aktiv.

Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967
E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 390 000,-
Omkostn.:	Kr 36 100,-
Total ink omk.:	Kr 1 426 100,-
Selger:	Bård Nordmark Lothe
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1954
BRA-i/BRA Total	184/257 kvm
Tomtstr.:	2500 m²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 74, bnr. 102
Oppdragsnr.:	1201250061

Lys og romslig enebolig med plass til hele familien. Stor tomt.

Denne koselige eiendommen ligger usjenert til ved Sørum, ikke så langt fra elva Begna og sagbruket Begna Bruk. Her er det gode solforhold, og fin utsikt til elva og utover nærområdet med fjell på flere sider.

Eiendommen består av en velholdt enebolig over to etasjer pluss underetasje, samt en frittstående garasje med ekstra bodplass og uinnredet kjellerrom. Den ligger på en stor, solrik tomt med god plass til lek og aktivitet.

Boligen inneholder bl.a. lys stue/spisestue, delikat kjøkken, tre soverom, to bad, boder med god lagringsplass og teknisk rom. I hovedetasjen er det lagt vannbåren gulvvarme på kjøkken, stue og bad.

Sørumsvegen 77 er en bolig med mange muligheter, store utearealer og romslige planløsninger – perfekt for deg som ønsker å sette ditt eget preg på ditt nye hjem.

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Tilstandsrapport 51
Egenerklæringsskjema 93
Kommunal informasjon. 98
Info fra VKR 129
Info fra e-verk. 130
Energiattest 131
Formuesverdi. 132
Grunnbok 133
Dagbøker 135
Nabolagsprofil. 141
Andre vedlegg 143
Budskjema 149

Om Sørumsvegen 77

Om boligen

Areal
BRA - i: 184 m²
BRA - e: 73 m²
BRA totalt: 257 m²
TBA: 68 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 67 m² Gang m/trapp, bad, teknisk rom og tre uinnredede kjellerrom.

1. etasje
BRA-i: 80 m² Entré, gang m/trapp, stue, spisestue, kjøkken, soverom, gang 2 og bad.

2. etasje
BRA-i: 37 m² Gang m/trapp, bod og to soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
68 m² Terrasse.

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 14 m² Uinnredet kjellerrom.

1. etasje
BRA-e: 59 m² Garasje, bodrom og vedbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
- Terrasser er definert som åpent areal.

- Frittstående garasje er definert som eksternt bruksareal.

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
2500 m²

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt i lett skrånende terreng med tre nivåer, opparbeidet med gruset adkomstveg, biloppstilling, plen og noe beplantning.

Oppgitt areal er ca. areal hentet fra gammel skylddeling.
Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser er upresise og at man dermed vil få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Det anbefales å få tomten oppmålt for å få nøyaktige grenser og areal.

Oppgitt areal iht. kommunens eiendomskart er: 2.680,7 m²

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

Beliggenhet
Denne koselige eiendommen ligger usjenert til ved Sørum, ikke så langt fra elva Begna og sagbruket Begna Bruk. Her er det gode solforhold, og fin utsikt til elva og utover nærområdet med fjell på flere sider.

"Haglund", som eiendommen heter, ligger i et trivelig område med spredt gårds- og boligbebyggelse. Begnadalen barnehage som ligger kun 5 km fra eiendommen er en kommunal barnehage for barn i alderen 0-6 år. Den ligger sentralt ved Begnadalen kirke og samfunnshus.
Til Bagn med barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg og et godt utvalg av butikker, serveringssteder, legekontor, tannlege, byggevare, bensinstasjon m.m. er det ca. 25 minutters kjøring. Kommuneadministrasjon og bibliotek ligger også her, det samme gjør Sør-Aurdalsheimen.

Som tidligere beskrevet ligger eiendommen ikke langt fra elva Begna med mulighet for bading, fiske og familievennlig rafting i sommersesongen.
Det heller ikke langt til Piltingsrud gard med gårdsbutikk, arrangementer og muligheter for overnatting. Her kan en kjøpe deilig Anguskjøtt, viltkjøtt og ulike håndverksprodukter.

Det er flere fine turmuligheter i området med Puttekollen (Valdreshornet) eller Buvatnet som turmål. En kan også gå og sykle i skog og mark på fine skogsbilveger. Hvis en ønsker lengre fjellturer, kan en ta turen til Hedalen og Vassfaret. På vinterstid er det kilometerlange preparerte skiløyper i storslagen natur. Åsemyra Skistadion ligger ca. 17 minutters kjøring fra boligen, og er et flott skianlegg for både langrenn og skiskyting. Anlegget, og ikke minst lysløypa, er meget populært for både unge og eldre.

Til Nes i Ådal er det ca. 13,2 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
Enebolig og garasje.

Bygningssakkyndig
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Enebolig:
Byggeår: 1954

Tilbygg / modernisering:
2017: Modernisering: Tiltak med nytt kjøkken og bad i underetasje.
2012: Modernisering: Tiltak med overflateoppussing av 1. etasje i tidsrommet 2012-2017
2013: Modernisering: Tiltak med utbedring av grunnmur og bygging av ny i kjeller.
2013: Tilbygg Tiltak med utvidelse av inngangsparti og terrasse.

Standard :
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon
Vedlikehold :
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

UTVENDIG:
Saltak av sperrekonstruksjon i tre. Tilbygg har saltak av sperrekonstruksjon i tre. Taktekkingen er av bølgeblikksplater fra byggeår på hoveddel og tilbygg har lakkerte stålplater.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål på tilbygg Stedvis takrenner og nedløp av aluminium på hovedtak.
Stigetrinn montert til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og med stående bordkledning av tømmermannskledning og enkelte vegger med nyere trekledning av dobbeltfals.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. På soverom i 1. etasje og 2. etasje er det eldre trevinduer med isolerglass.

Bygningen har malt hovedytterdør ved hovedinngang og i underetasje.
Terrasse mot sørvest oppført med trebjelkelag belagt med terrassebord og spilerekkverk i trekonstruksjon. Fundamenter er ikke synlig grunnet gjenbygget konstruksjon.

INNVENDIG:
På gulver er det lagt laminat og klikkvinyl. På soverom i 2. etasje er det gulv av vinylbelegg, og heltre furubord på ett soverom og i bod.
Vegger er kledd med malte plater og fabrikkmalte panelplater av MDF.
Innvendige himlinger er kledd med malte plater, malt mdf panel og trepanel.
Etasjeskille mellom 1 etasje og underetasje av betongdekke fra byggeår.
Etasjeskille mellom 1 og 2 etasje av trebjelkelag fra byggeår.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår og med tilkoblet nyere vedovn i stue. Det er sotluke i kjeller og feieluke i bod.
Rom under terreng:
Gulv i gang har laminat. Vegger er kledd med panelplater av mdf.
I uinnredet kjeller er det gulver av støpt betong og veggene har betong/mur.
Boligen har malt tretrapper mellom etasjer. Det er rekkverk av spilevegger fra gulv til tak oppført i trekonstruksjoner.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av formpresset materiale med malte trekarmer og eiketerskler.

Garasje:
Byggeår: 1954

Beskrivelse:
Garasje oppbygd på ringmur i betongkonstruksjon og innvendig støpt gulv i betong.
Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående ytterkledning og noe trepanel innvendig. Bygget har Pulttak i sperrekonstruksjon og tak tekket med stålplater.
Det er innlagt strøm med kontakter og noe fast belysning via lampepunkter.
Det er montert leddheisport i tre og treport med labankdører.
Det er bygget en enkel kjeller under deler av garasjen med åpne murvegger.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

TOMTEFORHOLD:
Det er ukjent byggegrunn.
Eier opplyser at drenering rundt bygget er skiftet og det er lagt nye drensrør og knotteplast opp på mur.
Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår mot tilbakefylt terreng.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker montert på stripefundamenter av betong under grunnmur.

Verditakst
Kr 1 600 000

Sammendrag selgers egenerklæring
Pkt 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bad kjeller. Faglært person til støping gulv og en til gulvbelegg. Arbeid utført av I. Lie & Sønner AS (rørlegger), Bagn Installasjon (elektro).
Pkt 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. Gulvbelegg.
Pkt 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Nei.
Pkt 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Ja. Har hendt ved mye bruk at det kan komme opp fra sluk under steamkabinett bad. Mistenker dårlig synkekum ute.
Pkt 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet trykktank, nye rør bad kjeller og kjøkken 1.etg. Arbeid utført av I. Lie & Sønner AS (rørlegger)
Pkt 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. Var noe utslag på mur kjeller, dette ble borte etter at ny drenering rundt huset ble etablert
Pkt 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja. Garasjetak har noen småhull etter spiker/skruer
Pkt 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Grunnmur har hatt sprekker, halvpart begges sider og hele framsiden av grunnmur er byttet med ny ringmur under
Pkt 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt el-anlegg store deler av huset. Gulvvarme er lagt store deler kjeller og 1.etg og flere gulv er i drift. Arbeid utført av Bagn Installasjon, Stensrud Eltrik, I. Lie & Sønner
Pkt 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja.
Pkt 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. El kontroll i 2023
Pkt 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Ja. Skiftet grunnmur er gjort av ufaglært, oppussing er egeninnsats
Pkt 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Terrasse, inngangsparti.

Pkt 21 Er det foretatt radonmåling?
Ja
Pkt 21.1
År: 2021. Verdi: 220
Pkt 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private
avtaler)?
Ja. Vannledning til brønn er tinglyst 1968 Ref. grunnbok Vannpumpe trenger mest sannsynlig en service eller utskiftning

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold
Enebolig:
1. etasje: Entré, gang m/trapp, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bod/ gang og bad.
2. etasje: Gang m/trapp, bod og to soverom.
Underetasje: Gang m/trapp, bad, teknisk rom og tre uinnredede kjellerrom.
Overbygd inngangsparti med stor terrasse.
Platting.

Garasje:
1. etasje: Garasje, bodrom og vedbod.
Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

Standard
Velkommen til denne sjarmerende eneboligen som ligger på en stor og solrik tomt, perfekt for barnefamilien som ønsker god plass til lek og aktivitet ute. Eiendommen består av enebolig over to etasjer pluss underetasje, samt en frittstående garasje med ekstra bodplass og uinnredet kjellerrom.

Boligen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, men det må påregnes noe videre oppgradering av bygningsdeler og konstruksjoner for å fremstå helt moderne. Inngangspartiet er overbygd og leder ut til en stor, solfylt terrasse med flott utsyn mot sørøst.

Innvendig har boligen en lys og luftig stil med malte overflater.

Kjøkkenet er lyst og delikat med godt med skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter i formpresset materiale og heltre benkeplate med oppvaskkum i kompositt. Her finner du integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, mikro, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Komfyrvakt og ventilator med avtrekk sikrer trygg og effektiv matlaging.

Stue og spisestue har store vinduer som slipper inn mye naturlig lys og gir rommet en

lun og hyggelig atmosfære. Sofakroken er perfekt for avslapning, og den nyere vedovnen med glassdør, gir både varme og hyggelig stemning. I hovedetasjen er det lagt vannbåren gulvvarme på kjøkken, stue og bad.

Badet i 1. etasje har vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og nyere innredning med servantskap og vegghengt speilskap med lys. Dusjkabinett og nyere gulvstående toalett.

Hovedsoverommet i 1. etasje har god plass til dobbeltseng, samt garderobeskap for oppbevaring av klær og sengetøy.

Fra gangen går det trapp både opp i andre etasjen og ned i underetasjen.
I 2. etasje finner du trappegang, bod og ytterligere to romslige soverom.

Underetasjen har i dag flere uinnredede kjellerrom, teknisk rom samt gang og bad. I den delen som er uinnredet er det lagt til rette for mulighet for hybel eller utvidelse av boligen, med ferdig opplegg for vann, avløp og strøm.

Badet er romslig med baderomsplater på vegg og vinylbelegg på gulv med varme. Stor baderomsinnredning med skuffefronter, vegghengt høyskap for skittentøy, toalett og opplegg for vaskemaskin. Som ren luksus har badet også stor stimdusj/boblebad som gjør dusjopplevelsen til en ekstra god opplevelse med et hint av spa. Eier opplyser at det er støpt ned vannbåren varme, men at denne ikke er tilkoblet.

Varmtvannstanken, stoppekran og trykktank er plassert i teknisk rom.

På tunet står det også en garasje med garasjerom, bod og vedbod, samt et uinnredet kjellerrom. Adkomsten til garasjen er god med både leddport i tre, port med labankdører og vanlig dør. Her er det innlagt strøm med kontakter og noe fast belysning via lampepunkter.

Sørumsvegen 77 er en bolig med mange muligheter, store utearealer og romslige planløsninger – perfekt for deg som ønsker å sette ditt eget preg på ditt nye hjem.

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

Enebolig:
Utvendig:
Taktekking,TG2
Taktekkingen er av bølgeblikksplater fra byggeår. Tilbygg har lakkerte stålplater

opplyst fra 2013. Takene er besiktiget fra bakkenivå.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag - bolig,TG3
Stedvis takrenner og nedløp av aluminium. Stigetrinn montert til pipe.
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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Nye renner og nedløp må monteres
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og med stående bordkledning av tømmermannskledning. Enkelte vegger med nyere trekledning av dobbeltfals fra 2015. (opplysning fra eier)
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Stedvis ufaglig innfestningsmetode i form av kramper og det er registrert enkelte områder med stor avstand mellom spikerlekt på trekledning.
Tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft,TG3
Saltak av sperrekonstruksjon i tre. Det er ett lite loftsrom over midtdel av takkonstruksjon, samt 2. stk kneloft uten inspeksjonsmulighet. Det er dør i vegg innenfor bod med tilkomst til kneloft. Tilbygg har saltak av sperrekonstruksjon i tre fra 2013.
Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Fuktskjold/svelling er registrert rundt kloakklufting på bad i 1. etasje. Ved fuktmåling i himling rundt røret, ble området funnet tørt. Tilbygg er bygget uten luftesjikt i takkonstruksjonen.
Tiltak:
- Lufting/ventilering må etableres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det anbefales at det etableres inspeksjonsluker til kaldtloft. Tiltak mot mus bør utføres.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG2
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. På soverom i 1. etasje og 2. etasje er det eldre trevinduer med isolerglass vurdert til å være fra 1970 tallet.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
Tiltak:
- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Dører,TG2
Bygningen har malt hovedytterdør ved hovedinngang og i underetasje.
Vurdering av avvik:
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Avvik registrert mot terskel på dør i underetasje.
Tiltak:
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Terrasse mot sørvest oppført på punktfundament av betong og med trebjelkelag belagt med terrassebord og spilerekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 77 cm, som avviker ved byggeår, her minimumskrav 90 cm. Høyden avviker også mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.
Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Beslag mangler rundt tilbygget inngangsparti. Det er registrert skeivheter i platting lagt på terreng foran terrasse.
Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Innvendig:
Overflater - Himling i stue og spisestue.,TG3
Kontrollpunktet gjelder himling i stue og spisestue. Himling er kledd med trepanel.
Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Himling har stedvis løsnet i innfestning og enkelte panelbord har gått ut av not/fjør i lengderetning.
Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater,TG2
Innvendig er det nyere overflater i samtlige rom. Eier opplyser at overflater er pusset opp i tidsrommet 2012 til 2017. På gulver er det lagt laminat og klikkvinyl. På soverom i 2. etasje er det gulv av vinylbelegg, og heltre furubord på ett soverom og i bod. Vegger er kledd med malte plater og fabrikkmalte panelplater av MDF. Innvendige himlinger er kledd med malte plater, malt mdf panel og trepanel. Malte plater på vegger og himlinger i 2. etasje er vurdert å være fra byggeår.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte sår, hakk og bruksmerker utover normal slitasje. Det er registrert stedvis manglende ferdigstillelse av plater i overganger mot dører. (se kontrollpunkt 'Innvendig dører') Det er registrert ekskrementer fra mus i bod i 2. etasje.
Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og lokale utbedringer. Nærmere undersøkelser og tiltak mot mus bør utføres.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Etasjeskille mellom 1 etasje og underetasje av betongdekke fra byggeår. Eier opplyser at det er lagt nytt tilfarergulv i 1. etasje. Etasjeskille mellom 1 og 2 etasje av trebjelkelag fra byggeår. Gulver i oppholdsrom er overflatemålt med bruk av krysslaser og målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken, stue og spisestue. Disse viser 8 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 12 mm i hele rommet (stue, spisestue og gang). I soverom med furugulv er det målt 15 mm avvik på 2,0 meter som høyeste avvik og 15 mm i hele rommet.
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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG3
Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq. Eier har foretatt tiltak mot radon med b.la. nedgravet radonbrønn med elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert av meg, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "usikre" forekomster.
Vurdering av avvik:
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Det er påvist andre avvik:
- Se egen radon-rapport datert 29.01.2021.
Andre tiltak:
- Det må gjøres en ny kontroll av radonforekomst. I rapport er det også notert at boligen har 'balansert ventilasjon'. Det er ikke riktig, da boligen har naturlig ventilasjon.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG3
Boligen har mursteinspipe fra byggeår og med tilkoblet nyere vedovn i stue. Det er sotluke i kjeller og feieluke i bod.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Avvik med innebygde pipevanger ved kjøkken og i gang før bad. Tilsyn fra Brann/ feievesen anbefaler renovering av pipeløp.

Tiltak:
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å sikre tilstrekkelig avstand fra luke til brennbart materiale kan dette løses ved å montere en lukestein, alternativt sikre brennbart med ubrennbar plate.

Kostnadsestimat satt for lokale utbedring og renovering av pipeløp. Ved utbedring med nytt pipeløp må det påregnes ny avtrekksløsning på kjøkken.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng - Uinnredet kjellerrom ,TG2
Gulvet er av betong og disse er støpt nye i 2015 (opplysning fra eier). Veggene har betong/mur fra byggeår. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er gamle fuktmerker og saltutslag på mur ned mot gulv. Eier har drenert rundt boligen og ved måling med fuktindikator registreres normale verdier.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Utbedring av ventilasjon i form av friskluftventiler i yttervegg anbefales.

Rom Under Terreng,TG2
Gulv i gang har laminat. Vegger er kledd med panelplater av mdf. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Hulltaking er foretatt ved/i Gang ved trapp.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Fabrikkmalte mdf plater i rom under terreng er ikke anbefalt.

Andre tiltak:
- Ikke behov for tiltak, men løsningen bør kontrolleres jevnlig.

Innvendige trapper,TG2
Boligen har malt tretrapper mellom etasjer. Det er rekkverk av spilevegger fra gulv til tak oppført i trekonstruksjoner.
Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det er påvist andre avvik:
- Liten frihøyde registrert i overganger ved etasjeskille. Det mangler hjørnelist over mdf-plater i 1. trinn i underetasje.
Tiltak:
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører,TG2
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av formpresset materiale med malte trekarmer og eiketerskler.
Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte dører er ikke ferdigstilt med foringer og gerikter.
Tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom
1. etasje > Bad
Generell,TG3
Baderom har ukjent byggeår og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Gulv er belagt med vinylbelegg. Vegger er kledd malt våtromstapet og malte plater i himling. Det er montert nyere servantinnredning med skapdører av folierte plater og skrog av laminert spon. Nyere gulvstående toalett, Vegghengt speilskap med lys og dusjkabinett i hjørne. Det er montert vegghengt elektrisk stråleovn Rommet har takventil. Det er målt 20 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til front dusjkabinett og rommet har fall mot sluk. Avløp fra dusj er koblet direkte i sluk. Følgende avvik er registrert i rommet: - Tettesjikt av vinylbelegg på gulv og våtsone vegg er forventet levetid vurdert til å være oppbrukt. - Dett er registrert mindre glipper i skjøter på vegg i våtsone. - Det er ikke mekanisk avtrekk jmf. dagens regelverk - Rommet mangler tilluft. - Det er avvik på tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. etasje > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Andre tiltak:
- Se tiltak under generell. Kostnadsestimat ligger under dette kontrollpunktet.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Underetasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulv belagt med vinylbelegg og med gulvvarme via el. varmekabler. Eier opplyser også at det er støpt ned vannbåren varme, men denne er ikke tilkoblet. Det måles fall på gulv i retning sluk og jeg har målt ca. 17 mm høydeforskjell fra topp belegg ved dørterskel til front på dusj-badekar. Måling til topp sluk var ikke mulig grunnet at front må demonteres på dusj-badekaret. Badekaret er også så tungt at det ikke lar seg enkelt flytte.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp belegg ved dusj-badekar til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Andre tiltak:
- Det bør gjøres nye målinger av fall til sluk når sluket er gjort tilgjengelig. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Underetasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er opplyst at det er benyttet plastsluk og badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.
Vurdering av avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Tiltak:

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak som forenkler tilgangen til sluket under badekaret. Det må gjøres ny kontroll av sluk og fall når området er gjort tilgjengelig.

Kjøkken
1. etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter av formpresset materiale. Kjøkken har benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater av trefylling. Det er heltre benkeplate med oppvaskkum av kompositttmateriale. Det er montert følgende integrerte hvitevarer: Stekeovn, koketopp, mikro, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert ekskrementer fra mus i kjøkkenskap under vaskekum. I følge eier fungerer ikke undervarme i stekeovn.
Andre tiltak:
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser. Det bør gjøres tiltak mot mus i bygget.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noen eldre vannledning av kobber. Vannrør er besiktiget i rørskap og åpne rør i teknisk rom. Stoppekran og trykktank plassert i teknisk rom. Det er lagt opp vannrør til uinnredet kjellerom. Vannrør er ikke tilkoblet og derfor ikke vurdert av meg.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Eldre vannledninger er registrert på bad i 1. etasje.
Tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Avløpsrør,TG2
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er stedvis fornyet med nye rør. Bad i 1 etasje har eldre plastrør.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Eldre avløpsrør registrert til bad i 1. etasje.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon,TG2
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Forhold er registrert i stuer og kjøkken.
Tiltak:
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom. Det er avrenning til sluk i rommet.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Vannbåren varme,TG2
Vannbåren gulvvarme via vannrør i plast. Eier opplyser at det er lagt opp vannbåren gulvvarme på kjøkken, stue, spisestue, yttergang, gang v/trapp. I underetasje er vannbåren gulvvarme nedstøpt i alle rom. Vannrør som ikke er tilkoblet er ikke vurdert med tilstandsgrad og eier opplyser at disse er lagt opp til 2. etasje for senere mulighet for tilkobling av eksempel radiatorer.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Reguleringsventiler til vannbåren varme i gulver er ikke merket. Det foreligger ikke noe dokumentasjon på vannbåren varmeanlegg.
Andre tiltak:
- Rørkurser bør merkes. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tomteforhold
Grunnmur og fundamenter - 2,TG2
Bygningen har nyere grunnmur i lettklinkerblokker i nordøstlig retning. Eier opplyser at grunnmur er satt oppå stripefundamenter av betong. Eier opplyser at mur ble skiftet grunnet skader i den gamle og at arbeider er utført som egeninnsats.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

- Arbeider er ikke byggsøkt kommunen. Det å gjøre inngrep i en bærevegg, bæresøyle eller i en annen avgrenset del av bærekonstruksjonen vil være en vesentlig endring eller en vesentlig reparasjon.
Andre tiltak:
- Dette krever søknad og tillatelse. Det utførte arbeider bør avklares med byggesak i kommunen. Det kan ikke utelukkes ytterligere behov for tiltak i forbindelse med dette.

Grunnmur og fundamenter,TG2
Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår mot tilbakefylt terreng.
Vurdering av avvik:
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.
- Forhold med saltutslag er registrert i uinnredet kjeller og må sees i sammenheng med fukt og kapilærsug i betongen fra grunn.
Andre tiltak:

Terrengforhold,TG2
Eiendommen er planert rundt bygning med plen og grus. Det er gruset innkjøring/ parkering. Ellers skrånende tomt med 3 nivåer. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner og kommunale opplysninger, og det er registrert aktfaresoner i område mtp. ras- og skredfare.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner og kommunale opplysninger, og det er registrert at eiendom ligger i aktsomhetskart for snøskred.
Andre tiltak:
- Se eget vedlegg i kommunale opplysninger for mer informasjon.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
Utvendige vann og avløpsrør av plast (PEL) Eier opplyser at han trur ledninger kan være fra 1970 tallet. Boligen er tilkoblet slamavskiller. Eiendommen er tilkoblet brønn på andre siden av vegen, ned mot elva.
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Eier opplyser at kloakk kan slå inn ved hyppig bruk av avløpsinstallasjoner.
Tiltak:
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank,TG3

Septiktanken er av betong med slamavskiller/synkekum.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.
Tiltak:
- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.
- Se også eget brev fra kommunen.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre
Boligen selges umøblert. Det er ferdig vasket til visning og vil ikke bli ytterligere vasket etter dette.
Hvitevarer på kjøkken følger med.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Parabol henger på vegg og kabler er lagt inn.
Fiber er lagt inn.

Parkering
Parkering i garasje eller på egen tomt.

Diverse
Vedr. Brannforebygging:
Sør-Aurdal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 06.11.2024. Sist feiing: 13.05.2024.
Avvik og anmerkninger:
- Brannslokningsapparat som er 10år eller eldre skal ha service, eller byttes
- Ildsted får for lite luft fra helt ute. Anbefaler å montere veggventiler eller lignende.
- Røykløp - Plassering: Midt på huset. Type: Teglstein. Produsent: Murt skorstein. Modell: 1/2-Stein: Sotluke mangler lås.
- Røykløp - Plassering: Midt på huset. Type: Teglstein. Produsent: Murt skorstein. Modell: 1/2-Stein: Sotluke mangler lås og hengsler dårlige

- Røykløp - Plassering: Midt på huset. Type: Teglstein. Produsent: Murt skorstein.
Modell: 1/2-Stein: Skorstein er anbefalt rehabilitert pga alder og forfatning.
Andre forhold:
-Slokkeapparat utgått på dato

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.

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
Strøm og vedfyring.
EL-kassett for gulvvarme.

Info strømforbruk
Sør-Aurdal energi opplyser:
Strømanlegget i Sørumsvegen 77 ble sist kontrollert den 07.02.2023.
Siste års forbruk (2024) var: 17864 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.
Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 390 000

Info kommunale avgifter
Offentlige avgifter pr. 2025:
Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25.
Tilsyn/Feiiing pr år: kr. 686,-
Tilsynsgebyr privat avløp pr år: kr. 500,-.
Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.963,-.
Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.461,- + Slamavskiller kr. 577,- pr. m3.*

*VKR opplyser:
Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller, som tømmes med avvanningsbil.
Den tømmes annet hvert år, og ble sist tømt 22.04.2025.

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

Formuesverdi primær
Kr 356 141

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 1 424 563

Formuesverdi sekundær år
2023

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evntuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 74, bruksnummer 102 i Sør-Aurdal kommune.

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

3449/74/102:
25.09.1968 - Dokumentnr: 3440 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

10.07.1953 - Dokumentnr: 1113 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:74 Bnr:95

01.01.2020 - Dokumentnr: 1244707 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:74 Bnr:102

20.04.1955 - Dokumentnr: 583 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:74 Bnr:97
Rett til brønn og pumpehus

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.
Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt

etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Lovlighet ihht. tilstandsrapport:
Enebolig:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.
Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder. Eier opplyser at det ikke finnes tegninger. Det er utført arbeider på boligen med b.la. omdisponering av rom i underetasje, fasadeendringer og utbedring av bærekonstruksjoner. Disse tiltakene er ikke byggemeldt/varslet til kommunen.
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

Garasje:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.
Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn. Eier opplyser at brønn ligger på andre siden av vegen, ned mot Begna. Vannretten fremkommer av tinglyst dokument dagboknr. 1113, tinglyst 10.07.1953.

Eiendommen har avløp via slamavskiller med synkekum i betong og med overløp til grøft e.l.
Kommentar fra selger på avløpsanlegget: Ved høyt forbruk kan det gi tilbakeslag.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner
Id: 0540K001
Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 16.09.2010
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens arealdel Planbestemmelser 0540K001.pdf
Delarealer: Delareal 2 681 m²
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Delareal: 2 681 m²
BestemmelseOmrådenavn:Retningslinje
KPBestemmelseHjemmel: krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport

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

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:
- Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for snøskred
- Deler av eiendommen ligger innunder sand og grusregistrering og har løsmasser av tykk morene og breavsetning.
- Eiendommen ligger inne marin grense flate
- Eiendommen ligger i usikekrt og moderat til lavt aktsomhetsområder for radon
- Eiendommen ligger nær europaveg, hvor deler av tomten er klassifisert lav støysone, men grenser inntil høy.
- Grunnvann har kjemisk tilstand og kvantitativ tilstand God.
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft: Sperillen

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleieenhet.

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

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

Kommentar odelsrett
Det er ikke 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
Tidligst 01.august 2025.

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
1 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger
34 750 (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))
---
36 100 (Omkostninger totalt)
52 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
54 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
1 426 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 442 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 444 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 36 100

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

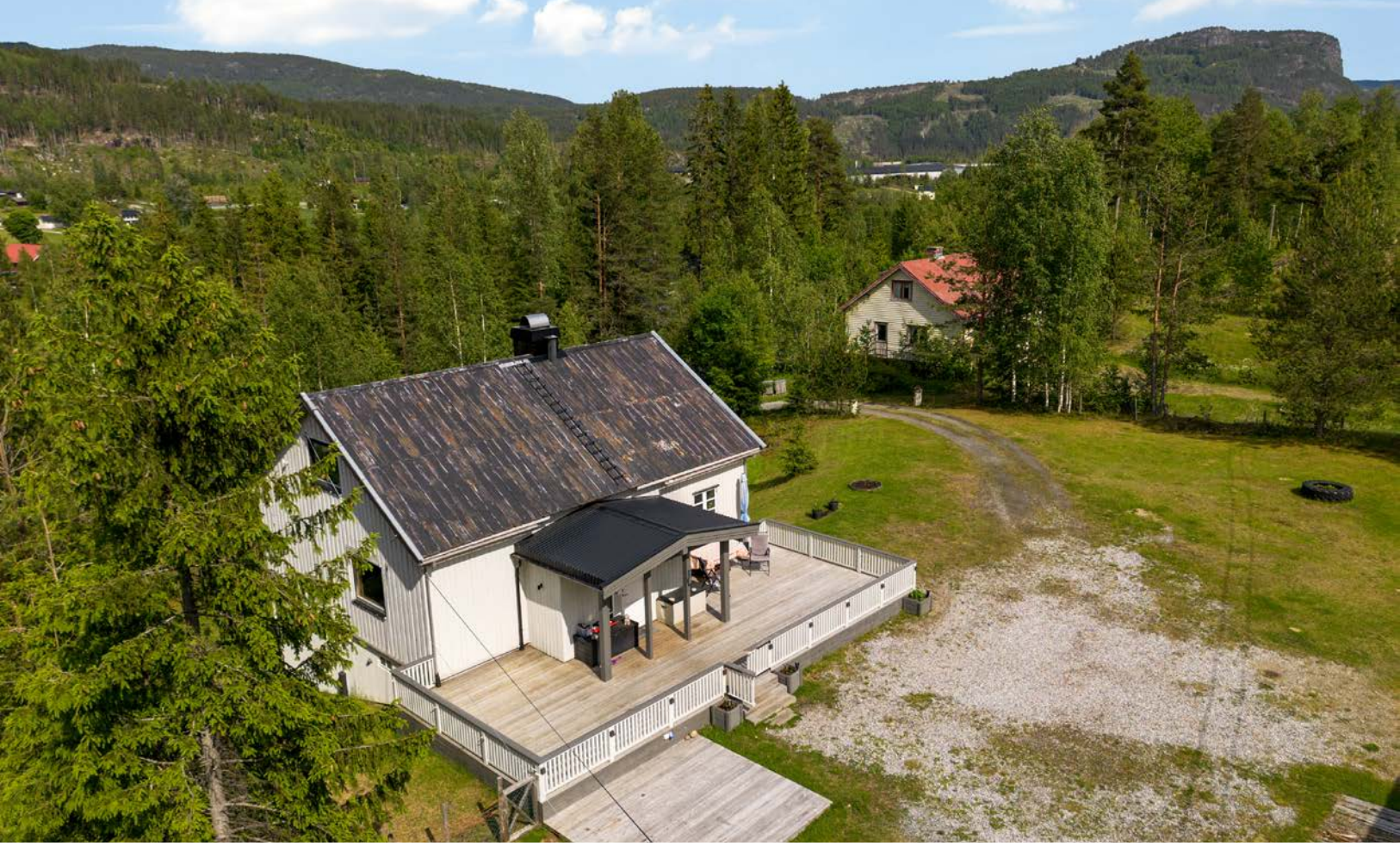
Meglers vederlag
Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

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

Ansvarlig megler bistås av
Ingrid Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
ingrid.skrindsrud@aktiv.no
Tlf: 901 25 967

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

Salgsoppgavedato
23.10.2025

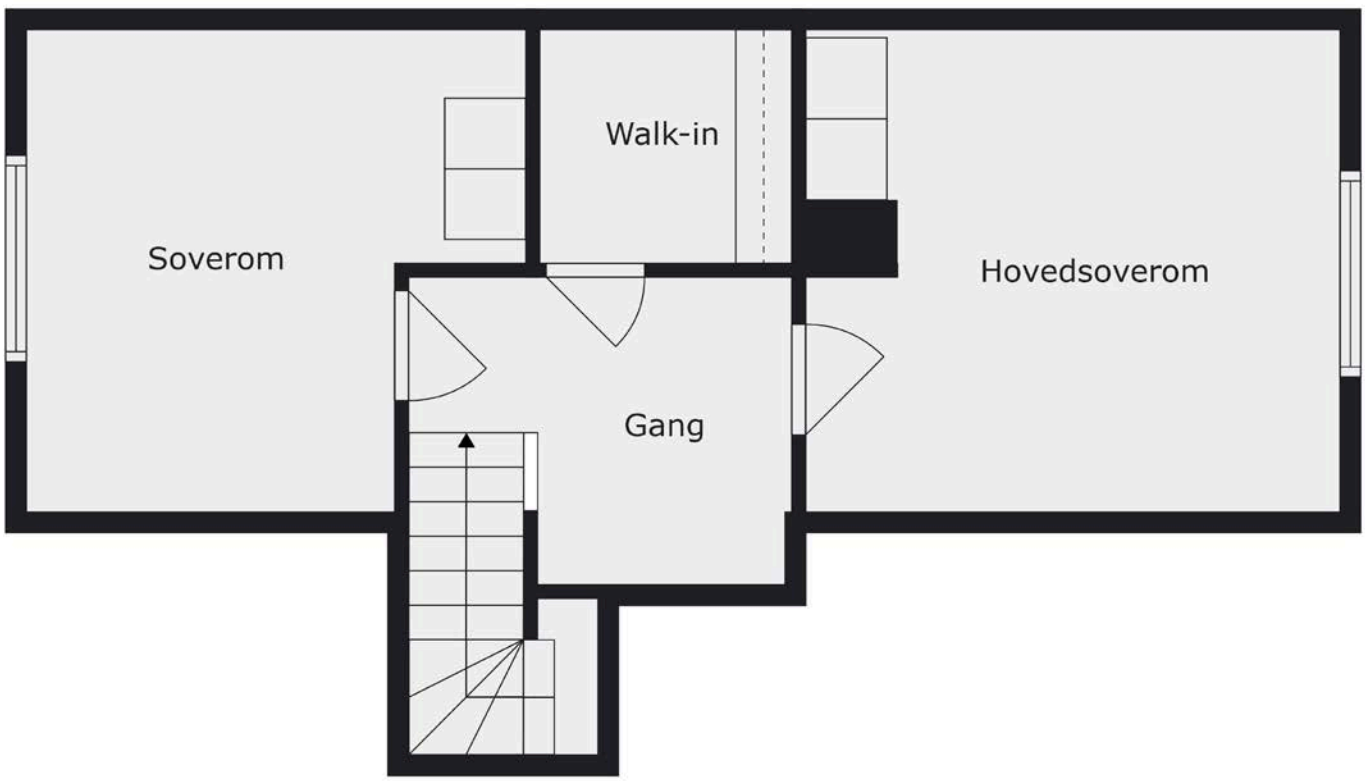


16:26

PARIS
PARIS

2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



3. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

2. Etasje

3. Etasje

1. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Sørumsvegen 77, 2937 BEGNA
SØR-AURDAL kommune
gnr. 74, bnr. 102

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 184 m²

Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 27.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21462-1305 **Referansenummer:** IN1279

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Audun Eriksen **Vår ref:** 2025158

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
tor.audun@takstmann.com
404 00 247

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger i Sør Aurdal kommune, ved Sørum langs Begna.
Eiendommens bebyggelse består av enebolig og garasje.
Byggeår 1954.

Boligen er oppført over 2. etasjer, og med underetasje. Bygget har bærekonstruksjoner fra byggeår, men hvor deler av underetasjen har nye bærevegger av lettklinkerblokker.
Det er foretatt påkostninger/oppgradering med bl.a. våtrom i underetasje, kjøkken, innvendige overflater, utvendig drenering og terrasse, samt utskiftninger på vann, avløp og strømanlegg.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.
Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølaster.

NB: Arbeider med bygging av våtrom i underetasje (bruksendring), samt utvidelse av tilbygg i 1. etasje (fasadeendring) og utskiftning av bærende murvegger (bærekonstruksjoner) i deler av underetasje og med tilhørende fasadeendring, er alle søknadspliktige tiltak. Her kreves det b.la. ansvarlig foretak på bærekonstruksjoner. Arbeider er ikke funnet nabovarslet/byggemeldt til kommunen. De utførte tiltak bør avklares med byggesak/teknisk avdeling i kommunen.

Eier opplyser at deler av underetasje var tenkt ombygget til ny hybel. Det er med bakgrunn i dette lagt inn tekniske føringer i b.la. rom i uinnredet underetasje. Vannledninger, avløpsrør og strøm som er lagt klare og som ikke er tilkoblet, er ikke vurdert med tilstandsgrad av meg.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Saltak av sperrekonstruksjon i tre. Tilbygg har saltak av sperrekonstruksjon i tre. Taktekkingen er av bølgeblikksplater fra byggeår på hoveddel og tilbygg har lakkerte stålplater.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål på tilbygg
Stedvis takrenner og nedløp av aluminium på hovedtak.
Stigetrinn montert til pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og med stående bordkledning av tømmermannskledning og enkelte vegger med nyere trekledning av dobbeltfals.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. På soverom i 1. etasje og 2. etasje er det eldre trevinduer med isolerglass.

Bygningen har malt hovedytterdør ved hovedinngang og i underetasje.

Terrasse mot sørvest oppført med trebjelkelag belagt med terrassebord og spilerekkverk i trekonstruksjon. Fundamenter er ikke synlig grunnet gjenbygget konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

På gulver er det lagt laminat og klikkvinyl. På soverom i 2. etasje er det gulv av vinylbelegg, og heltre furubord på ett soverom og i bod.
Vegger er kledd med malte plater og fabrikkmalte panelplater av MDF.
Innvendige himlinger er kledd med malte plater, malt mdf panel og trepanel.

Etasjeskille mellom 1 etasje og underetasje av betongdekke fra byggeår.
Etasjeskille mellom 1 og 2 etasje av trebjelkelag fra byggeår.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og med tilkoblet nyere vedovn i stue. Det er sotluke i kjeller og feieluke i bod.

Rom under terreng:
Gulv i gang har laminat. Vegger er kledd med panelplater av mdf.
I uinnredet kjeller er det gulver av støpt betong og veggene har betong/mur.

Boligen har malt tretrapper mellom etasjer. Det er rekkverk av spilevegger fra gulv til tak oppført i trekonstruksjoner.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av formpresset materiale med malte trekarmer og eiketerskler.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje

Gulv er belagt med vinylbelegg. Vegger er kledd malt våtromstapet og malte plater i himling.
Det er montert nyere servantinnredning med skapdører av folierte plater og skrog av laminert spon. Nyere gulvstående toalett, Vegghengt speilskap med lys og dusjkabinett i hjørne. Det er montert vegghengt elektrisk stråleovn

Rommet har takventil.

Bad underetasje.

Veggene har baderomsplater. Taket har fabrikkmalt panel av mdf.
Gulv belagt med vinylbelegg og med gulvvarme via el. varmekabler.
Eier opplyser også at det er støpt ned vannbåren varme, men denne er ikke tilkoblet.

Rommet har baderomsinnredning med skuffefronter og skrog av laminerte plater. Det er benkeservant av formstøpt materiale og arbeidsbenk av laminat, vegghengt høyskap for skittentøy, gulvstående toalett, badekar med kabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter av formpresset materiale. Kjøkken har benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater av trefylling. Det er heltre benkeplate med oppvaskkum av kompositttmateriale. Det er montert følgende integrerte hvitevarer: Stekeovn, koketopp, mikro, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap.
Det er montert komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe. Funksjonstestet og funnet ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap og åpne rør i teknisk rom.
Stoppekran og trykktank plassert i teknisk rom.

Det er lagt opp vannrør til uinnredet kjellerom.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er stedvis fornyet med nye rør.
Bad i 1 etasje har eldre plastrør og noe kobberrør.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom.

Det er lagt opp vannbåren varme i gulv på kjøkken, stuer og bad i underetasje.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang i underetasje.

Det er utvendig påkoblingsskap på yttervegg.
Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Eier opplyser at drenering rundt bygget er skiftet og det er lagt nye drensrør og knotteplast opp på mur.
Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår mot tilbakefylt terreng.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker montert på stripefundamenter av betong under grunnmur.

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og grus. Det er gruset innkjøring/parkering. Ellers skrånende tomt med 3 nivåer. E
Utvendige avløpsrør er av støpejern og vannledning av jernrør.
Begge vurdert til å være fra byggeår.

Boligen er tilkoblet slamavskiller med overløp til grøft.
Eiendommen er tilkoblet brønn på andre siden av vegen, mot elva.
Septiktanken er av betong og antatt bygget opp med synkekum.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	257 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m²
Totalpris	1 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

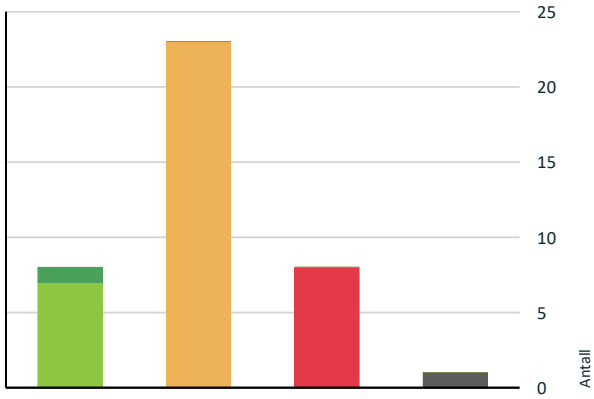
Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder. Eier opplyser at det ikke finnes tegninger.
Det er utført arbeider på boligen med b.la. omdisponering av rom i underetasje, fasadeendringer og utbedring av bærekonstruksjoner. Disse tiltakene er ikke byggemeldt/varslet til kommunen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

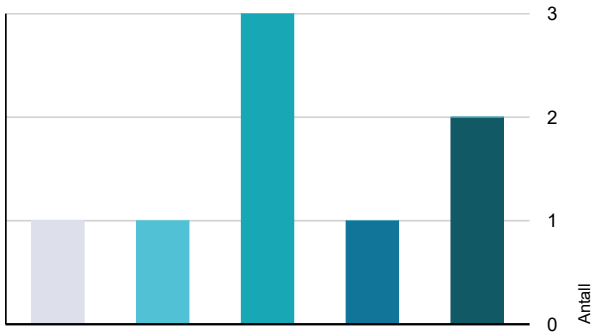
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 74/102 i Sør Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag - bolig	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater - Himling i stue og spisestue.	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng - Uinnredet kjellerrom	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering		
2017	Modernisering	Tiltak med nytt kjøkken og bad i underetasje.
2012	Modernisering	Tiltak med overflateoppussing av 1. etasje i tidsrommet 2012-2017
2013	Modernisering	Tiltak med utbedring av grunnmur og bygging av ny i kjeller.
2013	Tilbygg	Tiltak med utvidelse av inngangsparti og terrasse

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av bølgeblikksplater fra byggeår. Tilbygg har lakkerte stålplater opplyst fra 2013. Takene er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål på tilbygg

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

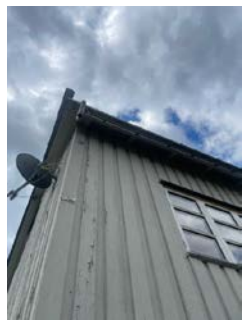
TG 3 Nedløp og beslag - bolig

Stedvis takrenner og nedløp av aluminium. Stigetrinn montert til pipe.

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.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler nedløp

Tilstandsrapport

Takrenner er stedvis mangelfulle

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og med stående bordkledning av tømmermannskledning. Enkelte vegger med nyere trekledning av dobbeltfals fra 2015. (opplysning fra eier)

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis ufaglig innfestningsmetode i form av kramper og det er registrert enkelte områder med stor avstand mellom spikerlekt på trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Manglende lufting

Værslitt og oppsprukket overflatebehandling.

Påbegynnende råteskader i nedre del av kledningsbord.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av sperrekonstruksjon i tre. Det er ett lite loftsrom over midtdel av takkonstruksjon, samt 2. stk kneloft uten inspeksjonsmulighet. Det er dør i vegg innenfor bod med tilkomst til kneloft.
Tilbygg har saltak av sperrekonstruksjon i tre fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Fuktskjold/svelling er registrert rundt kloakklufting på bad i 1. etasje.
Ved fuktmåling i himling rundt røret, ble området funnet tørt.
Tilbygg er bygget uten luftesjikt i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales at det etableres inspeksjonsluker til kaldtloft.
Tiltak mot mus bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Tilbygg har mangelfull luftesjikt.

Hovedtak har mangelfull luftesjikt.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. På soverom i 1. etasje og 2. etasje er det eldre trevinduer med isolerglass vurdert til å være fra 1970 tallet.

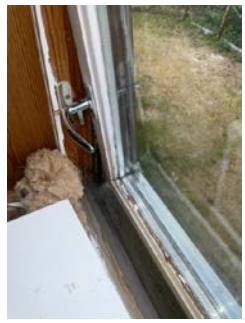
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vindu i underetasje har ufaglig løsning med manglende vannbrett/beslag, med fare for fuktvandring inn i konstruksjonen.



Værslitt og antydning til fuktighet i karmer.

Skade i overflatebehandling.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør ved hovedinngang og i underetasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Avvik registrert mot terskel på dør i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse mot sørvest oppført på punktfundament av betong og med trebjelkelag belagt med terrassebord og spilerekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 77 cm, som avviker ved byggeår, her minimumskrav 90 cm. Høyden avviker også mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

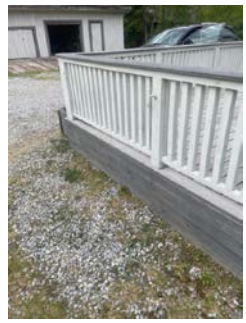
Beslag mangler rundt tilbygget inngangsparti.
Det er registrert skeivheter i platting lagt på terreng foran terrasse.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Mangler beslag i overgang yttervegg.

Rekkverk målt til 77 cm.

Noe værslitte terrassebord



Værslitte spiler og håndløper.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - Himling i stue og spisestue.

Kontrollpunktet gjelder himling i stue og spisestue. Himling er kledd med trepanel.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Himling har stedvis løsnet i innfestning og enkelte panelbord har gått ut av not/fjør i lengderetning.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Panel har gått ut av skjøt i lengderetning

Tilstandsrapport

Stedvis løs trepanel.,

Ekskrementer fra mus i bod

TG 2 Overflater

Innvendig er det nyere overflater i samtlige rom. Eier opplyser at overflater er pusset opp i tidsrommet 2012 til 2017. På gulver er det lagt laminat og klikkvinyl. På soverom i 2. etasje er det gulv av vinylbelegg, og heltre furubord på ett soverom og i bod. Vegger er kledd med malte plater og fabrikkmalte panelplater av MDF.
Innvendige himlinger er kledd med malte plater, malt mdf panel og trepanel. Malte plater på vegger og himlinger i 2. etasje er vurdert å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte sår, hakk og bruksmerker utover normal slitasje.
Det er registrert stedvis manglende ferdigstillelse av plater i overganger mot dører. (se kontrollpunkt 'Innvendig dører')
Det er registrert ekskrementer fra mus i bod i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og lokale utbedringer.
Nærmere undersøkelser og tiltak mot mus bør utføres.

Skade i gulv i stue

Ufaglig avslutning av gulv. Synlige ender ved terskel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom 1 etasje og underetasje av betongdekke fra byggeår. Eier opplyser at det er lagt nytt tilfarergulv i 1. etasje. Etasjeskille mellom 1 og 2 etasje av trebjelkelag fra byggeår. Gulver i oppholdsrom er overflatemålt med bruk av krysslaser og målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken, stue og spisestue. Disse viser 8 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 12 mm i hele rommet (stue, spisestue og gang).
I soverom med furugulv er det målt 15 mm avvik på 2,0 meter som høyeste avvik og 15 mm i hele rommet

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Radon

Tilstandsrapport

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq. Eier har foretatt tiltak mot radon med b.la. nedgravet radonbrønn med elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert av meg, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med ''usikre'' forekomster.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
• Det er påvist andre avvik:

Se egen radon-rapport datert 29.01.2021.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres en ny kontroll av radonforekomst. I rapport er det også notert at boligen har 'balansert ventilasjon'. Det er ikke riktig, da boligen har naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og med tilkoblet nyere vedovn i stue. Det er sotluke i kjeller og feieluke i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Avvik med innebygde pipevanger ved kjøkken og i gang før bad.
Tilsyn fra Brann/feievesen anbefaler renovering av pipeløp.

Konsekvens/tiltak
• Tettingen rundt pipa må undersøkes.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

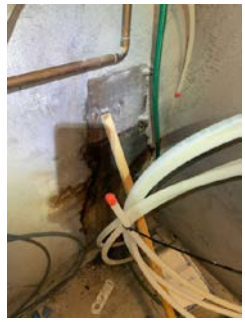
For å sikre tilstrekkelig avstand fra luke til brennbart materiale kan dette løses ved å montere en lukestein, alternativt sikre brennbart med ubrennbar plate.
Kostnadsestimat satt for lokale utbedring og renovering av pipeløp.
Ved utbedring med nytt pipeløp må det påregnes ny avtrekksløsning på kjøkken.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rennemerker ved feieluke

For liten avstand til brennbart materiale.

Sprekker i pipe



Rennemerker ved sotluke

TG 2 Rom Under Terreng - Uinnredet kjellerrom

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong og disse er støpt nye i 2015 (opplysning fra eier). Veggene har betong/mur fra byggeår. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er gamle fuktmerker og saltutslag på mur ned mot gulv. Eier har drenert rundt boligen og ved måling med fuktindikator registreres normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

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

Utbedring av ventilasjon i form av friskluftventiler i yttervegg anbefales.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i gang har laminat. Vegger er kledd med panelplater av mdf. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Hulltaking er foretatt ved/i Gang ved trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fabrikkmalte mdf plater i rom under terreng er ikke anbefalt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak, men løsningen bør kontrolleres jevnlig.

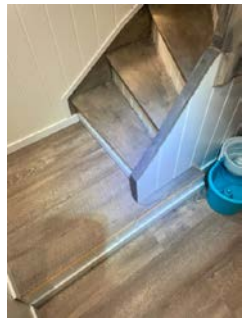
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper mellom etasjer. Det er rekkverk av spilevegger fra gulv til tak oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er liten frihøyde i trappeløp
• Det er påvist andre avvik:

Liten frihøyde registrert i overganger ved etasjeskille.
Det mangler hjørnelist over mdf-plater i 1. trinn i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Andre tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Mangler hjørnelist på første trinn

Mangler håndløper i begge trappeløp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av formpresset materiale med malte trekarmer og eiketerskler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
• Det er påvist andre avvik:

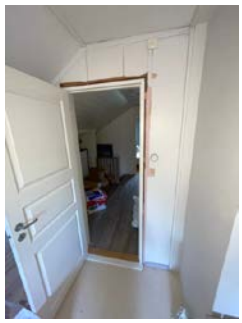
Enkelte dører er ikke ferdigstilt med foringer og gerikter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skade i dørblad

Tilstandsrapport

Manglende ferdigstillelse



Manglende ferdigstillelse

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom har ukjent byggeår og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Gulv er belagt med vinylbelegg. Vegger er kledd malt våtromstapet og malte plater i himling.
Det er montert nyere servantinnredning med skapdører av folierte plater og skrog av laminert spon. Nyere gulvstående toalett, Vegghengt speilskap med lys og dusjkabinett i hjørne. Det er montert vegghengt elektrisk stråleovn

Rommet har takventil.

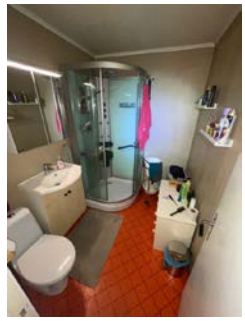
Det er målt 20 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til front dusjkabinett og rommet har fall mot sluk. Avløp fra dusj er koblet direkte i sluk.

Følgende avvik er registrert i rommet:
- Tettesjikt av vinylbelegg på gulv og våtsone vegg er forventet levetid vurdert til å være oppbrukt.
- Dett er registrert mindre glipper i skjøter på vegg i våtsone.
- Det er ikke mekanisk avtrekk jmf. dagens regelverk
- Rommet mangler tilluft.
- Det er avvik på tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

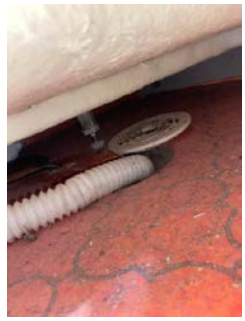
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 1. etasje

Ufaglig rørgjennomføring i gulv



Sluk under kabinett.

Tilstandsrapport

Svelling i himlingsplate rundt lufterør.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se tiltak under generell. Kostnadsestimat ligger under dette kontrollpunktet.

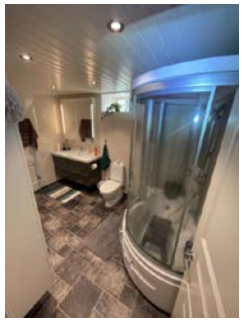
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom er bygget nytt i 2016/17 og teknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn ved vurderingen.
Eier opplyser at han har kvittering på kjøp av vinylbelegg. Våtrommet er ellers bygget som selvbygger. .

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Bad i underetasje

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har fabrikkmalt trepanel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med vinylbelegg og med gulvvarme via el. varmekabler. Eier opplyser også at det er støpt ned vannbåren varme, men denne er ikke tilkoblet.
Det måles fall på gulv i retning sluk og jeg har målt ca. 17 mm høydeforskjell fra topp belegg ved dørterskel til front på dusj-badekar. Måling til topp sluk var ikke mulig grunnet at front må demonteres på dusj-badekaret. Badekaret er også så tungt at det ikke lar seg enkelt flytte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp belegg ved dusj-badekar til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres nye målinger av fall til sluk når sluket er gjort tilgjengelig.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst at det er benyttet plastsluk og badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak som forenkler tilgangen til sluket under badekaret. Det må gjøres ny kontroll av sluk og fall når området er gjort tilgjengelig.

Sluk har vanskelig tilkomst og ikke mulig å kontrollere

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning med skuffefronter og skrog av laminerte plater. Det er benkeservant av formstøpt materiale og arbeidsbenk av laminat, vegghengt høyskap for skittentøy, gulvstående toalett, badekar med kabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft via spalte under dørblad.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter av formpresset materiale. Kjøkken har benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater av trefylling. Det er heltre benkeplate med oppvaskkum av kompositmateriale. Det er montert følgende integrerte hvitevarer: Stekeovn, koketopp, mikro, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ekskrementer fra mus i kjøkkenskap under vaskekum. I følge eier fungerer ikke undervarme i stekeovn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser. Det bør gjøres tiltak mot mus i bygget.

Ekskrementer fra mus i skap

Kjøkken med integrerte hvitevarer

Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe. Funksjonstestet og funnet ok.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noen eldre vannledning av kobber. Vannrør er besiktiget i rørskap og åpne rør i teknisk rom. Stoppekran og trykktank plassert i teknisk rom. Det er lagt opp vannrør til uinnredet kjellerom. Vannrør er ikke tilkoblet og derfor ikke vurdert av meg.

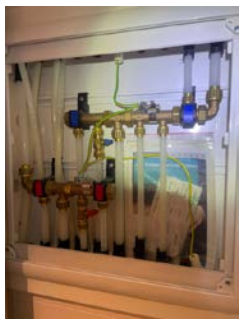
Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

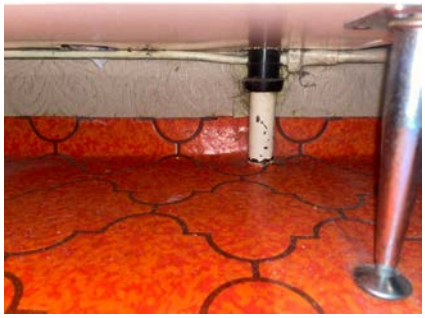
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Eldre vannledninger er registrert på bad i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Fordelerskap bad u.etasje.



Eldre vannrør på bad 1. etasje

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er stedvis fornyet med nye rør. Bad i 1 etasje har eldre plastrør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre avløpsrør registrert til bad i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Forhold er registrert i stuer og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom. Det er avrenning til sluk i rommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme via vannrør i plast. Eier opplyser at det er lagt opp vannbåren gulvvarme på kjøkken, stue, spisestue, yttergang, gang v/trapp. I underetasje er vannbåren gulvvarme nedstøpt i alle rom.

Vannrør som ikke er tilkoblet er ikke vurdert med tilstandsgrad og eier opplyser at disse er lagt opp til 2. etasje for senere mulighet for tilkobling av eksempel radiatorer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Reguleringsventiler til vannbåren varme i gulver er ikke merket.
Det foreligger ikke noe dokumentasjon på vannbåren varmeanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rørkurser bør merkes.
Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap.
Skapet er plassert i gang i underetasje.
Eier opplyser at strømanlegget er oppgradert i tidsrommet 2010 til 2018. Eier opplyser også at tomme trekkerør på teknisk rom er lagt opp til b.la. 2. etasje og uinnredet kjeller.

Eier opplyser at boligen har hatt el-kontroll i 2023, og hvor det ble registrert ett par avvik som er utbedret.
Det er utvendig påkoblingsskap på yttervegg.

Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæringer på arbeider. Påse at denne dokumentasjonen legges frem.

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)?
   Ja

Generell kommentar

Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegget.
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

TG 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Eier opplyser at drenering rundt bygget er skiftet og det er lagt nye drensrør og knotteplast opp på mur.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Bygningen har nyere grunnmur i lettklinkerblokker i nordøstlig retning. Eier opplyser at grunnmur er satt oppå stripefundamenter av betong. Eier opplyser at mur ble skiftet grunnet skader i den gamle og at arbeider er utført som egeninnsats.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Arbeider er ikke byggsøkt kommunen. Det å gjøre inngrep i en bærevegg, bæresøyle eller i en annen avgrenset del av bærekonstruksjonen vil være en vesentlig endring eller en vesentlig reparasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette krever søknad og tillatelse. Det utførte arbeider bør avklares med byggesak i kommunen. Det kan ikke utelukkes ytterligere behov for tiltak i forbindelse med dette.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår mot tilbakefylt terreng.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Forhold med saltutslag er registrert i uinnredet kjeller og må sees i sammenheng med fukt og kapilærsug i betongen fra grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og grus. Det er gruset innkjøring/parkering. Ellers skrånende tomt med 3 nivåer. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner og kommunale opplysninger, og det er registrert aktfaresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner og kommunale opplysninger, og det er registrert at eiendom ligger i aktsomhetskart for snøskred.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se eget vedlegg i kommunale opplysninger for mer informasjon.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør av plast (PEL) Eier opplyser at han trur ledninger kan være fra 1970 tallet. Boligen er tilkoblet slamavskiller. Eiendommen er tilkoblet brønn på andre siden av vegen, ned mot elva.

Årstall: 1970 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eier opplyser at kloakk kan slå inn ved hyppig bruk av avløpsinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Vannkvalitet må dokumenteres
• Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 3 Septiktank

Septiktanken er av betong med slamavskiller/synkekum.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Se også eget brev fra kommunen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppbygd på ringmur i betongkonstruksjon og innvendig støpt gulv i betong. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående ytterkledning og noe trepanel innvendig. Bygget har Pulttak i sperrekonstruksjon og tak tekket med stålplater.

Det er innlagt strøm med kontakter og noe fast belysning via lampepunkter.

Det er montert leddheisport i tre og treport med labankdører.
Det er bygget en enkel kjeller under deler av garasjen med åpne murvegger.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/184 m²

Enebolig: Entré, 4 Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Bod, Teknisk rom, 3 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 73 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 600 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med relativt liten omsetning av boligeiendommer. Det er sammenlignet omsetninger med andre best mulig sammenlignbare solgte boligeiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra denne eiendommen og/eller tilbake i tid.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Valdresvegen 264 ,2937 BEGNA 122 m²	1950	2 sov	13-01-2025	1 490 000	**1 490 000**		1 490 000	**12 213**
2	Sørumsvegen 73 ,2937 BEGNA 83 m²	1957	3 sov	05-09-2021	1 000 000	**950 000**		950 000	**11 446**
3	Begnavegen 74 ,2937 BEGNA 119 m²	1941	3 sov	25-05-2023	1 490 000	**1 275 000**		1 275 000	**10 714**
4	Moreina 16 ,2937 BEGNA 181 m²	1977	4 sov	09-07-2024	1 950 000	**1 900 000**		1 900 000	**10 497**
5	Moreina 24 ,2937 BEGNA 183 m²	1951	2 sov	11-05-2025	1 900 000	**1 800 000**		1 800 000	**9 836**
6	Sørumsvegen 2 ,2937 BEGNA 89 m²	1959	3 sov	26-02-2024	650 000	**800 000**		800 000	**8 989**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.		8 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold for alle bygg på eiendommen (stipulert)	Kr.		30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**38 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 910 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 850 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	500 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**50 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 900 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

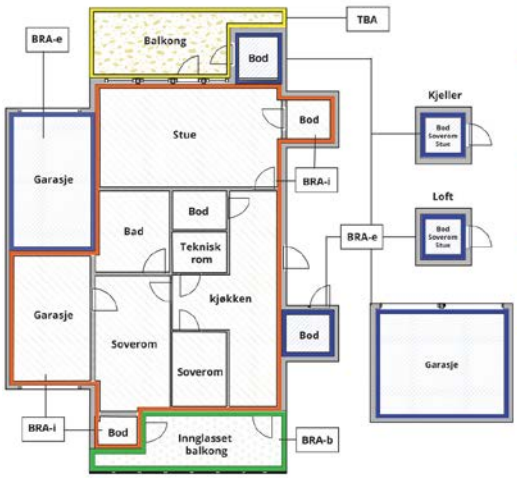
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	80			80	68
2. etasje	37			37	
Underetasje	67			67	
SUM	**184**				**68**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, Gang m/trapp, Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Gang 2, Bad		
2. etasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bod		
Underetasje	Gang m/trapp, Bad, Teknisk rom, Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:
- Terrasser er definert som åpent areal.
- Frittstående garasje er definert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder. Eier opplyser at det ikke finnes tegninger.
Det er utført arbeider på boligen med b.la. omdisponering av rom i underetasje, fasadeendringer og utbedring av bærekonstruksjoner. Disse tiltakene er ikke byggemeldt/varslet til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		59		59	
Kjellerrom		14		14	
SUM		**73**			
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bodrom, Vedbod	
Kjellerrom		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	55
Garasje	0	73

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Bård Nordmark Lothe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	74	102		0	2680.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørumsvegen 77

Hjemmelshaver

Lothe Bård Nordmark 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sør Aurdal kommune, ved Sørum langs Begna. Eiendommen ligger i et område med spredt bolig bebyggelse.
Gode tur og rekreasjonsmuligheter i område med bl.a. Bade og fiskemuligheter i Begna.
Avstand til Bagn sentrum med butikker, kommunesenter og andre lokale tilbud, er ca. 32 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn. Eier opplyser at brønn ligger på andre siden av vegen, ned mot Begna.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller med synkekum i betong og med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. Se kommuneplan for mer informasjon.

Om tomten

Tomten ligger i lett skrånende terreng og er opparbeidet med gruset adkomstveg, biloppstilling, plen og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.05.2025	2. stk skjemaer vedlagt.	Gjennomgått	11	Ja
Offentlige planer	16.09.2010	KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR SØR-AURDAL KOMMUNE 2010-2013 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	Ikke gjennomgått	14	Nei
Infoland.no	06.05.2025	Matrikkelopplysninger	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger via megler	21.05.2025		Gjennomgått	35	Nei
Radonrapport	29.01.2021	Fremvist	Gjennomgått	2	Nei
El-rapport	07.02.2023	Fremvist.	Gjennomgått	3	Nei
El-rapport faktura fra montør'	08.03.2023	Fermvist	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	20.05.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	
2	16.06.2025	

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, branncelle 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 dampsperren 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 brannteknisk 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IN1279

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Elektriske anlegg

Spørsmål til eier:

1.	Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Skiftet ut alt gjennom flere år i.fbm oppussing. Fra ca 2010-2018
2.	Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja, av flere firmaer
3.	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Skal være å finne samsvarserklæringer meg bekjent. I så fall foreligger det samsvarserklæring?
4.	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? Kontroll feb 2023 og feil er utbedret
5.	Forekommer det at sikringene løses ut? Ikke som jeg vet om
6.	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Kontaktor til el-kassett er brent seg fast en gang, disse er skiftet
7.	**Om det er varmepumpe.** Alder på varmepumpe? Ingen varmepumpe i hus, er el-kassett i.fbm gulvvarme Når var det service på den sist?

Sted/dato

Flisa 09.05.25

Signatur selger

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
74	102				

Adresse: Sørumsvegen 77
Postnr.: 2937 Begna
Byggeår: 1954
Når kjøpte du boligen: 2007
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.: [ ] Ja [x] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
Gjensidige

Type villa/husforsikring: [x] Standard [ ] Utvidet
Polise-/avtale: 91761350
Er det dødsbo: [ ] Ja [x] Nei
Avdødes navn:
Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Nordmark Lothe	Fornavn	Lothe
Ny adresse	Smørbølsmoen 82	E-post	bard.lothe@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	2280 Sted Gjesåsen	Mobil	46546705

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt bad kjeller, faglært til gulvstøp, faglært til gulvbelegg, egen innsats (rørlegger med fagbrev), egen innsats (snekker), faglært elektriker

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Gulvbelegg
Husker ikke navn, mulig Skredbergene

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☑ Nei ☑ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Har kommet tilbakeslag i sluk under badekar

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Faglært rørlegger (egen innsats), nytt røropplegg bad, kjøkken

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Egen brønn mot elva, egen septik ved siden av hus

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Gamle renner og nedløp, mangler flere sted på tak

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Takstige montert av faglært blikkenslager, takhatt montert av faglært snekker

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekker i gammel grunnmur, dette er skiftet og ny grunnmur er murt opp

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Garasje tak har gamle skruehull

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Faglært snekker og egen innsats

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Flere firmaer gjennom årene
Stensrud Eltrik
Bagn Installasjon
ET Elektro

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Elsikkerhet Norge AS v/Kåre Randem
Kontrolldato 07.02.2023

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

Feil på kontaktor til el-kassett. Disse er skiftet

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☑ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Gulvvarme og el-kassett er montert av faglært elektriker og faglært rørlegger/egen innsats

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Har vært tidligere, ble borte etter ny drenering ble etablert

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Graving faglært Aaslie
Legging rør egen innsats

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Kjeller, nytt bad. Støpt nye gulv kjeller med gulvvarme klargjort. Ca 50% grunnmur er skiftet

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Bad kjeller er delvis under bakkenivå

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? 220 bQ

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Flere firmaer gjennom årene

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Elsikkerhet Norge AS v/Kåre Randem

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Feil på kontaktor til el-kassett. Disse er skiftet

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Skjema her er det noen feil med og kopierer tidligere svar til der det ikke hører til..!!

NR 30
Skal ikke ha noe tekstsvar

NR 31
Tekstsvar kopiert fra tidligere
Svar er:
Leietager sier undervarme stekeovn ikke fungerer. Ikke prøvd selv

NR 37
Skal ikke ha noe tekstsvar

Sted / dato

Flisa 09.05.2023

Sign. selger 1

91dc334b-d8f8-4218-bf62-2d7fa6a2a52d Digitalt signert av 91dc334b-d8f8-4218-bf62-2d7fa6a2a52d Dato: 2025.05.09 20:39:32 +02'00'

Sign. selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Valdres

Oppdragsnr.
1201250061

Selger 1 navn
Bård Nordmark Lothe

Gateadresse
Sørumsvegen 77

Poststed	Postnr
BEGNA	2937

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91761350

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250061

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad kjeller. Faglært person til støping gulv og en til gulvbelegg

Arbeid utført av: I. Lie & Sønner AS (rørlegger), Bagn Installasjon (elektro)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvbelegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hendt ved mye bruk at det kan komme opp fra sluk under steamkabinett bad. Mistenker dårlig synkekum ute

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet trykktank, nye rør bad kjeller og kjøkken 1.etg

Arbeid utført av: I. Lie & Sønner AS (rørlegger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var noe utslag på mur kjeller, dette ble borte etter at ny drenering rundt huset ble etablert

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasjetak har noen småhull etter spiker/skruer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Grunnmur har hatt sprekker, halvpart begges sider og hele framsiden av grunnmur er byttet med ny ringmur under

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt el-anlegg store deler av huset. Gulvvarme er lagt store deler kjeller og 1.etg og flere gulv er i drift

Arbeid utført av: Bagn Installasjon, Stensrud Eltrik, I. Lie & Sønner

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El kontroll i 2023

Document reference: 1201250061

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skiftet grunnmur er gjort av ufaglært, oppussing er egeninnsats

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse, inngangsparti

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling

21.1 Radonmåling

År: 2021

Verdi: 220

Filer

5695258_1.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannledning til brønn er tinglyst 1968 Ref. grunnbok Vannpumpe trenger mest sannsynlig en service eller utskiftning

Document reference: 1201250061

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 1201250061

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Lothe	ac7d4fd02ece6df8929d3562b3091d6beabb3a8d	23.10.2025 11:51:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250061

- → 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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAGLUND	Beregnet areal	2680.7
Etablert dato	10.07.1953	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	74/102
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	21.12.2012 21.12.2012	12/1267		125/16 (16846,1) 0540-Mnrmangler, 74/2, 74/13, 74/14, 74/16, 74/35, 74/36, 74/50, 74/64, 74/68, 74/82, 74/95, 74/100, 74/102, 74/104, 74/107, 74/148, 74/151, 113/7, 113/9
Skylddeling Skylddeling	10.07.1953			74/95, 74/102

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6723613.27	547206.87	0	Ja	2680.7	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LOTHE BÅRD NORDMARK F191085*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Smørbølsmoen 82 2280 2280 GJESÅSEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sørumsvegen 77

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2937 BEGNA	Kirkesogn	03100203 Begnadalen
Grunnkrets	205 Sørum	Tettsted	
Valgkrets	2 Begnadalen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195040907		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	195040915		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

3	195040923		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 195040907: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007
Endre bygningsdata	25.05.2021	25.05.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørumsvegen 77	H0101	74/102	158	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	18	0	18	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0
K01	0	65	0	65	0	0	0

2: Bygning 195040915: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	58
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	58
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	74/102	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	58	58	0	0	0

3: Bygning 195040923: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

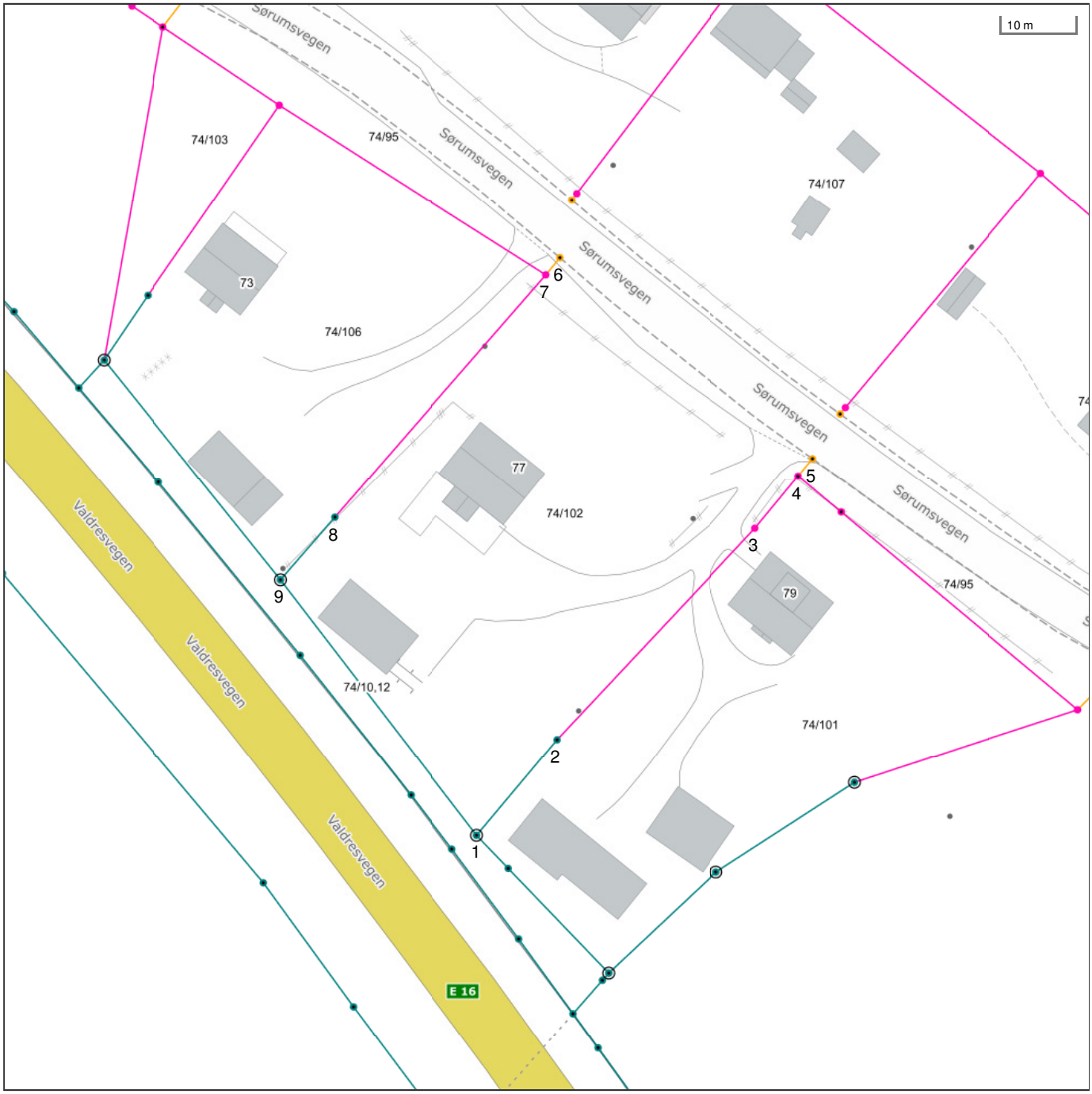
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	74/102	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 06.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3449 - 74/102//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 680,70 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6723613,27	**Øst**	547206,87	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6723574,29	547199,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,41	
2	6723587,32	547210,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,83	
3	6723616,12	547236,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	38,99	
4	6723623,25	547242,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,15	
5	6723625,63	547244,28	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,06	
6	6723652,22	547209,88	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	43,50	
7	6723649,89	547208,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,99	
8	6723616,87	547179,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	43,31	
9	6723608,34	547172,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,18	

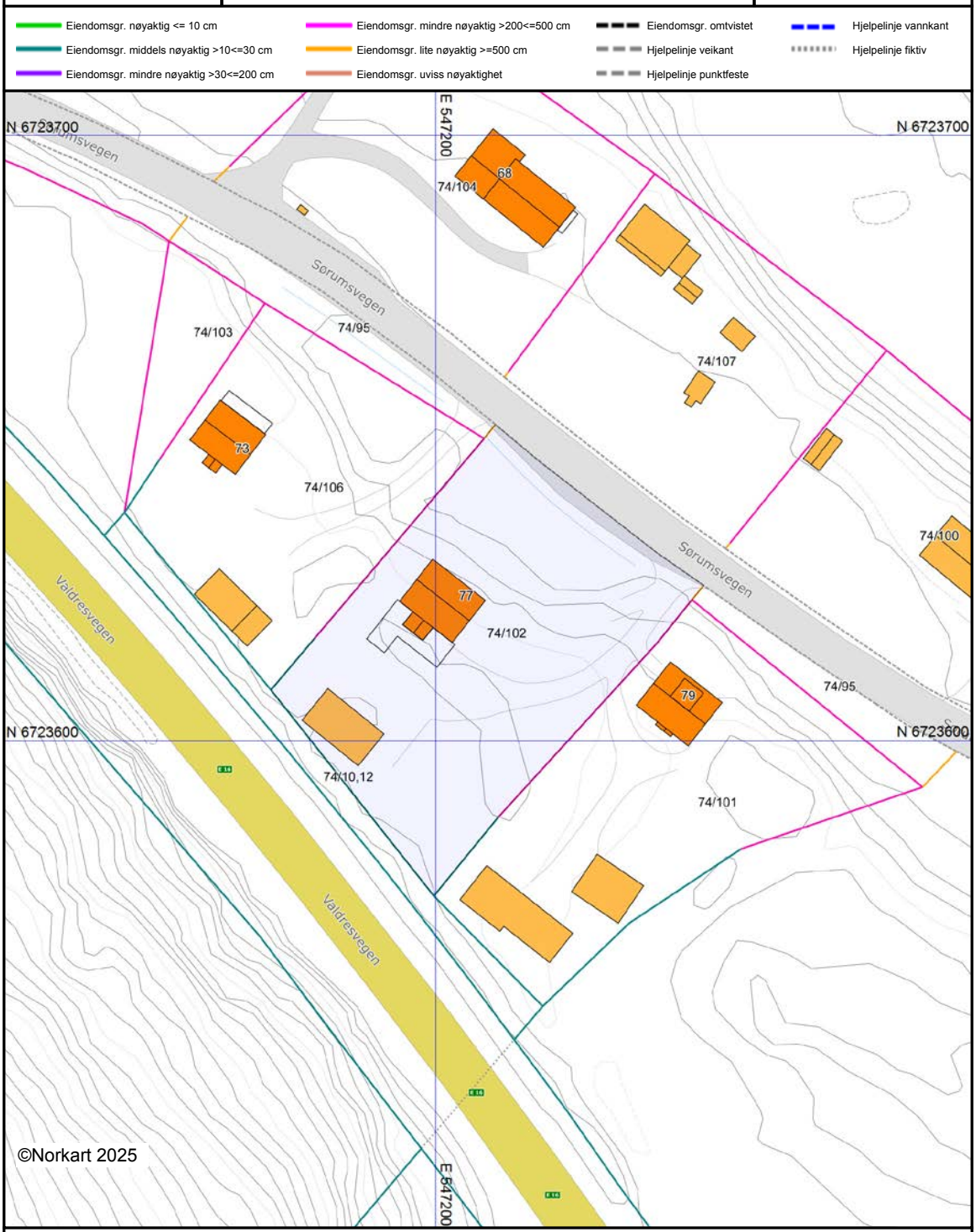
Sør-Aurdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 74/102
Adresse: Sørumsvegen 77
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Sør-Aurdal kommune
Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn
Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 06.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	74	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørumsvegen 77, 2937 BEGNA								

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	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 681 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 2 681 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Retningslinje **KPBestemmelseHjemmel** krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport

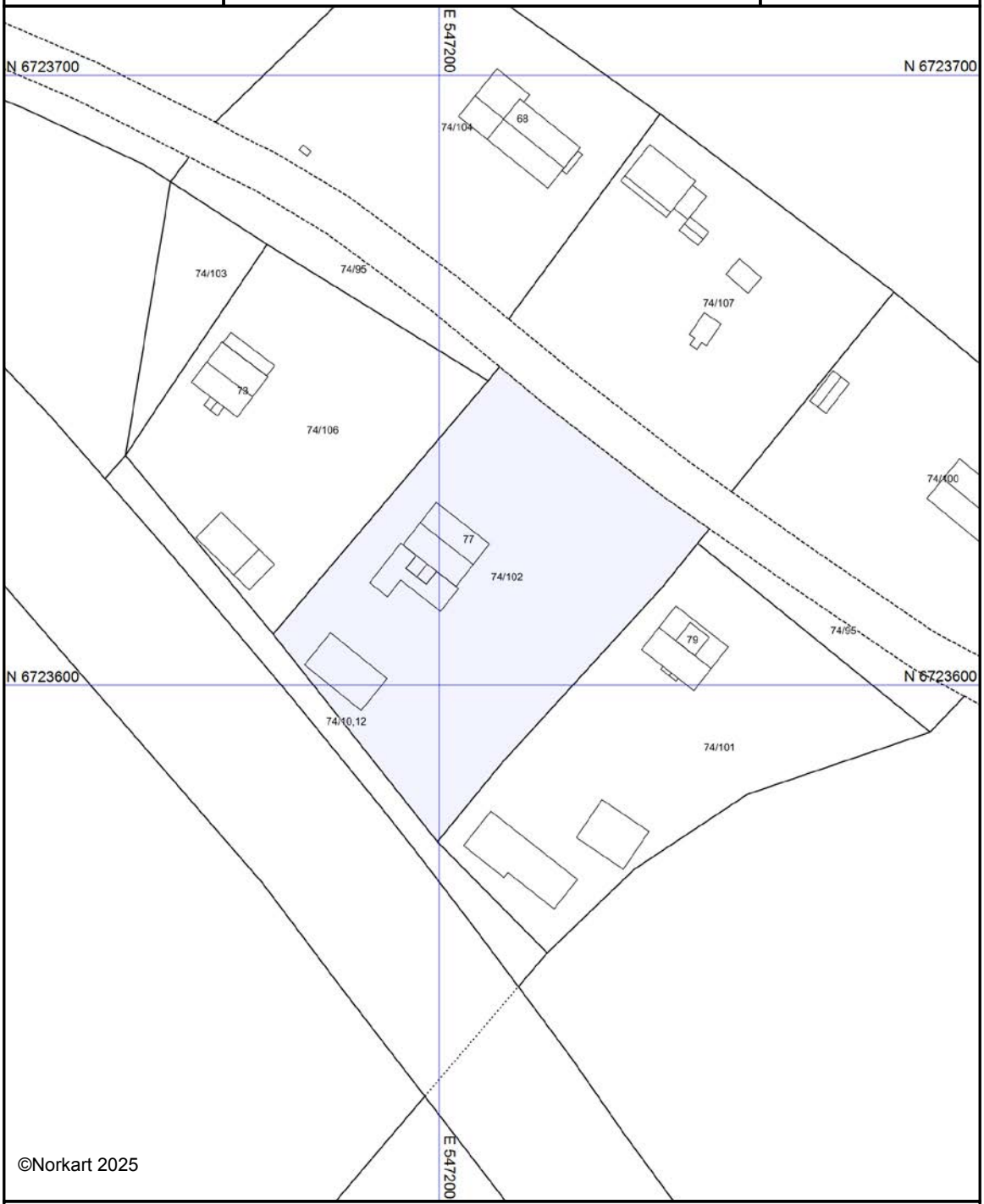
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 74/102
Adresse: Sørumsvegen 77
Utskriftsdato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

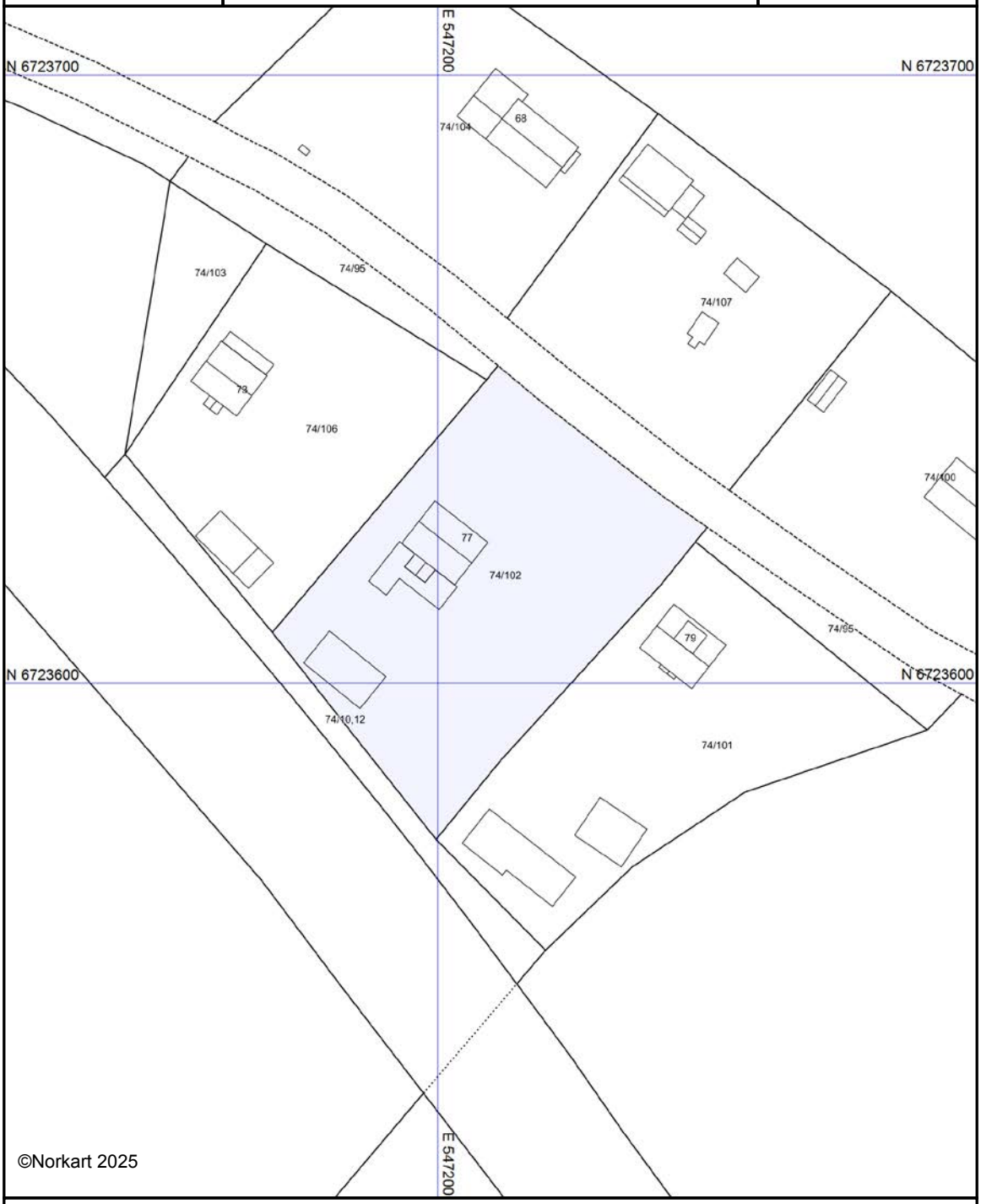
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 74/102
Adresse: Sørumsvegen 77
Utskriftsdato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 74/102
Adresse: Sørumsvegen 77
Utskriftsdato: 06.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

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

Tegnforklaring

Områdeanalyse

Eiendom	3449 74/102		
Utskriftsdato	06.05.2025	**Antall datasett**	95

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

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

10 Berørte datasett

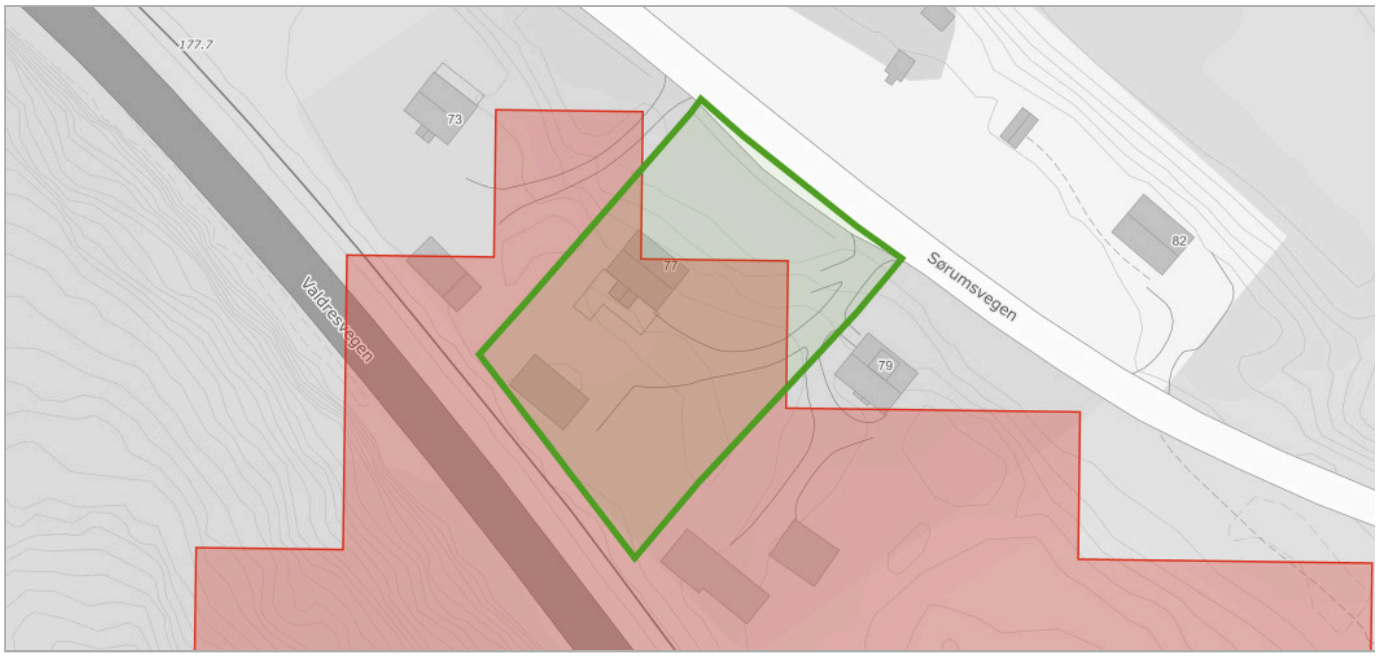
- Aktsomhetskart for snøskred
- Grus og pukk
- Marin grense
- Radon
- Vannforekomster
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - landskap
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	05.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

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 skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder 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.

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	29.04.2025

Om datasettet

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

Tegnforklaring

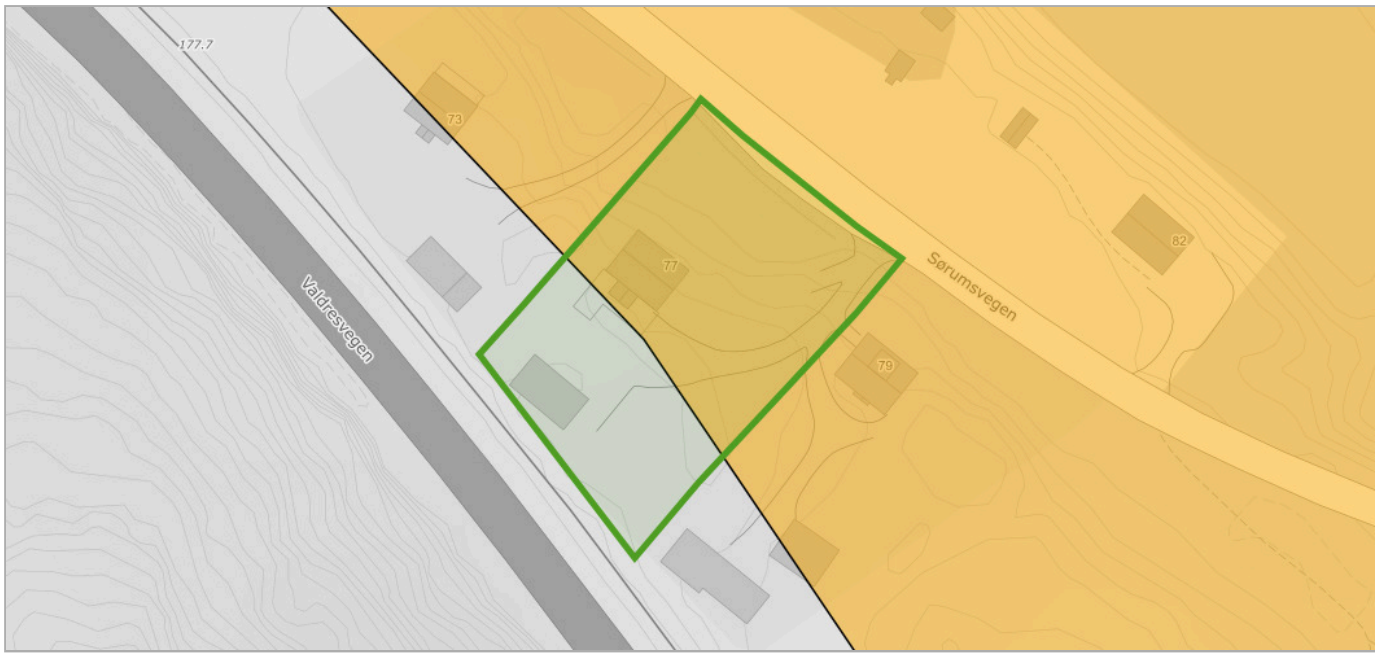
- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.05.2025



Om datasettet

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de allle fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål.NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verdivurdering i form av viktighet. Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig. Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken.Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

Tegnforklaring

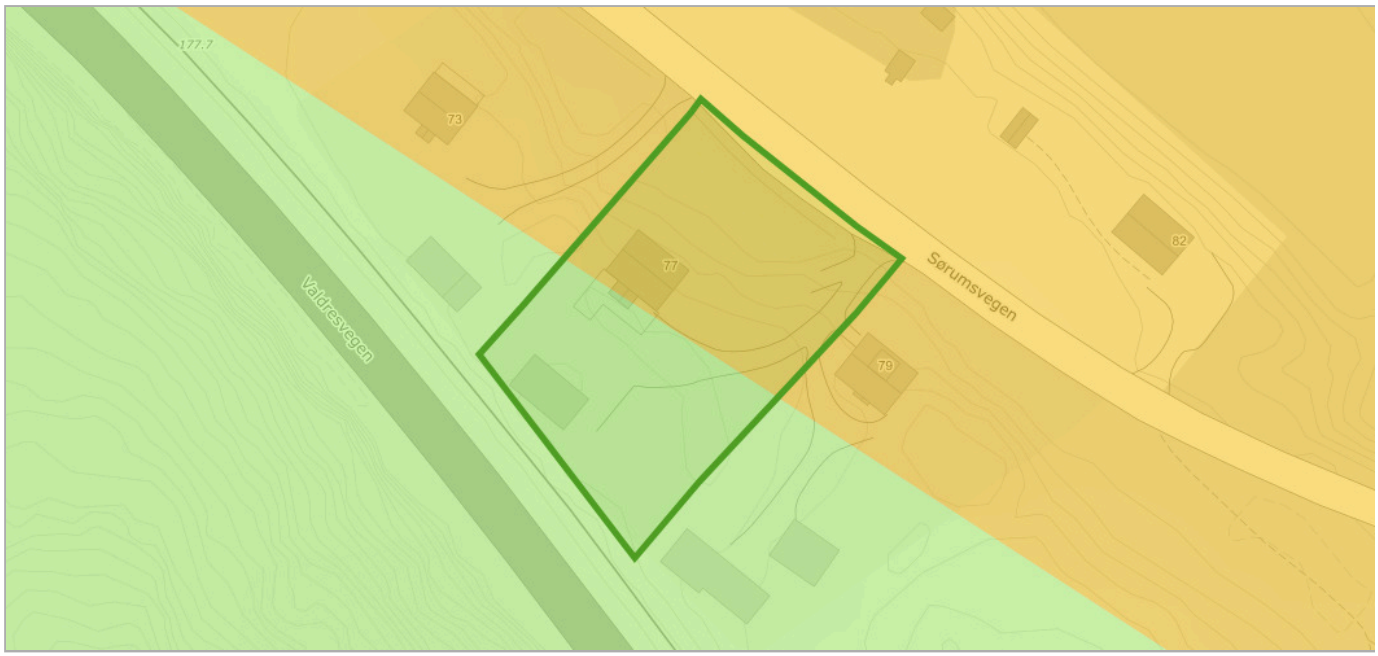
Sand og grusregistrering
Sand og grusregistrering

Sand og grusregistrering

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
540002	Sørum	-

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.05.2025



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 infiltrasjonsegenkaper 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

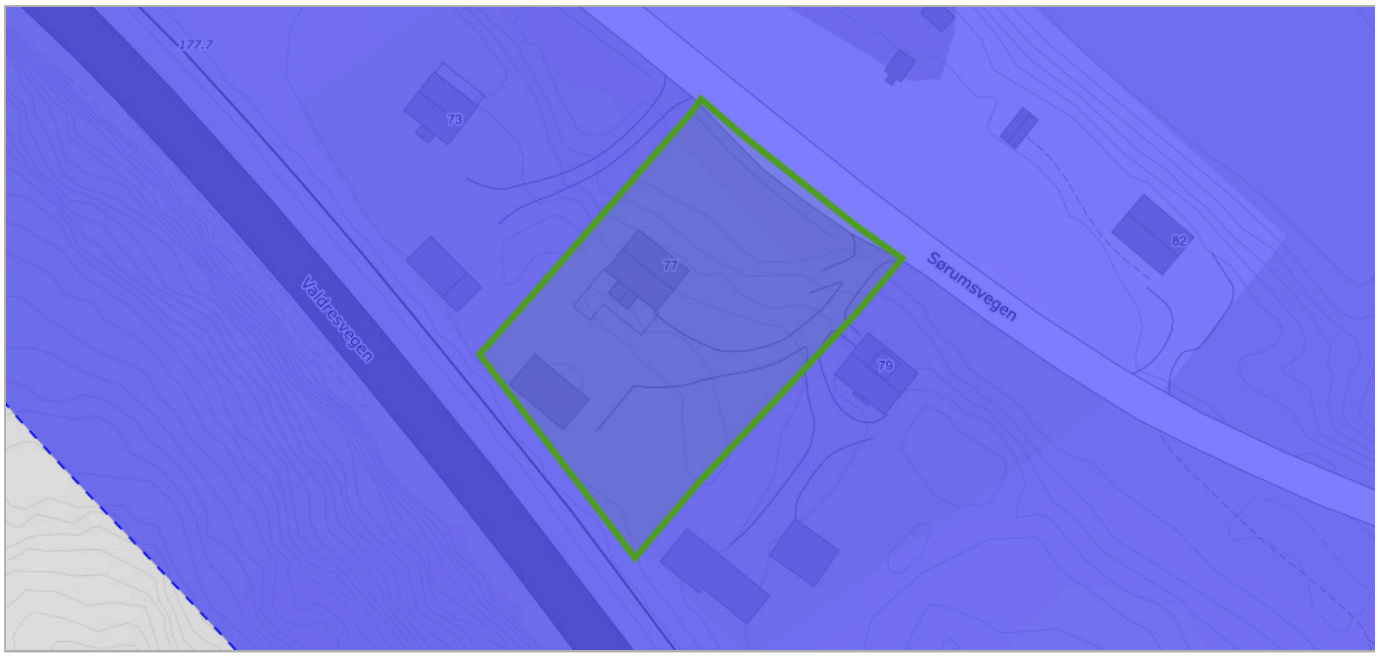
Løsmasser N50/N250
- Tykk morene
- Breelvavsetning

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.05.2025



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.05.2025

Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

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 avgrensing 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.

Objekter

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
- Usikker
- Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	05.05.2025

Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

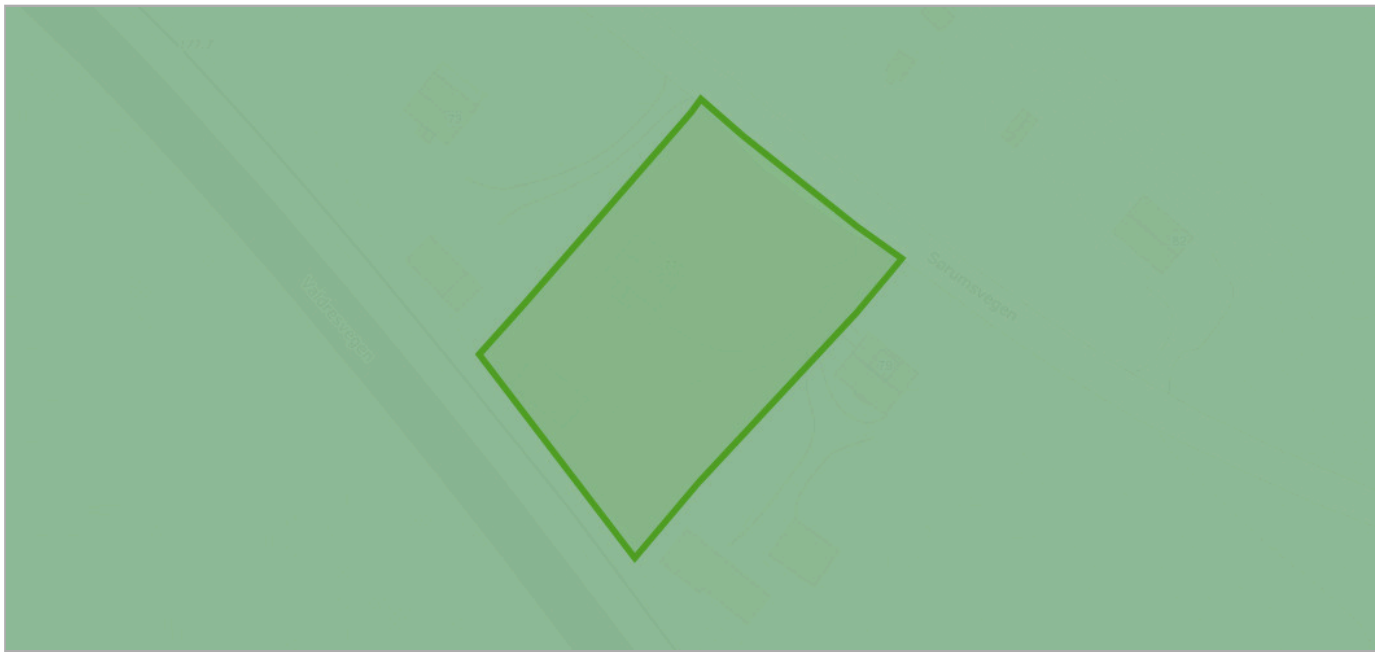
Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra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

Objekter

Kategori
R
G

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 fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand grunnvann
God
Kvantitativ tilstand grunnvann
God
Risiko kjemisk grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert

Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	Begnadalen	Viken FK	God

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Begnadalen	Viken FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Begnadalen	Viken FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Begnadalen	Viken FK	Ikke vurdert

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.05.2025

Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

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.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SPERILLEN	Hensfoss

Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

E-post: postmottak@sor-aurdal.kommune.no

Utskriftsdato:
06.05.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	74	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sørumsvegen 77, 2937 BEGNA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sør-Aurdal kommune
Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn
Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 06.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	74	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørumsvegen 77, 2937 BEGNA								

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**
Annet	500,00 kr
Eiendomsskatt	1 783,30 kr
Feiing	658,60 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Sum	**6 795,66 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	490700 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 963,00 kr	981,00 kr
Tilsynsgebyr privat avløp	1 Stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	0,00 kr
Standard boligrenovasjon	1 Stk	4 046,25 kr	1/1	0 %	4 046,25 kr	2 023,13 kr
Tilsyn/Feiing	1 Stk	686,00 kr	1/1	0 %	686,00 kr	343,00 kr
				Sum	**7 195,25 kr**	**3 347,13 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Sør-Aurdal kommune
Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn
Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 06.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	74	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	183993698	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	195040907	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningsstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Sørumsvegen 77, 2937 BEGNA

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedovn	Aduro	Aduro vedovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
06.11.2024	Tilsyn	13.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslokningsapparat som er 10år eller eldre skal ha service, eller byttes

Type	**Detaljer**

Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Ildsted får for lite luft fra helt ute. Anbefaler å montere veggventiler eller lignende.

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Midt på huset. Type: Teglstein. Produsent: Murt skorstein. Modell: 1/2-Stein
Beskrivelse	sotluke mangler lås.

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Midt på huset. Type: Teglstein. Produsent: Murt skorstein. Modell: 1/2-Stein
Beskrivelse	Sotluke mangler lås og hengsler dårlige

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Midt på huset. Type: Teglstein. Produsent: Murt skorstein. Modell: 1/2-Stein
Beskrivelse	Skorstein er anbefalt rehabilitert pga alder og forfatning.

Type	**Detaljer**
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Slokkeapparat utgått på dato

Informasjon for bruksenhetId 183993698

BruksenhetId	183993773	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	195040923	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183993773.

BruksenhetId	183993772	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	195040915	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183993772.

Sør-Aurdal kommune
Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn
Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 06.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	74	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørumsvegen 77, 2937 BEGNA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sør-Aurdal kommune
Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Informasjon om privat drikkevannskilde til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Privat drikkevannskilde
Kommunen har ikke informasjon om at denne eiendommen er knyttet til offentlig vann. I spredtbygde områder eller på hytta er det ofte ikke mulig å koble seg på kommunale eller private vannverk, fordi avstanden er for stor. I slike tilfeller må en sørge for egen vannforsyning på annen måte. Drikkevannsanlegg som ikke eies av kommunen er et privat anliggende og ansvar. Du som vurderer å kjøpe denne eiendommen må sette deg inn i hva det innebærer. Sør-Aurdal kommune sender denne informasjonen til megler, slik at den kan videreformidles til de som vurderer å kjøpe denne eiendommen. Informasjonen kan gjerne gjengis i sin helhet i salgsoppgaven.

Små drikkevannsanlegg
I spredtbygde områder er det mange som har ansvar for egen vannforsyning, enten alene eller sammen med naboer. Vannet får man fra brønner, bekker, innsjøer eller tjern. Drikkevannet bli i slike tilfeller sjelden desinfisert, og det kan være helsefarlig dersom vannet blir forurenset med smittestoff fra avløpsvann og dyr. Vannet kan i tillegg inneholde andre forurensninger. Noen kan også oppleve å ha lite vann i perioder. Mange av disse problemene kan være knyttet til mangelfull planlegging og oppfølging av egne vannforsyningssystem.

Registrer drikkevannskilden
Sør-Aurdal kommune oppfordrer alle til å registrere drikkevannskilden sin i Nasjonal grunnvannsdatabase (Granada). Kommunen bruker grunnvannsdatabasen aktivt iblant annet behandlingen av utslippssøknader, dersom din drikkevannskilde er registrert her vil faren for forurensning av denne vurderes, som del av saksbehandlingen der det er relevant.

Sør-Aurdal kommune
Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Informasjon om avløpsanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Denne boligen/hytta har et eldre avløpsanlegg
Avløpsanlegget på denne eiendommen må sannsynligvis byttes ut på sikt. Kommunen har gitt denne informasjonen til megleren, slik at informasjonen kan videreformidles til deg som vurderer å kjøpe denne boligen. Bakgrunnen er at forventet levetid til avløpsanlegget er passert. Som en del av kommunens arbeid med tilsyn av private avløpsanlegg, kan det komme et krav om bytte ut anlegg som er eldre enn 30 år. Målet er at på sikt skal alle anlegg rense avløpsvannet etter dagens krav.

Avløpsanlegg som ikke fungerer som det skal slipper ut stoffer som kan føre til sykdom hos mennesker, gjøre vannet dårlig egnet som drikkevann/badevann, gi unormal algevekst, gi dårlige leveforhold for bunndyr og fisk eller annen forurensning. Det er forbudt å forurense. Det er eiers ansvar å sørge for å stoppe forurensningen på denne eiendommen.

Det foreligger ikke et krav om å skifte ut dette anlegget i dag, men det kan komme et krav etter at kommunen har vært på tilsyn en gang i fremtiden.

Fagkyndig foretak
Arbeider på eksisterende avløpsanlegg eller etablering av nytt utslipp er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og forurensningsforskriften. Søknaden og arbeidet må utføres av fagkyndige. Du må derfor få et fagkyndig foretak, for eksempel konsulent, rørlegger eller entreprenør, til å finne ut hvilken løsning som passer på eiendommen. Foretaket kan selv svare på om de har kompetanse på denne type arbeid. Foretaket du velger sørger for nødvendig dokumentasjon til bruk i søknaden. Søknaden skal godkjennes av kommunen, og du må ha en skriftlig tillatelse før arbeidet settes i gang.

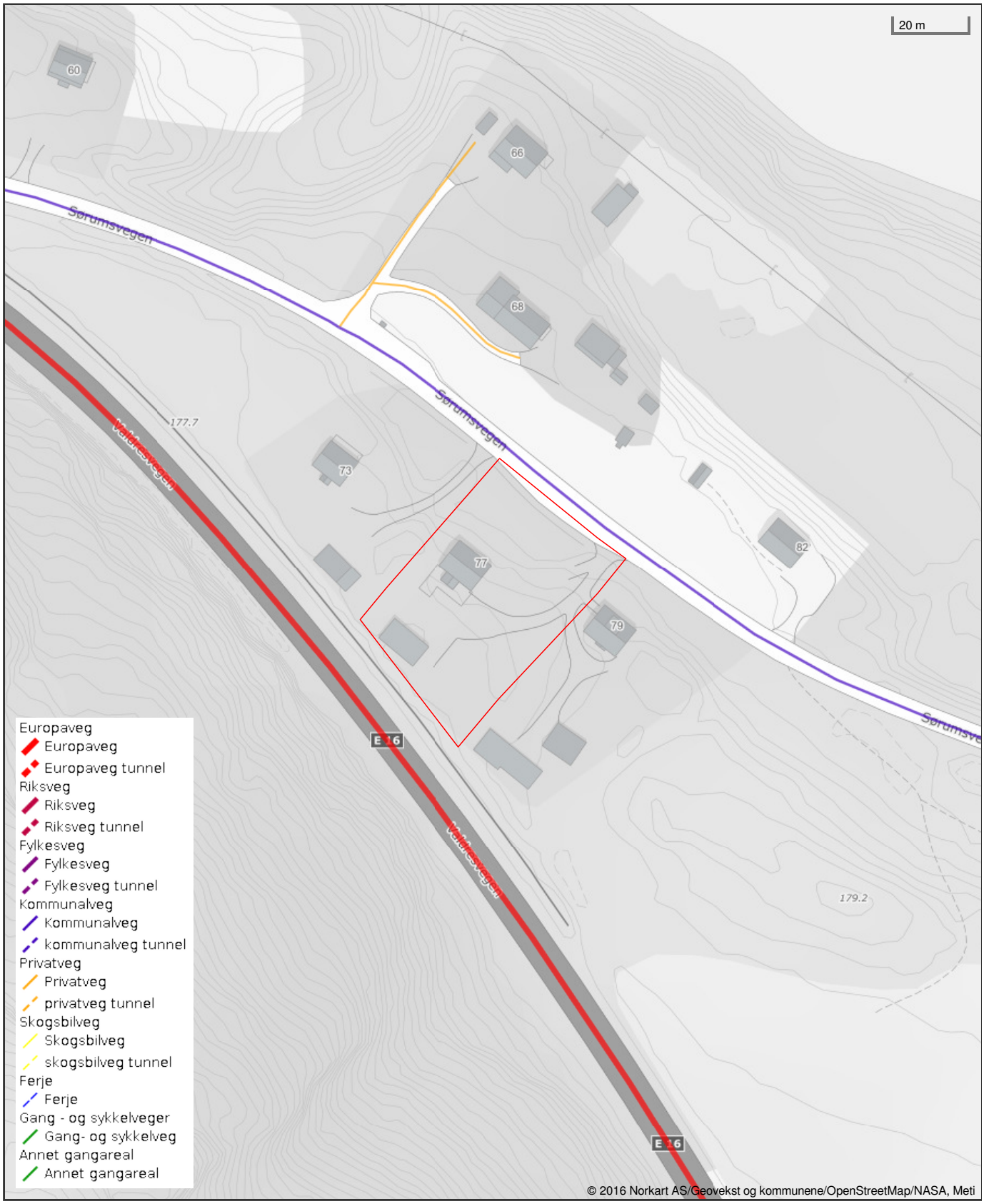
Valg av renseløsning
Det finnes mange ulike typer avløpsanlegg. Hvilket anlegg som kan bygges på eiendommen må vurderes av en fagkyndig og er avhengig av de lokale grunnforholdene. Som hovedregel skal slamavskiller med lukket infiltrasjonsanlegg (spredegrøfter) benyttes i Sør-Aurdal kommune. Hvis forholdene ikke ligger til rette for denne typen anlegg kan andre løsninger vurderes.

Planlegg nå – utfør når du overtar
Hvis du selv ikke tar initiativ til å utbedre avløpsanlegget på eiendommen etter overtagelse, må du forvente at du får pålegg fra kommunen. Et pålegg fra kommunen innebærer at du MÅ utbedre avløpsanlegget innen en tidsfrist. Hvis du ikke utbedrer avløpsanlegget innen fristen kan kommunen ilegge deg tvangsmulkt.

Et nytt avløpsanlegg er kostbart. Pålegg og/eller tvangsmulkt kan oppleves som en stor belastning. Kommunen informerer om behovet for å oppgradere avløpsanlegget på denne eiendommen, slik at du kan planlegge det økonomiske og praktiske rundt oppgraderingen. For mer informasjon om private avløpsanlegg se
www.sor-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/privat-vann-og-avlop/

Utskriftsdato: 06.05.2025

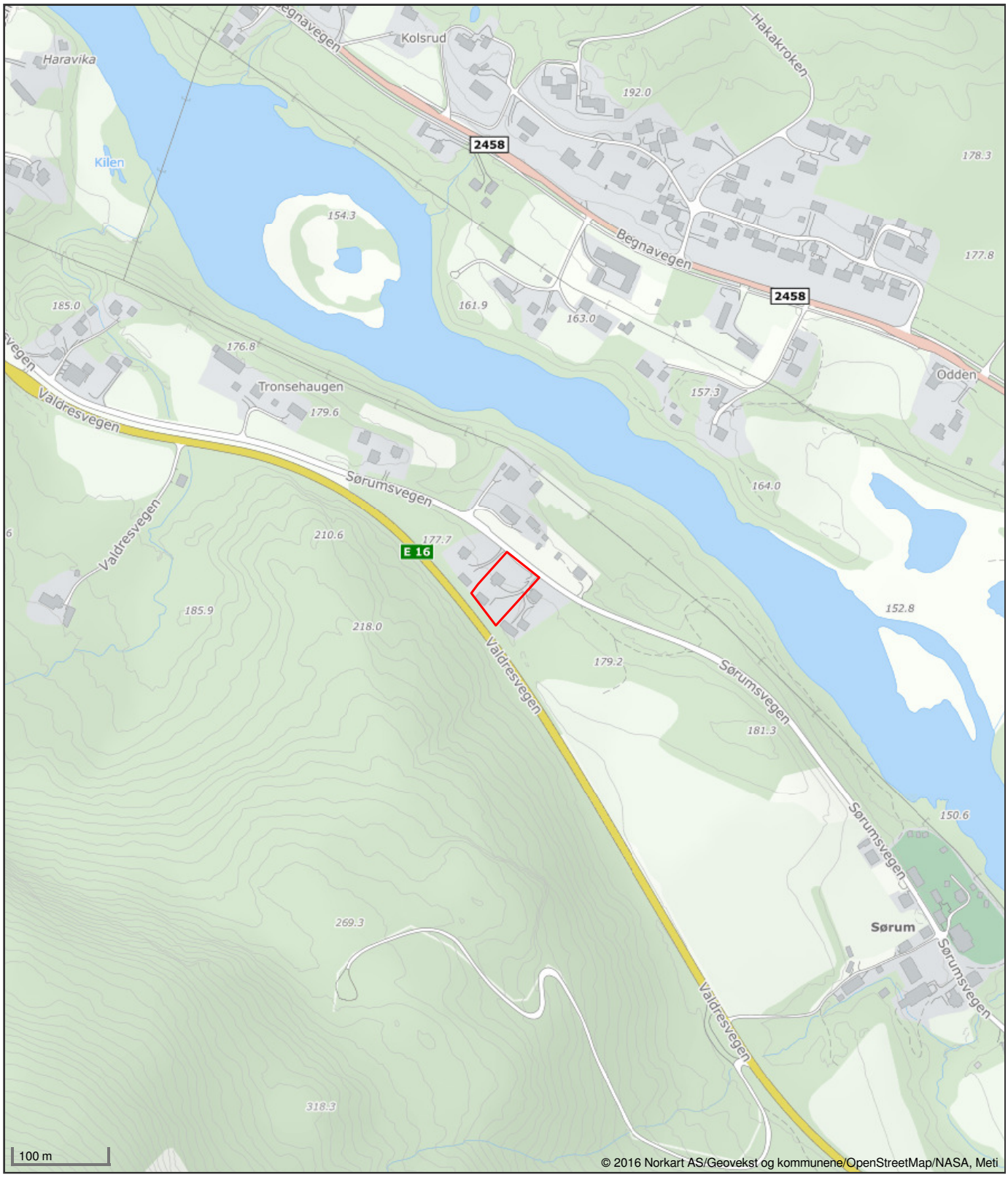
Vegstatuskart for eiendom 3449 - 74/102//



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.

Utskriftsdato: 06.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3449 - 74/102//



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.

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: tirsdag 6. mai 2025 13:35
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: SV: Forespørsel om slamanlegg for Sørumsvegen 77

Hei!

Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller, som tømmes med avvanningsbil.
Den tømmes annet hvert år, og ble sist tømt 22.04.2025.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455
E-post: helene@vkr.no
www.vkr.no

Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 6. mai 2025 11:53
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Forespørsel om slamanlegg for Sørumsvegen 77

Hei!

Vårt firma har for salg Sørumsvegen 77, gnr. 74, bnr. 102 i Sør-Aurdal kommune tilhørende Bård Nordmark Lothe.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen,

Fra: Ingunn Dokkebakke <ingunn.dokkebakke@sae.no>
Sendt: onsdag 7. mai 2025 09:24
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201250061 Sørumsvegen 77 - gnr. 74, bnr. 102 i Sør-Aurdal kommune

Hei

Strømanlegget i Sørumsvegen 77 ble sist kontrollert den 07.02.2023.

Siste års forbruk (2024) var: 17864 kWh.

Mvh
Sør Aurdal Energi AS

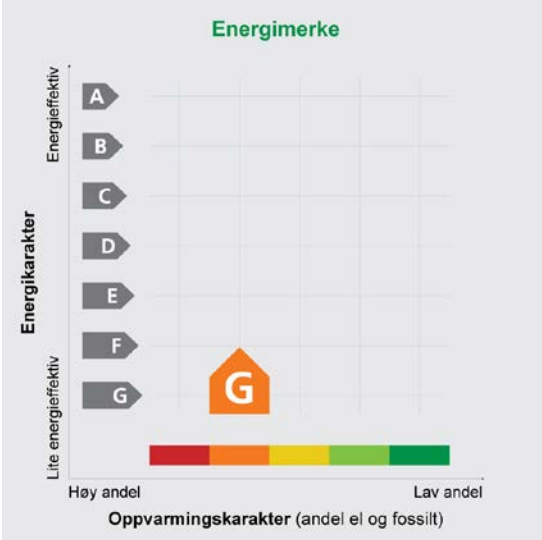
Ingunn Dokkebakke
Kundekonsulent

Tlf.: 61 34 74 00/mobil: 41458432 Epost: id@sae.no

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sørumsvegen 77
Postnr	2937
Sted	BEGNA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	74
Bnr.	102
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	195040907
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-893726
Dato	01.06.2018



Innmeldt av	Bård Nordmark Lothe

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Skatteetaten

Dato
06.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 74 Bnr 102 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sørumsvegen 77, 2937 BEGNA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 356 141
Som sekundærbolig:	kr 1 424 563

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 74, Bruksnummer 102 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	06.05.2025 kl. 11.58
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	06.05.2025 kl. 11.37

Adresse(r):

Gateadresse: **Sørumsvegen 77**
Gatenr: **1093**
Kommune: **SØR-AURDAL**
Postkrets: **2937 BEGNA**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/4651-1/21 08.09.2006 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
LOTHE BÅRD NORDMARK
FØDT: 19.10.1985

HEFTELSER

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:

1968/3440-1/21 25.09.1968 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Vegvesenets betingelser vedtatt

2023/505750-1/200 16.05.2023 09:37 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 650 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1953/1113-1/21 10.07.1953 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 74
BNR: 95

2020/1244707-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 74 BNR: 102

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1955/583-1/21 20.04.1955 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 74 BNR: 97
Rett til brønn og pumpehus
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Nr. 1653 a.
På lager hos
SEM & STENERSEN A/S. OSLO
5—50.

Regbok nr. 1113 1953 Avskrift
Valdres sorenskriveri overført til innhefting i panteboka
1/7

Ufv.

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Noregs Småbruk- og Bustadbank av 30. oktober 1947.

Mandag, den 22 juni 1953 holdt Småbruk- og Bustadnemnda skylddelingsforretning over gården Nordmoen g.-nr. 74 br.-nr. 95 av skyld mark 0,09 i S. Aurdal herred. Forretningen er forlangt av Sør Aurdal kommune

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn alle

Ved forretningen møtte:[3]) Ole Haraldsen, for kommunen
hr. Nybagen, — Hallgr. Bratlund, Hemm. Nordby
Magne T. Kolsrud.

Som formann fungerte nemndas formann hr. Magne Kolsrud.

Over de *to* del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])

Dele tar til ved riksvegen går 66 m. i sydlig til H. Bratlands eiendom, følger denne i vestlig retning 43 m. til nedsatt hjørnestein går derfra 56,4 m. i nordlig retning til riksvegen, følger så denne 41,5 m. til utgangspunktet.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Tunkgrunn

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? -

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? -

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? -

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare.

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Ikke forelagt.

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,09 0,07

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Haglund.

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring. Magne Kolsrud

Vi har bestemt at ..... skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

M. M. Kolsrud Kolbjørn Rathus

Herman Nordby

Antatt til tinglysing 10/7 1953.

Ole Aarø

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått g.nr. 74 br.nr. 102.

Dagboknr. 583. 1955.
Valdres sorenskriveri 20/4

Stempel kr. 10.-.

E R K L Æ R I N G .

Underskrivne eigar av Strand gnr. 74 bnr. 97 i Sør-Aurdal, gir hermed eigarane av: Strandly gnr. 74 bnr. 104, Mo gnr. 74 bnr. 100, Lund gnr. 74 bnr. 101, Haglund gnr. 74 bnr. 102 og Granbu gnr. 74 bnr. 106, rett til å legja ein vassleidning grava ein brøn og eit pompehus, og nødvendig reparasjonar av dette annlegg.

Begna 17/8-1954.

Johan Kolsrud

eigar.

Vitne: Olaug Kolsrud.

Ovennevnte rettighet verdsettes til kr. 500.-.

Valdres sorenskriverembete, den 15. april 1955.

Ole Aarø.

I henhold til lov av 6. august 1897 § 2 er denne erklæring stemplet her idag med dobbelt gebyr kr. 10.-.

Valdres sorenskriverembete, den 15. april 1955.

Ole Aarø.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3440/21
Uthentet 2025-05-06 12:26

Dagbok nr. 3440 19 68 25/9

STATENS VEGVESEN

Valdres sorenskrivarembete

Vann- og kloakkledninger o.l.

samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

ERKLÆRING

Undertegnede Ole Haraldsen søker herved om tillatelse til å legge vannledning/~~kloakkledning/stikkrenne~~[1]) under/~~langs~~

riks- veg E 68/5 ved (min) eiendom(~~men~~)[1])

Haglund g.nr. 74 br.nr. 102 i Sør-Aurdal kommune.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

8.[2]) Kryssing må ikke foretas nærmere eventuell stikkrenne tilhørende vegvesenet enn 5 m.

Vannledningen må legges i vareрør.

Bøgna den 20/9-1968

Ole Haraldsen.

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

den

Sendes vegsjefen i .....
under henvisning til omstående.

..... den .....

.....
(Søkerens navn)

J.nr. 2312/68 KrA/BRS Arkiv nr. 774-20

Herr Ole Haraldsen

2937 BEGNA

Efter Deres søknad av 4/9-68 gir en herved tillatelse til å legge
Vannledning

under/~~langs~~ riks- veg E 68/5

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes ~~tilbake~~ til ~~vegsjefen~~ x) som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. ~~10,-~~ 20,- må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro.

x) sorenskriveren

For Vegsjefen i Oppland

Lillehammer, den 12. september 1968

T. Haustveit
To. Haustveit

Kr. Askjellerud
Kr. Askjellerud

Sendes sorenskriveren i Valdres til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. ~~10,-~~ 20,- sendes samtidig hermed over postgiro.

~~Vegsjefen i~~

Begna den 20/9-1968

Ole Haraldsen.
Søkerens navn

Gjenpart for oppsynsmann H. Skaare

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres om nevnt før arbeidet tillates satt igang.

Nabolagsprofil

Sørumsvegen 77

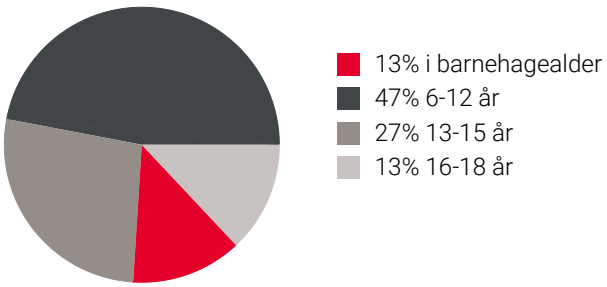
Offentlig transport

Nord-Sørum Linje 311	0 min 0 km
Oslo Gardermoen	1 t 51 min

Skoler

Hedalen barne- og ungdomsskole (1-10 ... 65 elever, 6 klasser	12 min 13.3 km
Valdres vidaregåande skule 547 elever	47 min 55.5 km
Dokka vgs (nedlegges 2025) 359 elever	53 min 53.4 km

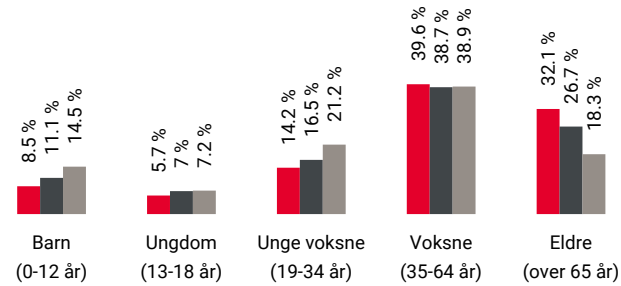
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sørum	105	82
Kommune: Sør-Aurdal	2 889	1 807
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nes barnehage (1-5 år) 10 barn	12 min 12.5 km
Hedalen naturbarnehage (1-5 år) 31 barn	12 min 13.3 km

Dagligvare

Joker Finnøen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km

Sport

Skutemobanen Fotball, friidrett	4 min 2.5 km
Begnadalen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 4.8 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Lokalbanken –
en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?
Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.

Valdres SPAREBANK

FRÅ VALDRES. FØR VALDRES.

Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tyinvegen 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig

Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger

Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg

Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begranser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

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

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sørumsvegen 77
2937 BEGNA

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

Telefon: 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@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 videreformidlet 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