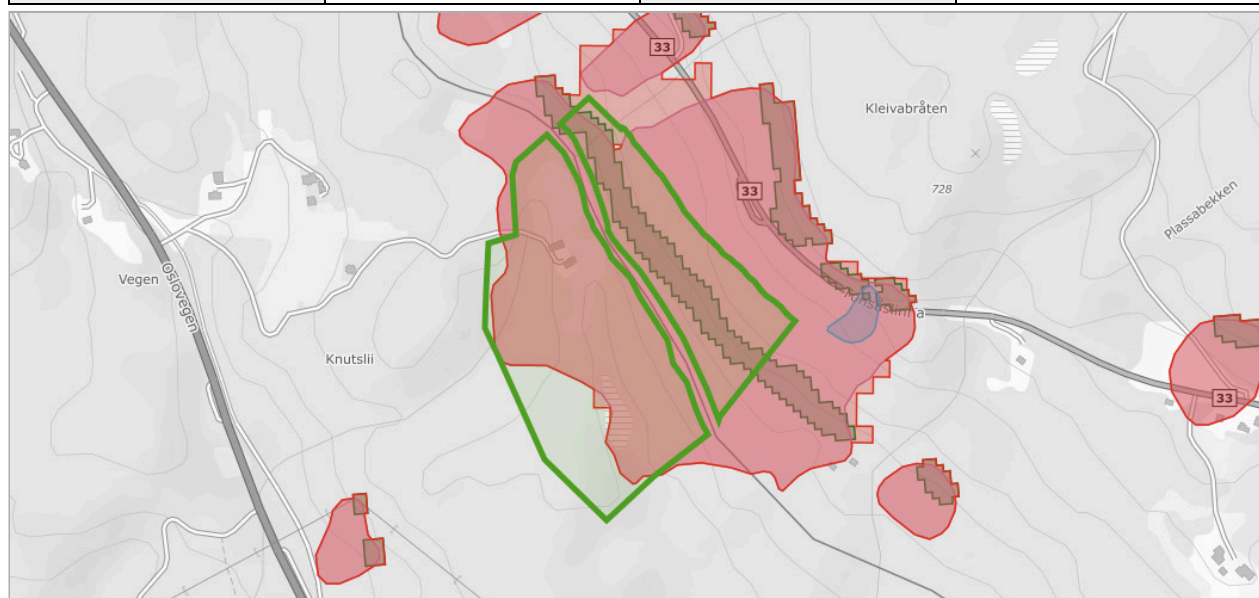
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ Aktsomhetskart for snøskred ❶ FKB-AR5 ❶ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder ❶ Kulturminner - SEFRAK ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd | <ul style="list-style-type: none"> ❶ Dyrkbar jord ❶ Flom - aktsomhetsområder ❶ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Radon ❶ Vannforekomster ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0 |
|---|---|

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❷ 100-meter belte kyst ❷ Akvakulturlokalteter ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❷ Byggeforbudssoner kraftledning ❷ Faresonekart for flom ❷ FKB Tiltak ❷ FKB-bane ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ❷ Forurenset grunn ❷ Grus og pukk ❷ Hoved- og biled ❷ Inngrepsfrie naturområder ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❷ Kulturlandskap - utvalgte ❷ Kulturminner - Brannsmiteområder ❷ Kulturminner - Verneverdige tette trehusmiljøer ❷ Kvikkleire ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❷ Naturtyper - Utvalgte ❷ Naturtyper på land (NiN) ❷ Naturvernområder ❷ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade ❷ Reindrift Reinavtaleområde ❷ Reindrift reinbeiteområde ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde ❷ Reindrift siidaområde ❷ Reindrift trekklei ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❷ Skredhendelser ❷ Statlig sikra friluftslivsområder ❷ Store fjellskred ❷ Støykartlegging veg etter T-1442 ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ❷ Tettsteder ❷ Trafikkmengde ❷ Turrutebasen ❷ Vernskog ❷ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❷ Ankringsområder ❷ Bergrettigheter ❷ Dybdedata ❷ Fiskeplasser redskap ❷ FKB-arealbruk ❷ Foreslåtte naturvernområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ❷ Grunnvannsborehull ❷ Gyteområder ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning ❷ Jordkvalitet ❷ Korallrev ❷ Kulturlandskap - verdifulle ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer ❷ Kulturminner - Fredete bygninger ❷ Låsettingsplasser ❷ Marin grense ❷ Markagrensa ❷ Mulighet for marin leire ❷ Naturtyper - verdsatte ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ❷ Reindrift beitehage ❷ Reindrift flyttlei ❷ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite ❷ Reindrift oppsamlingsområde ❷ Reindrift reinbeitedistrikt ❷ Reindrift reindriftsanlegg ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite ❷ Skredfaresoner ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata ❷ Steinsprang, aktsomhetsområder ❷ Stormflo ❷ Støysoner Avinors lufthavner ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser ❷ Strategisk støykartlegging veg ❷ Tilgjengelighet ❷ Trafikkulykker ❷ Verneplan for vassdrag ❷ Villreinområder |
|---|--|

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	01.07.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løseområder 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 løseområder 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

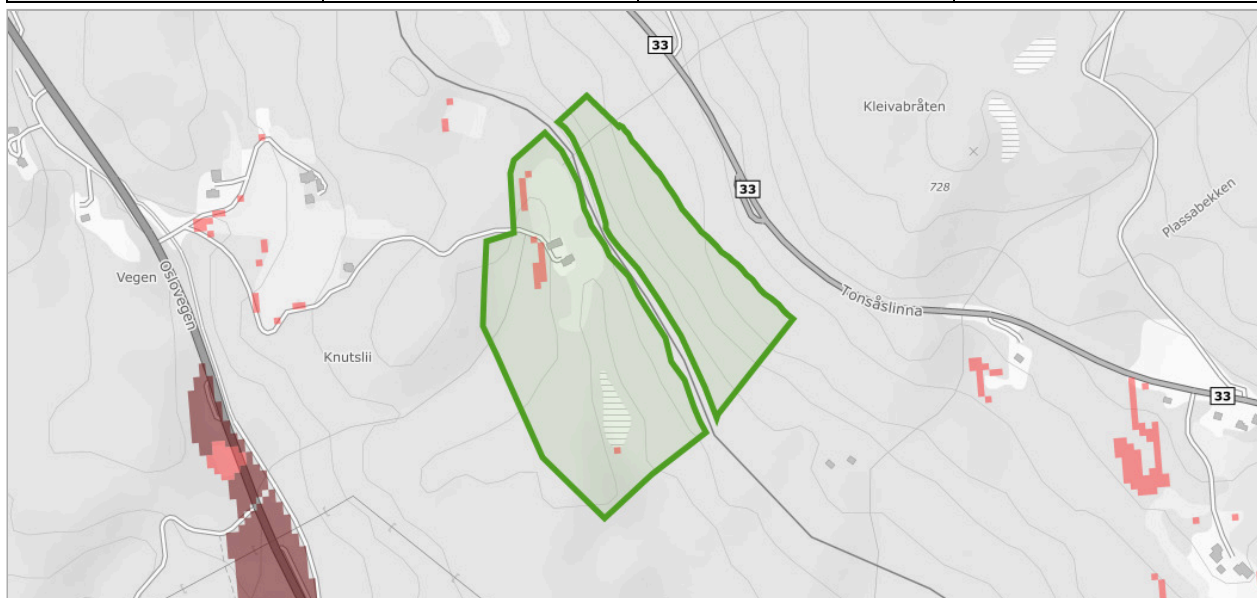
Skog med skredfarebetydning
Skog med skredfarebetydning
S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

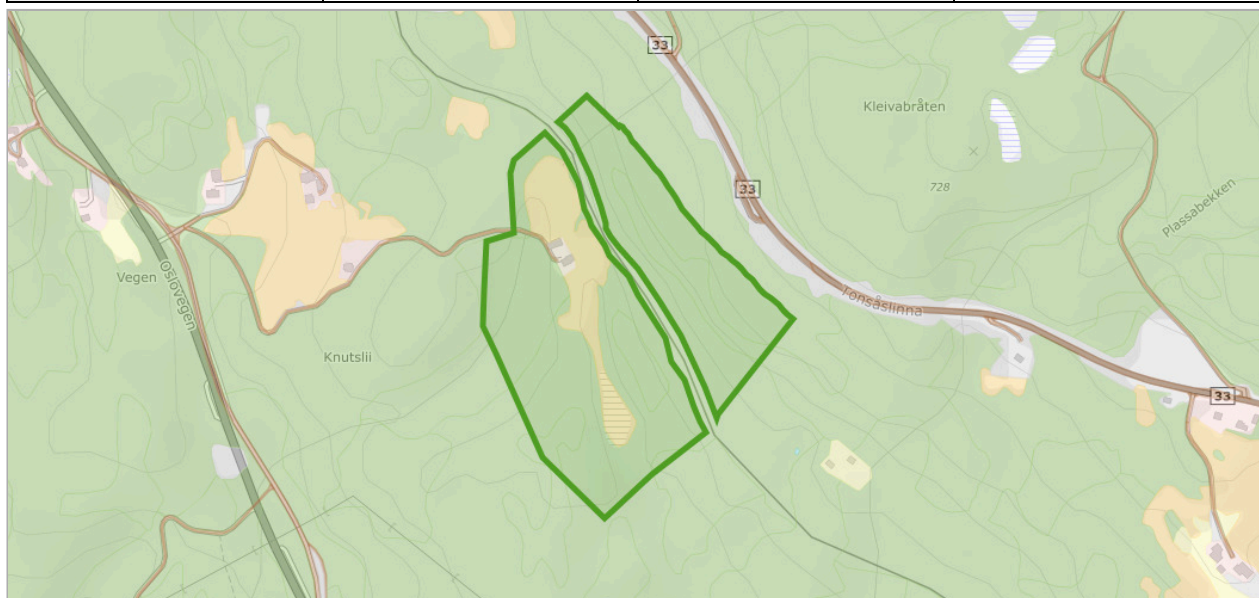
Arealressursflate	
■	Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
■	Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	5

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	01.07.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

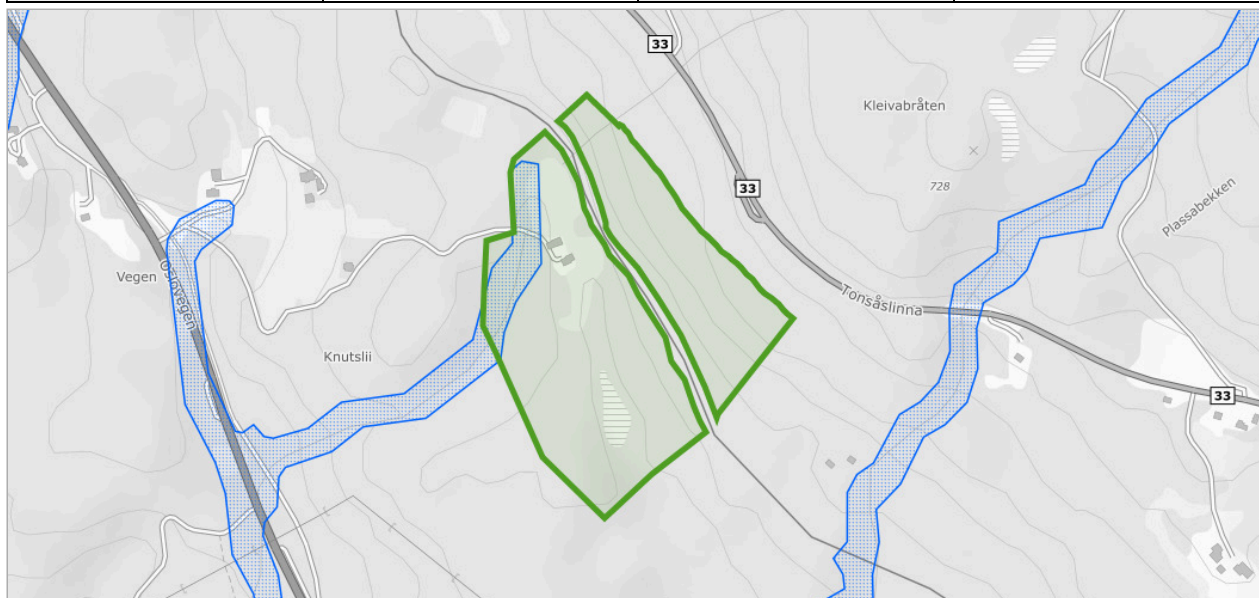
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Innmarksbeite
Skog
Åpen fastmark
Ferskvann
Samferdsel
Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Skog	Grunnlendt	Lav	Barskog	3
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog	3
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog	1
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.07.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

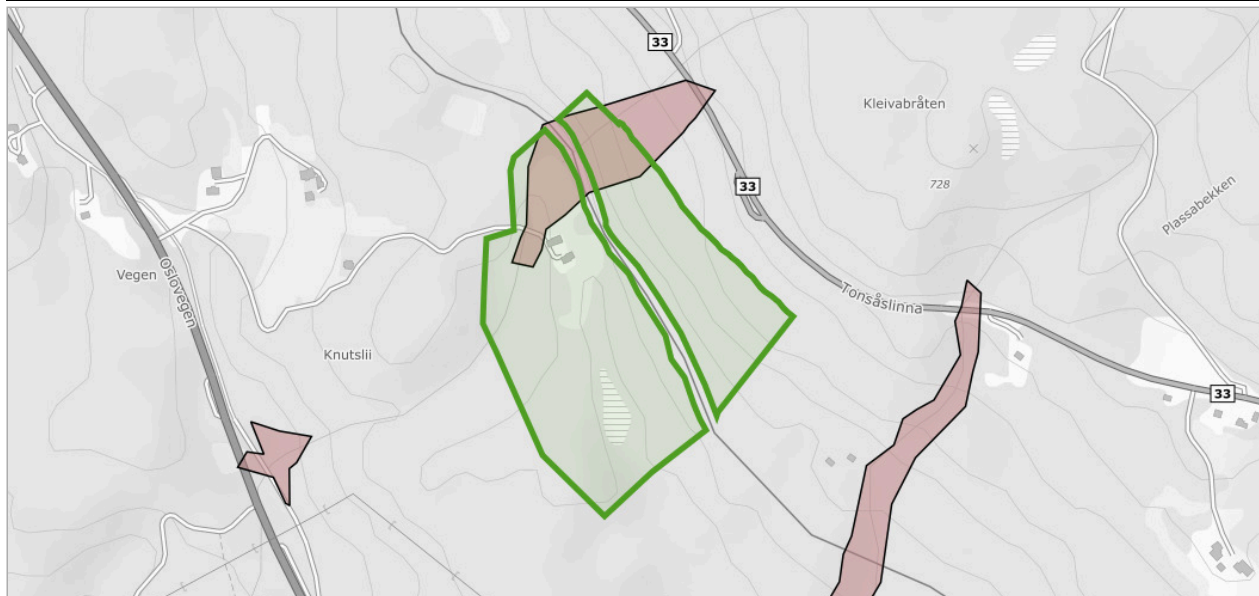
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

- Flom aktsomhetsområde
- Flom aktsomhetsområde

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

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



Om datasettet

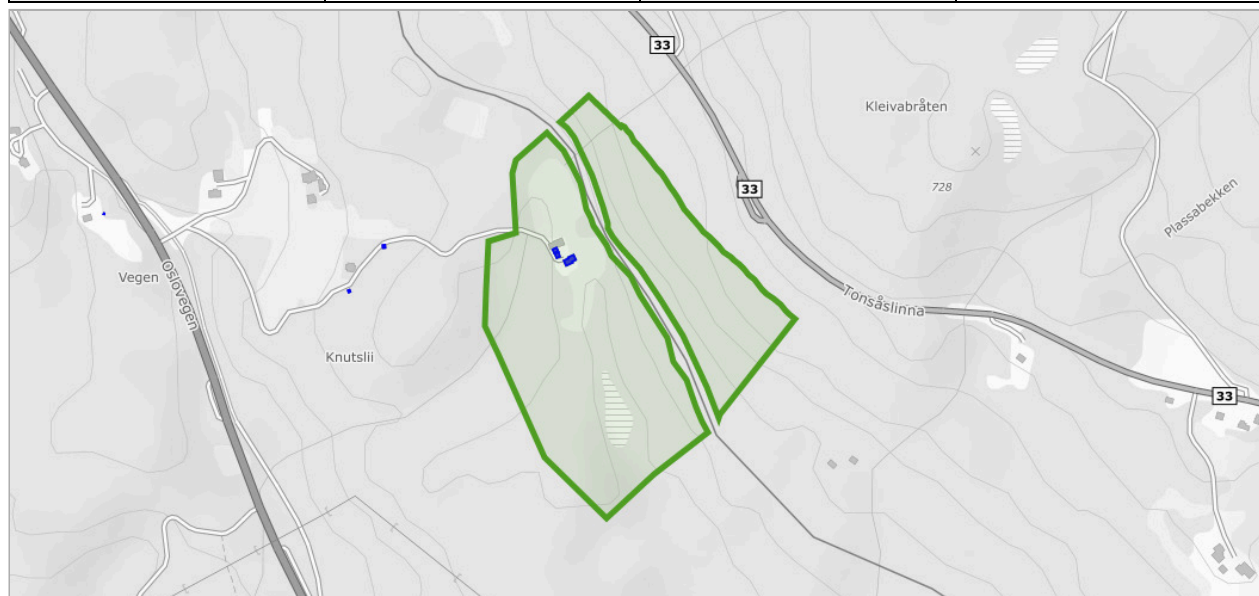
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet 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. rive_6_potensielt skredfareområde
jord og flomskred aktsomhetsområder

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	15.05.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokalteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Lokalteter
■ Lokalitet
■ Enkeltminner
■ Enkeltminne

Enkeltminner

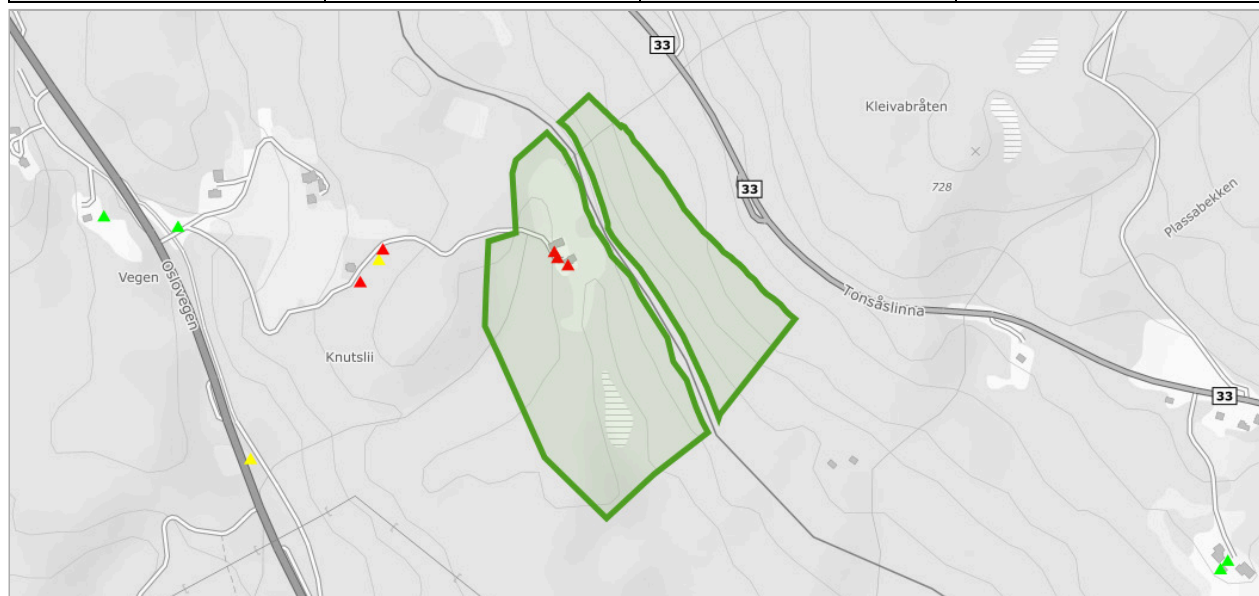
Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk	Antall
Hovedhus, Bråten	3451	233280-0	E-BYG	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/233280)	2
Stabbur, Bråten	3451	233281-0	E-BYG	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/233281)	2
Høyløe, Bråten	3451	233282-0	E-BYG	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/233282)	2

Lokalteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Hovedhus, Bråten	3451	233280-0	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/233280)
Høyløe, Bråten	3451	233282-0	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/233282)
Stabbur, Bråten	3451	233281-0	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/233281)

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	01.07.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

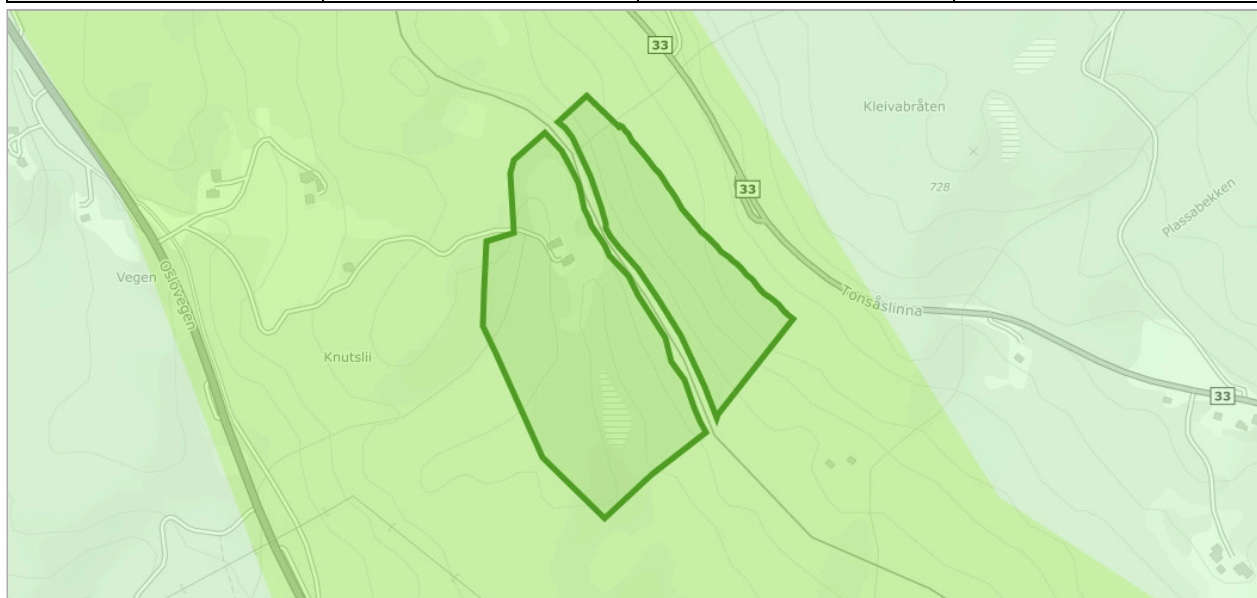
Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg
▲ Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0542-0020-002	HOVEDHUS, BRÅTEN	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25
0542-0020-004	HØYLØE, BRÅTEN	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25
0542-0020-003	STABBUR, BRÅTEN	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

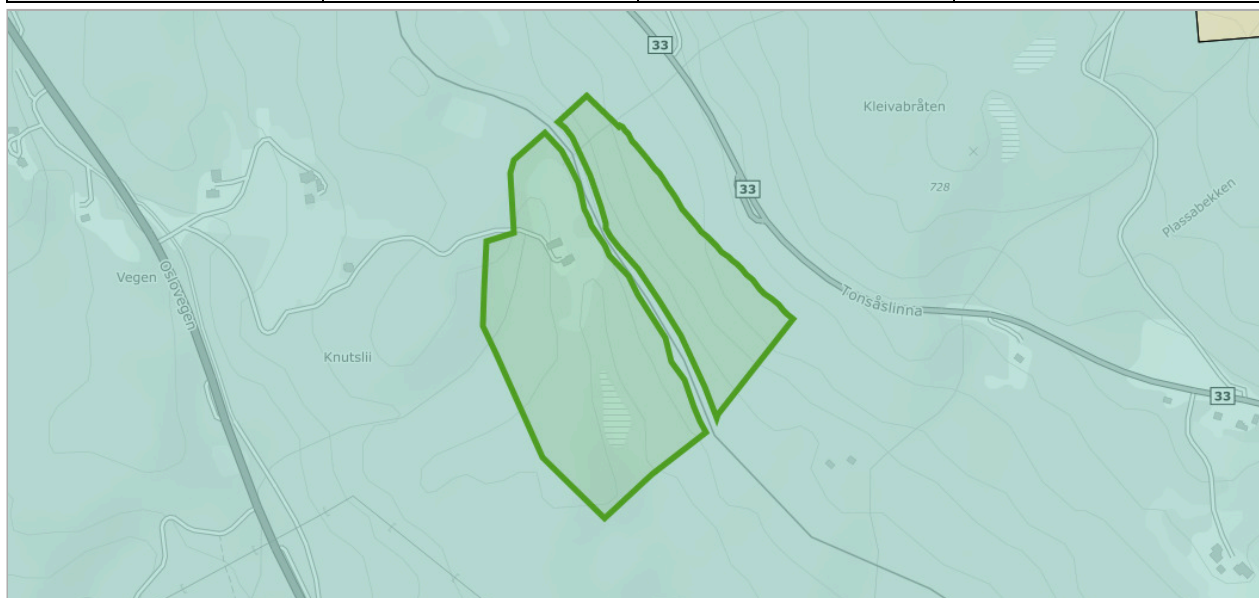
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.07.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

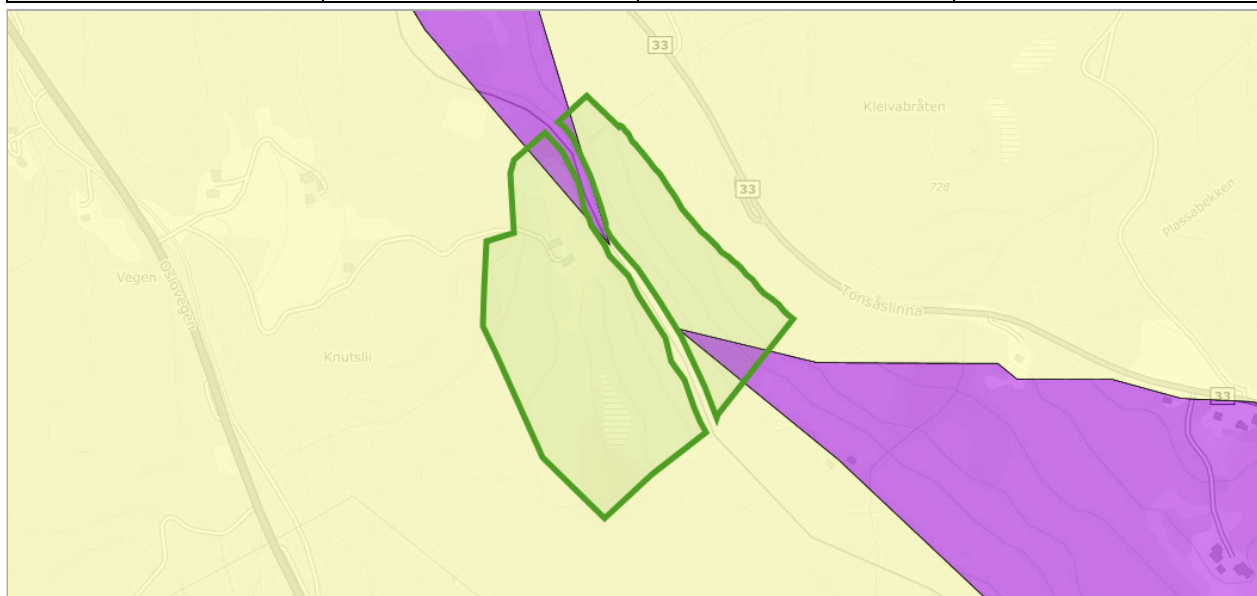
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

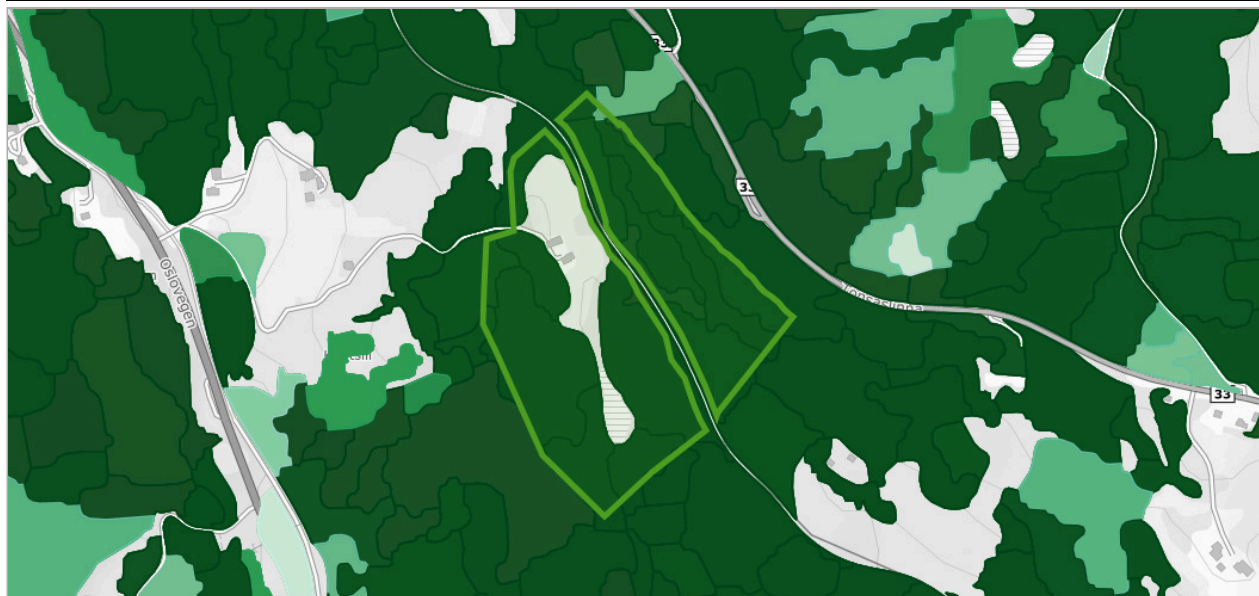
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Særlig høy

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Særlig Høy	2
Moderat til lav	2

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	01.07.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

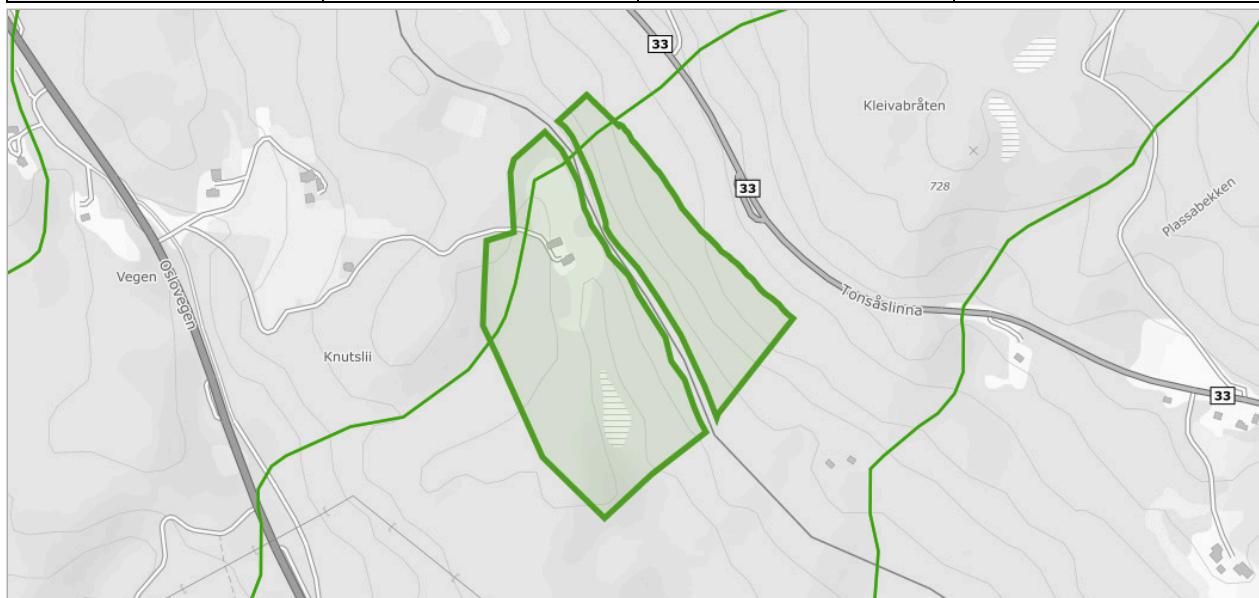
Biomasse - overjordisk masse 0 - 10 t/daa 10 - 20 t/daa 20 - 30 t/daa 30 - 40 t/daa >40 t/daa Biomasse - underjordisk masse 0 - 10 t/daa 10 - 20 t/daa 20 - 30 t/daa 30 - 40 t/daa >40 t/daa Bonitet furu - B11 - B14 Bonitet gran - B11 - B14 - B17 - B20 Bonitet lauv - B11 - B14 - B17 Høyde 40 - 60 dm 80 - 100 dm 100 - 120 dm 120 - 140 dm 140 - 160 dm 160 - 170 dm > 170 dm Treslag sammenstilt - Grandominert - Furudominert - Berblending - Blanding - Lauvdominert Volum med bark 0 - 10 t/daa 10 - 20 t/daa 20 - 30 t/daa 30 - 40 t/daa >40 t/daa Volum uten bark 0 - 10 t/daa 10 - 20 t/daa 20 - 30 t/daa 30 - 40 t/daa >40 t/daa
--

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
111	29	11	14	11	2019	166	4	OST_2019_0	166	142
209	50	12	15	12	2019	183	1	OST_2019_0	339	294
176	42	12	15	12	2019	177	1	OST_2019_0	287	249
170	41	12	16	12	2019	173	1	OST_2019_0	272	235
118	30	12	15	12	2019	152	3	OST_2019_0	178	152
153	39	12	15	12	2019	146	1	OST_2019_0	233	199
25	8	12	15	12	2019	92	4	OST_2019_0	33	28
129	34	12	15	12	2019	156	1	OST_2019_0	195	167
67	19	13	17	13	2019	137	1	OST_2019_0	88	74
138	34	12	15	12	2019	153	1	OST_2019_0	214	184
107	28	13	17	13	2019	163	1	OST_2019_0	160	137
171	40	12	14	12	2019	187	1	OST_2019_0	282	245
147	36	13	16	13	2019	195	1	OST_2019_0	235	204
45	11	12	15	12	2019	125	1	OST_2019_0	67	57
35	8	12	15	12	2019	140	2	OST_2019_0	57	49
185	43	12	14	12	2019	201	1	OST_2019_0	313	273
210	49	12	15	13	2019	210	1	OST_2019_0	345	299
183	44	12	15	12	2019	192	1	OST_2019_0	298	259
77	21	12	16	12	2019	126	5	OST_2019_0	113	96
53	15	13	16	13	2019	111	1	OST_2019_0	69	57
167	39	13	16	13	2019	185	1	OST_2019_0	275	239
153	36	12	14	11	2019	165	1	OST_2019_0	249	215
138	35	12	15	12	2019	149	1	OST_2019_0	211	181
140	37	12	15	12	2019	140	1	OST_2019_0	208	177

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å forbedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand elv
Ukjent
Økologisk tilstand eller potensial elv
Naturlig forekomst - Godt potensial

Kjemisk tilstand

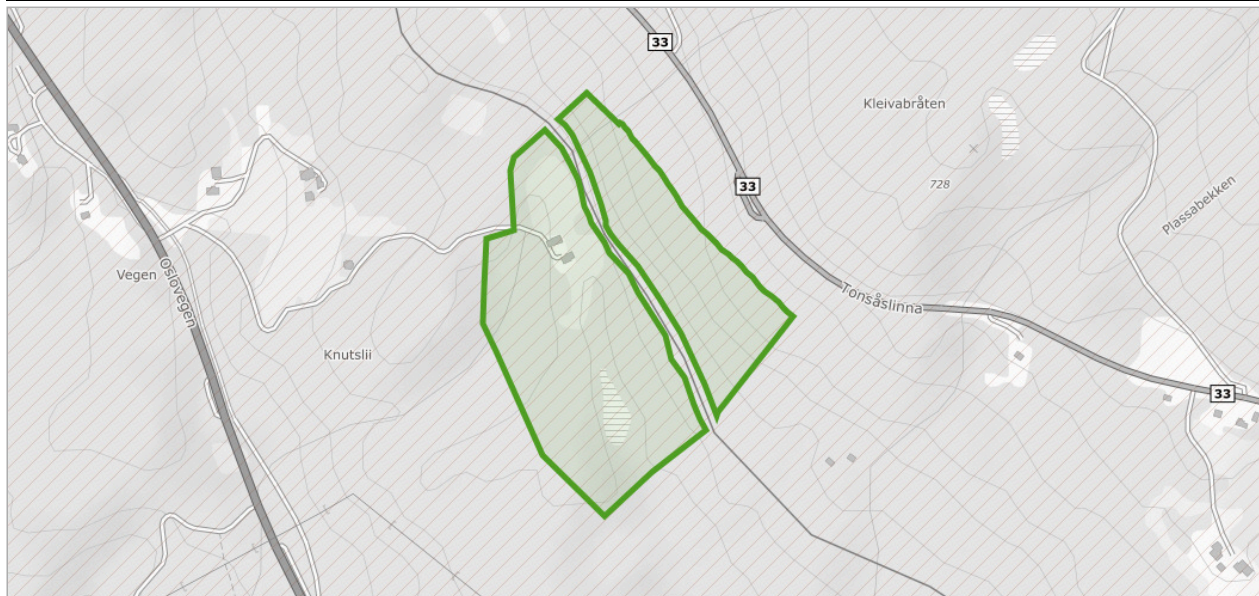
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_elv	Begna mellom Dokkafjorden og dammen tilløpsbekker	Viken FK	Udefinert

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
økologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Begna mellom Dokkafjorden og dammen tilløpsbekker	Viken FK	God	Naturlig

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.05.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

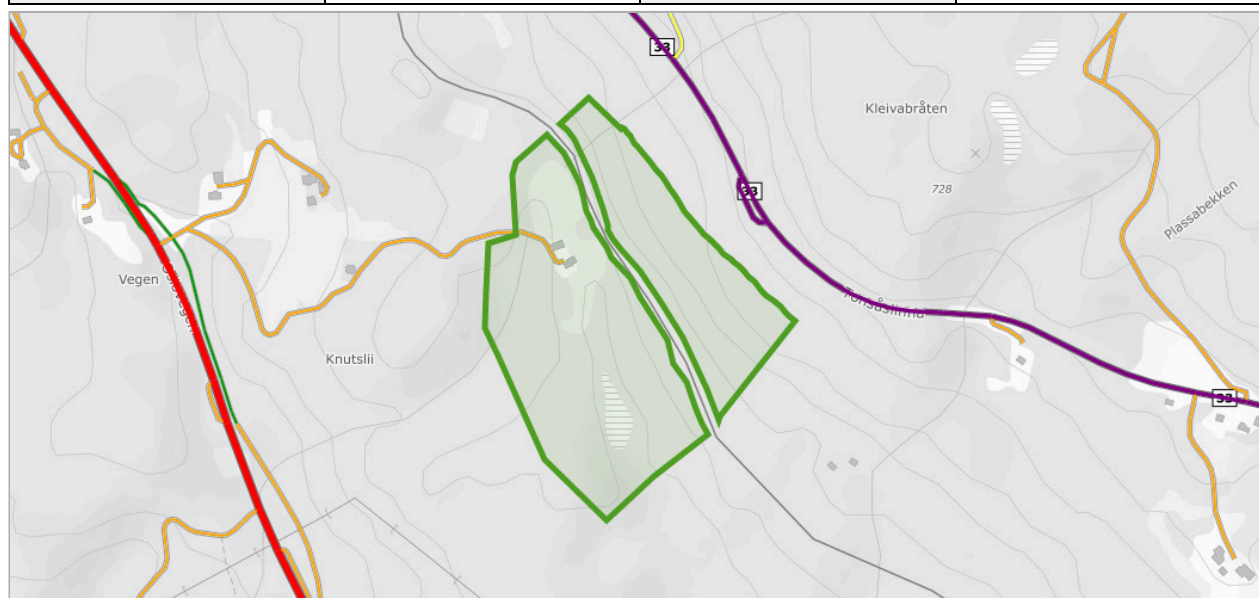
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
AURDALSFJORD	Bagn

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	09.06.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

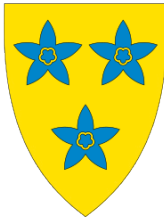
Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0,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

Tegnforklaring

Europaveg
Fylkesveg
Privatveg
Skogsbilveg
Gang- og sykkelveger
Gang- og sykkelveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	97029



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:
01.07.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Oslovegen 1864, 2910 AURDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:	Ferdigattes gjelder tilbygg til bolig	

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbetssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Bjørge		104/1		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	Boligbygg	29/11-82	21/12-82	551/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
Einar Solbrekken		2910 Aurdal		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ds.				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Ds.				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Ingen

Sted og dato	Stempel
Fagernes	for bygningssjefen
5/1-84	Idar Hansen
	Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☒ Byggesøknadsmyndighet	☐



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 01.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oslovegen 1864, 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
Eiendomsskatt	364,00 kr
Feiing	540,00 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Sum	4 757,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt - landbruk	0%	91000 prom	4.00	1/1	0 %	364,00 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stativ	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
					Sum	4 982,25 kr

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

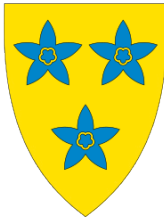
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
02.07.2025

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	104	Bruksnr:	1	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Oslovegen 1864 H0101, 2910 AURDAL						

Skorstein og ildsted

Det er på tide med nytt tilsyn og feiing på denne adressen.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 01.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oslovegen 1864, 2910 AURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

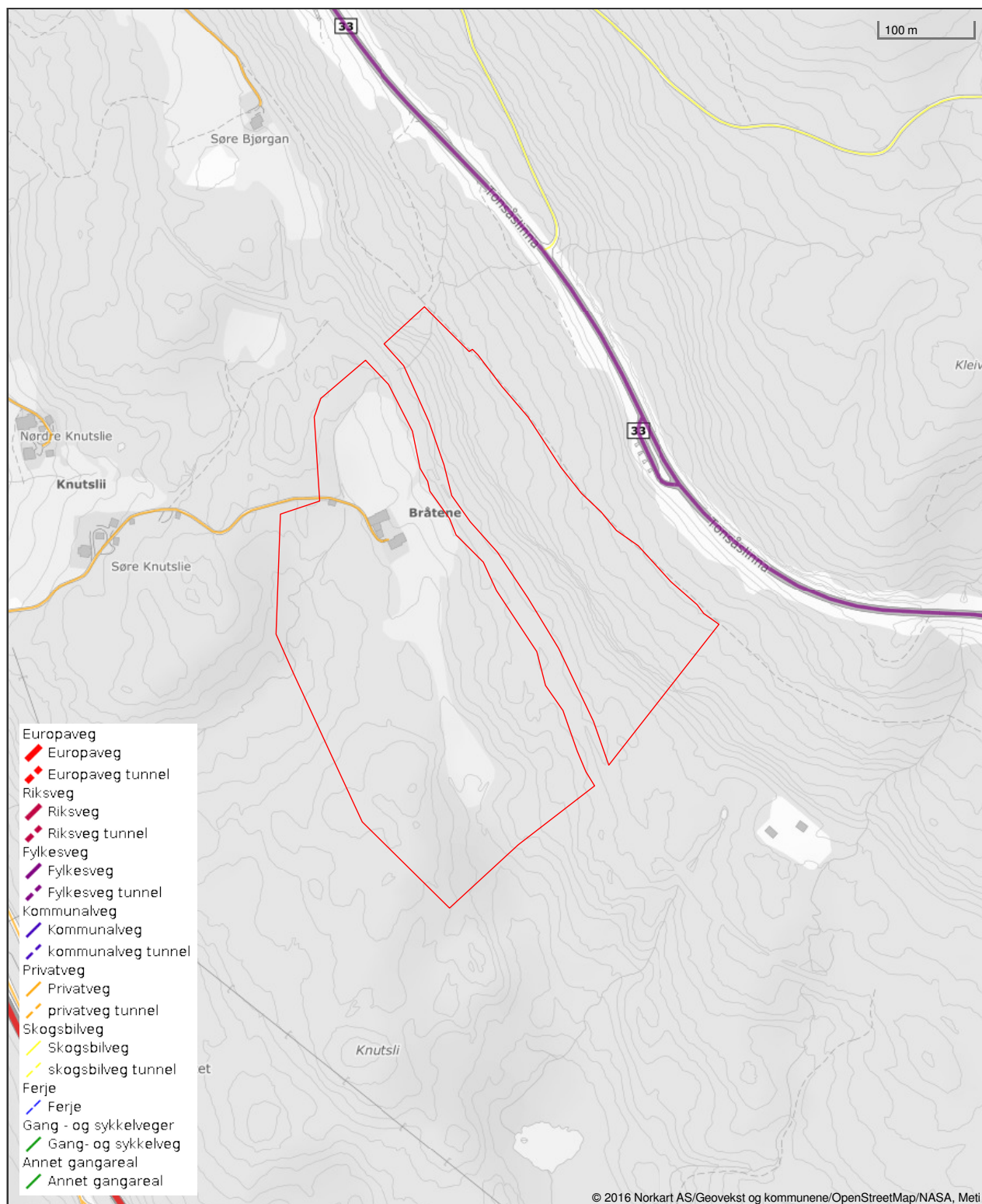
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

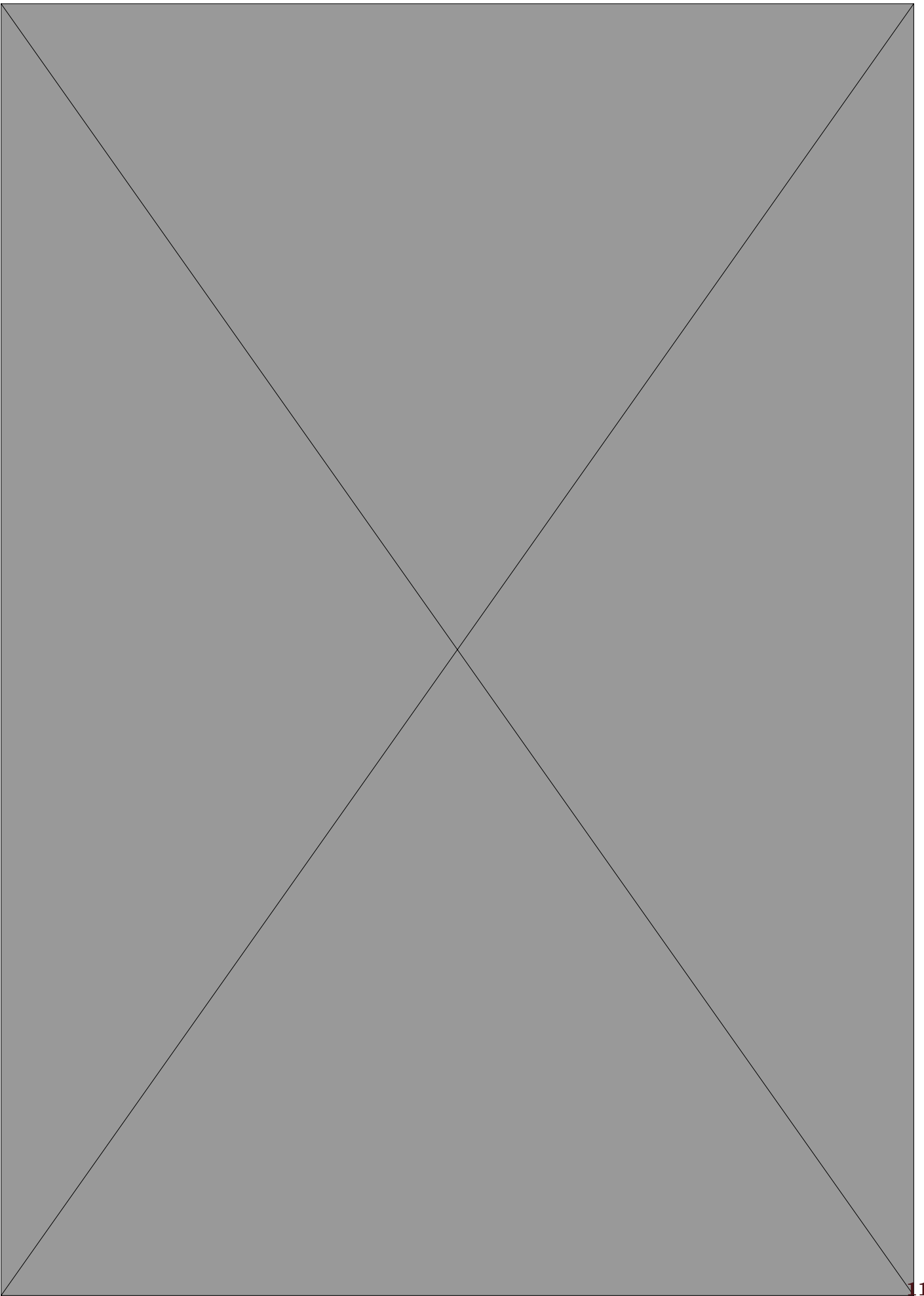
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

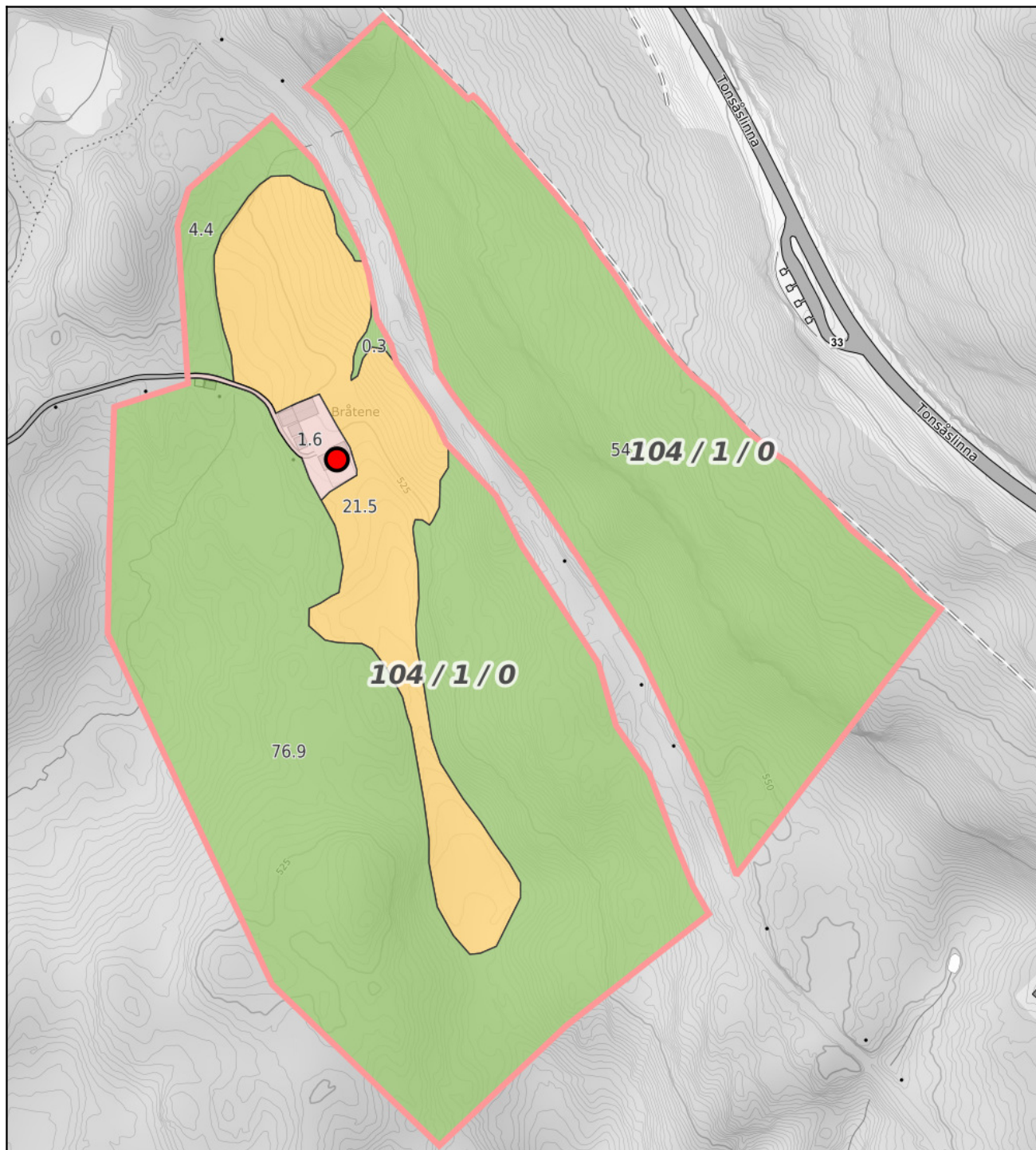


Vegstatuskart for eiendom 3451 - 104/1//



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.





0 20 40 60m

Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 31.07.2025 09:42

Eiendomsdata verifisert: 31.07.2025 09:42

GÅRDSKART 3451-104/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:

104/1/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

21.5	
0.0	
0.0	21.5
136.4	136.4
0.0	
1.6	1.6
0.0	0.0
159.5	159.5

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

Kartet viser valgt type gårdskart for

eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

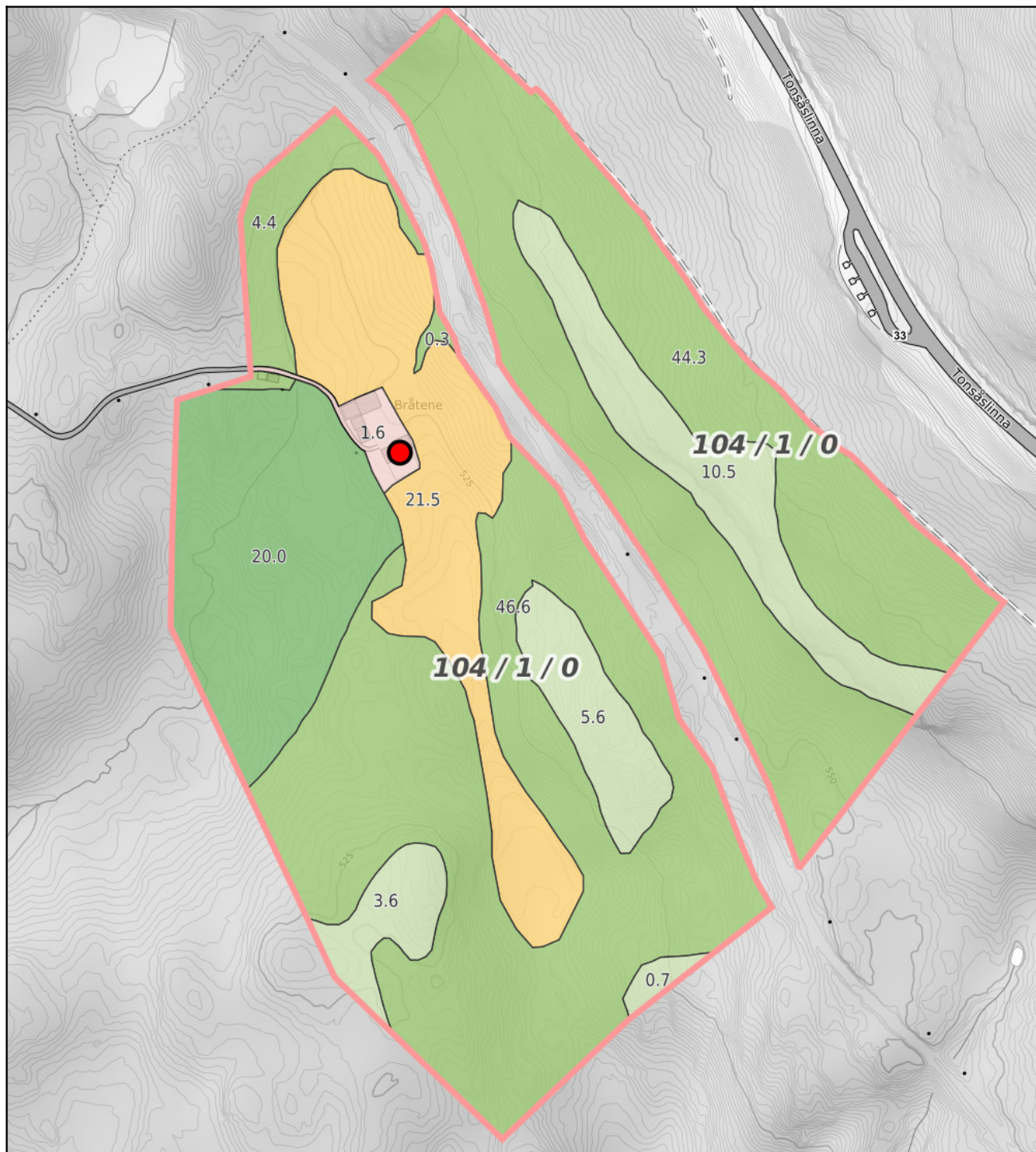
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



0204060m Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 01.08.2025 13:42 Eiendomsdata verifisert: 01.08.2025 13:41	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING <table><tr><td> </td><td>Fulldyrka jord</td><td>21.5</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Innmarksbeite</td><td>0.0</td><td>21.5</td></tr><tr><td> </td><td>Skog av sær høyt bonitet</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Skog av høyt bonitet</td><td>20.0</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Skog av middels bonitet</td><td>96.0</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Skog av lavt bonitet</td><td>20.4</td><td>136.4</td></tr><tr><td> </td><td>Uproduktiv skog</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Myr uten skog</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> </td><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>1.6</td><td></td></tr><tr><td> </td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td><td>1.6</td></tr><tr><td></td><td>Sum</td><td>159.5</td><td>159.5</td></tr></table> Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.		Fulldyrka jord	21.5			Overflatedyrka jord	0.0			Innmarksbeite	0.0	21.5		Skog av sær høyt bonitet	0.0			Skog av høyt bonitet	20.0			Skog av middels bonitet	96.0			Skog av lavt bonitet	20.4	136.4		Uproduktiv skog	0.0			Myr uten skog	0.0			Åpen jorddekt fastmark	0.0			Åpen grunnlendt fastmark	0.0	0.0		Bebyggd, samf., vann, bre	1.6			Ikke kartlagt	0.0	1.6		Sum	159.5	159.5	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
	Fulldyrka jord	21.5																																																								
	Overflatedyrka jord	0.0																																																								
	Innmarksbeite	0.0	21.5																																																							
	Skog av sær høyt bonitet	0.0																																																								
	Skog av høyt bonitet	20.0																																																								
	Skog av middels bonitet	96.0																																																								
	Skog av lavt bonitet	20.4	136.4																																																							
	Uproduktiv skog	0.0																																																								
	Myr uten skog	0.0																																																								
	Åpen jorddekt fastmark	0.0																																																								
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	0.0																																																							
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.6																																																								
	Ikke kartlagt	0.0	1.6																																																							
	Sum	159.5	159.5																																																							
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																																																										

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>

Sendt: torsdag 3. juli 2025 12:23

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

Emne: SV: Forespørsel om slamanlegg Oslovegen 1864

Hei!

Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller, som tømmes hvert andre år.
Den ble sist tømt 06.10.2023, og skal tømmes igjen i år.

Det er meldt inn avvik på adkomstvegen, og her må vi tømme med traktor.
Det påløper tilleggsgebyr for traktortømming. Kostnad finner du i gebyrregulativet:
<https://www.vkr.no/media/2390/2025-gebyr-avloepsslam-korrigert-120625.pdf>

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455

E-post: helene@vkr.no

www.vkr.no



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

Sendt: onsdag 9. juli 2025 12:50

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

Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250082 Oslovegen 1864 - gnr. 104, bnr. 1 i Nord-Aurdal kommune

Hei,

Siste tilsyn 7.12.2007, avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 8603 kWh

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet Valdres Energi Nett AS navn til Griug AS.



Skatteetaten

Dato
03.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 104 Bnr 1 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 439 462
Som sekundærbolig:	kr 1 757 849

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Skatteetaten

Dato
03.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 104 Bnr 1 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Oslovegen 1864, 2910 AURDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 22 140

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 104, Bruksnummer 1 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

03.07.2025 kl. 10.44

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

03.07.2025 kl. 10.44

Adresse(r) :

Gateadresse: **Oslovegen 1864**

Gatenr: **1079**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2910 AURDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/133438-1/200 04.02.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

STENDE ARNE

FØDT: 08.09.1947 IDEELL: 1/2

STENDE MARIT HELENE

FØDT: 19.01.1948 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1875/900100-1/21 05.05.1875

RETTSBOK

Voldgiftsdom vedrørende skog

1893/900840-1/21 11.12.1893

ERKLÆRING/AVTALE

Vedrørende grenser m.m.

1952/927-1/21 26.05.1952

SKJØNN

Regulering av Åbjøra

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/845-1/21 01.03.1965

SKJØNN

Regulering av Aurdalsfjorden

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

901030-1/21

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

1854/900028-1/21 31.10.1854

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 104
BNR: 2

2020/329394-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 104 BNR: 1

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

Oslovegen 1864

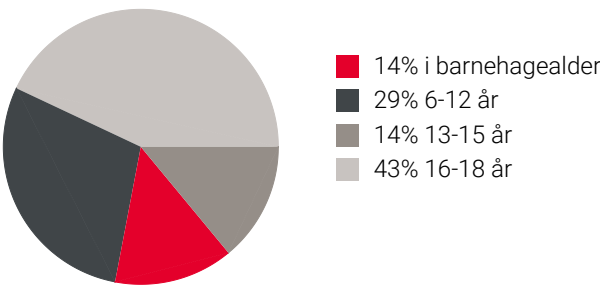
Offentlig transport

Knutslie 9 min
Linje NW160, NW161, 307, 311 0.9 km

Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.)	21 min
410 elever, 38 klasser	20 km
Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
180 elever, 9 klasser	20.6 km
Valdres vidaregåande skule	18 min
547 elever	17.2 km

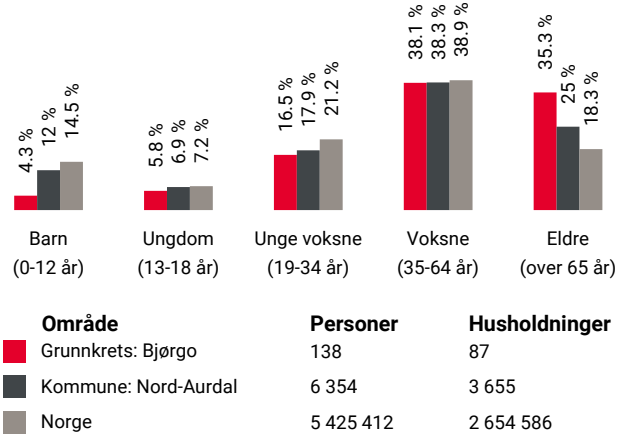
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

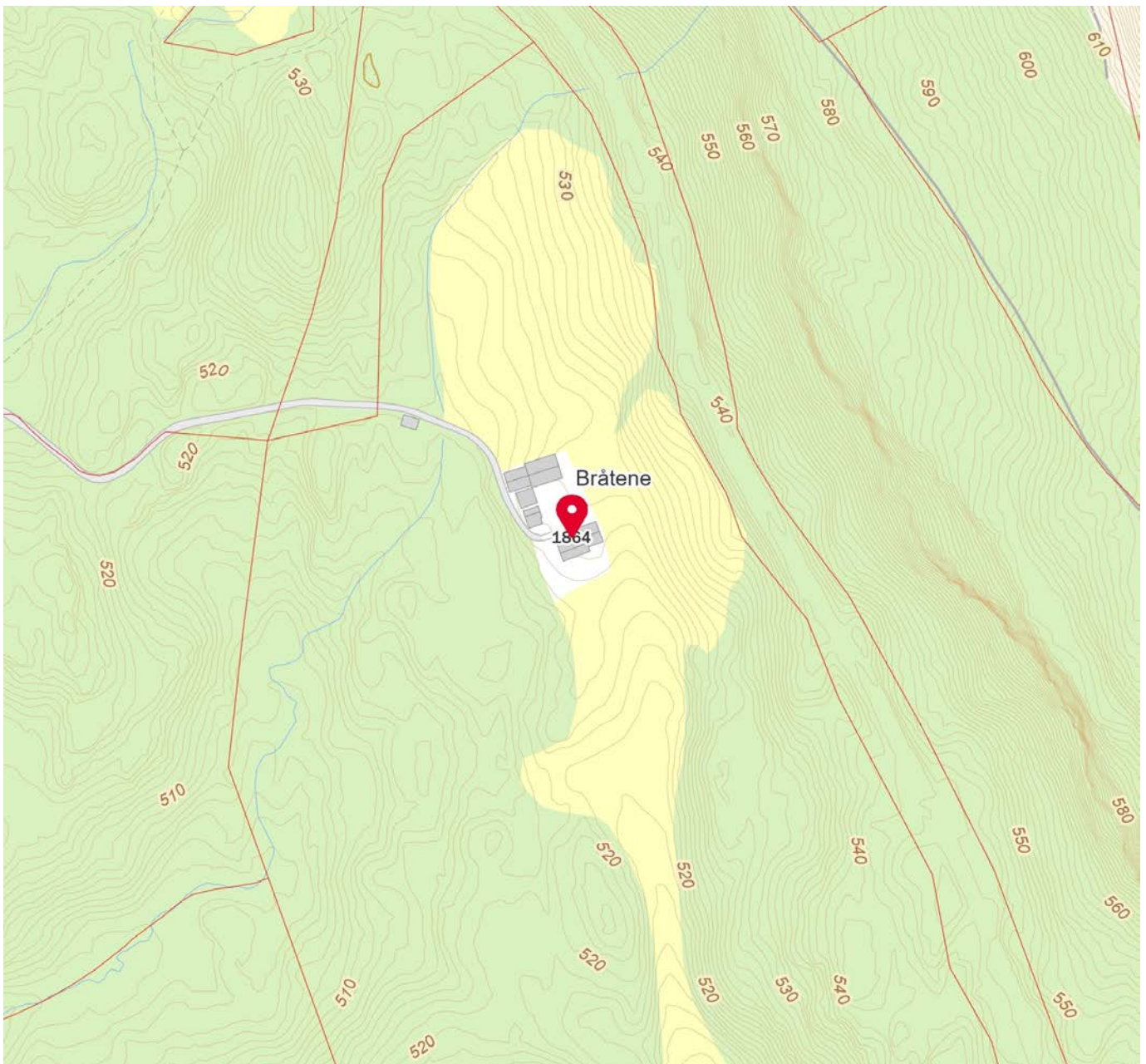
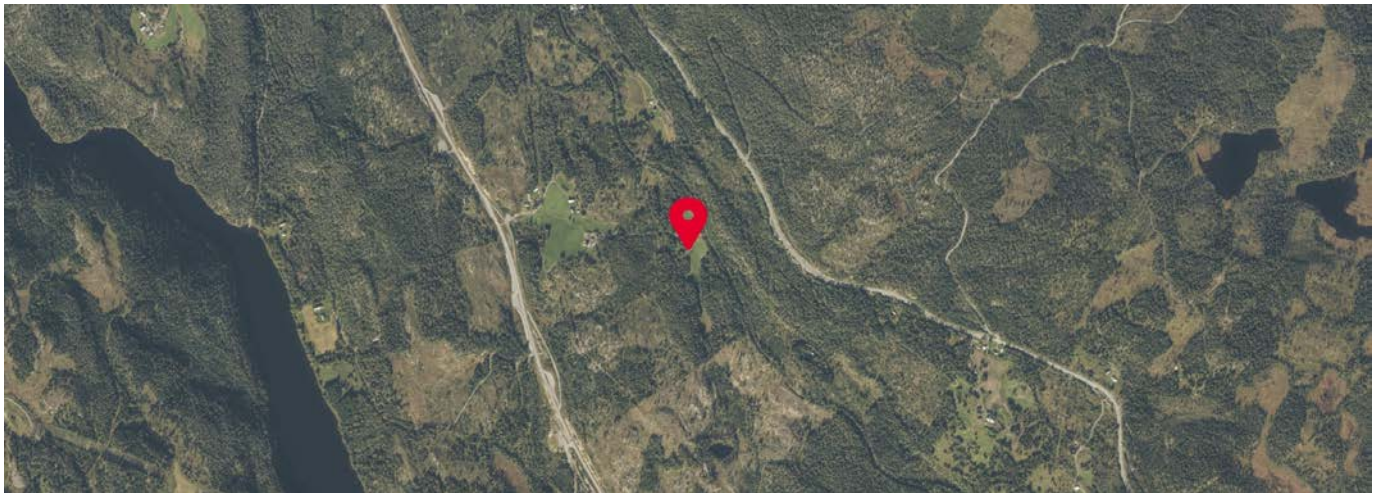
Reinli barnehage (1-5 år)	13 min
63 barn	12.5 km
Vestringsbygda barnehage (1-5 år)	16 min
58 barn	13.7 km
Leira barnehage (1-5 år)	16 min
30 barn	15.8 km

Dagligvare

Kiwi Aurdal	7 min
Post i butikk, søndagsåpent	7 km
Spar Bagn	8 min
Post i butikk	8.4 km

Sport

Sør-Aurdal ungdomsskole	7 min
Aktivitetshall, ballspill	8.2 km
Fossvang allaktivitetsanlegg	9 min
Ballspill, fotball, friidrett	9 km
Valdres Treningssenter	21 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Oslovegen 1864
2910 AURDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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