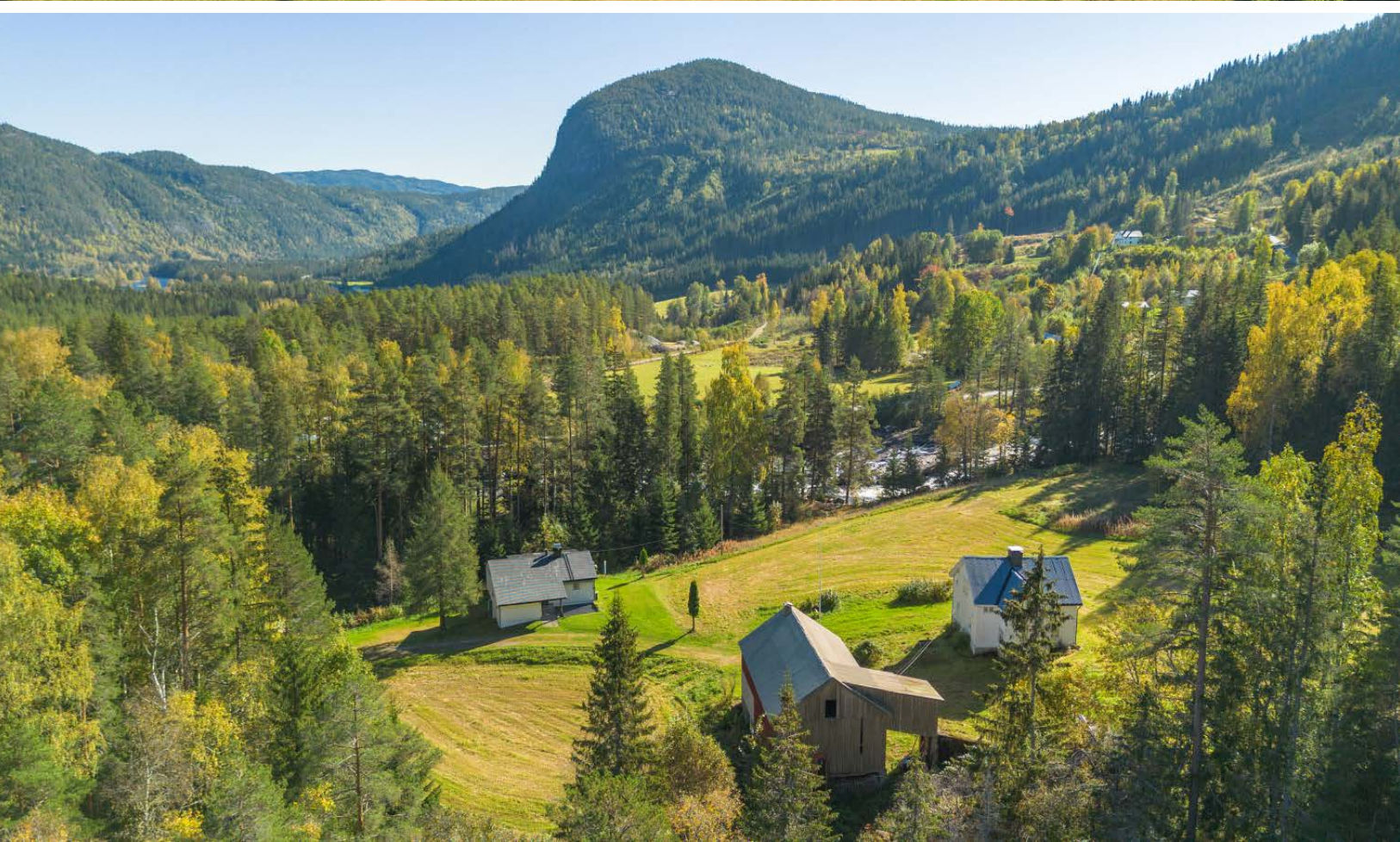


aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Omkostn.: Kr 43 850,-
Total ink omk.: Kr 1 743 850,-
Selger: Arne Bråten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 375/448 kvm
Tomtstr.: 80700 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 41
Gnr. 53, bnr. 18
Gnr. 53, bnr. 20
Gnr. 53, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1201240163

Boligtun, tidligere småbruk, m/ våningshus og kårbolig, stor tomt og seter. Usjenert nær elva.

Usjenert og med et hyggelig tun ca. 10 km sør for Bagn, og ca. 150 meter opp fra E16 mot Åsebygda, ligger boligeiendommen "Olmhushagen". Eiendommen, som opprinnelig var et småbruk, ligger i stille og fredelig omgivelser nær elva Hølera.

Eiendommen har en stor tomt og et eldre tun med våningshus, stabbur og driftsbygning, alle fra 1930-tallet. Litt nedenfor tunet finner en kårbolig fra 1968, senere tilbygd. Denne inneholder bla. fire soverom og garasje. Eget, enkelt redskapshus/ garasje med god lagerplass.

Med "Olmhushagen" følger det også seter inne ved "Hølseterhaugen", like ved elva Hølera. Her er det setervoll og enkel bebyggelse egnet for sommerbruk.

Oppgraderinger og renovering må påregnes. Se salgsoppgave med tilstandsrapport for mer informasjon.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapporter	70
Tilstandsrapport	92
Egenerklæringer	124
Egenerklæring	128
Samlet kommunal info	132
Kart	168
Info fra VKR	174
Info fra Sør-Aurdal Energi AS	175
Formuesverdi	176
Grunnbøker	177
Nabolagsprofil	185
Andre vedlegg	187
Budskjema	194

Om Åsemyrvegen 25

Om boligen

Areal

BRA - i: 375 m²

BRA - e: 73 m²

BRA totalt: 448 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 23 m² To kjeller-/lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 66 m² Vindfang med trapp, entre/gang, kjøkken, spisestue, stue og våtrombad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 66 m² Trapperom, tre soverom, kott og lagerrom.

Kårbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 90 m² Trappegang, kjeller-/lagerrom, annet våtrom, garasje/verksted og garasje (kald).

1. etasje

BRA-i: 112 m² Vindfang, kjøkken, spisestue, stue, bad og fire soverom.

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 0 m² BTA: 35. Gjødsekkjeller.

1. etasje

BRA-e: 0 m² BTA: 108 m². Fjøs (ca. 40 m²), lagerrom og låve.

2. etasje

BRA-e: 0 m² BTA: 108 m². Kjørebri og låve.

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Lagerrom (BTA: 16 m²)

2. etasje

BRA-e: 18 m² Lagerrom (BTA: 21 m²)

Seterhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 18 m² Stue/oppholdsrom med seng, vedovn og benk, soverom. (BTA: 21 m²)

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Ved-/redskapsbod og utedo. (BTA: 7 m²)

Løo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m² Høyløo. (BTA: 39 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

Alle areal er oppmålt ved befaring.

- 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

80700 m²

Tomtebeskrivelse

Boligtunet hjemme ligger åpent og fint til i hellende terreng nær elva. På setra er det flat og fin stølsvoll, også denne beliggende nær elva.

Eiendommens arealer er, ihht gårdskart og tilstandsrapport, fordelt på:

Fulldyrket jord: ca. 8,3 daa

Overflatedyrka jord: ca. 4,9 daa

Skog av lav bonitet: ca. 24,9 daa

Skog av middels bonitet: ca. 2,4 daa

Skog av høy bonitet: ca. 19 daa

Uproduktiv skog: ca. 16,6 daa

Åpen jorddekt fastmark: ca. 0,4 daa

Bebyggd, gårdstun: ca. 3,7 daa

Veier: ca. 0,5 daa

Sum arealer: ca. 80,7 daa

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte

tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er grensene rosa (Grensepunkt er mindre nøyaktige).

Tomtegrenser vil avvike ved nøyaktig oppmåling. Dette blir kjøpers ansvar og risiko å påse.

Den fulldyrkede marken ligger rundt tunet hjemme, mens den overflatedyrkede marken ligger på seteren.

Skogen er på til sammen 40 dekar, fordelt på tre teiger. Noen dekar i teigen ved tunet, en teig på åsen og noe skog på seteren.

Med eiendommen følger jakt på visse vilkår.

Den dyrkede marken har blitt benyttet av nabo.

Beliggenhet

Usjenert og med et hyggelig tun ca. 10 km sør for Bagn og ca. 150 meter opp fra E-16 mot Åsbygda, ligger boligeiendommen "Olmhushagen". Eiendommen, som opprinnelig var et småbruk, ligger i stille og fredelig omgivelser nær elva Hølera. Med eiendommen følger det stor tomt og egen seter med enkel bebyggelse inne ved Hølseterhaugen, ca. 20 km fra gårdstunet. Setera ligger solrikt og idyllisk til nær elva i et fint og variert turområde.

"Olmhushagen" ligger ca. 230 moh, og har godt med sommersonne, men solen gjemmer seg litt bak åsen i deler av vinterhalvåret. Her er det stor og trivelig tomt i hellende terreng, og på tunet er det både eldre våningshus og kårbolig, samt driftsbygning, stabbur og enkelt redskapshus/garasje. Fra det gamle våningshuset er det fin utsikt til elva Hølera, som renner rett utenfor jordet.

Fra "Olmhushagen" er det rask og fin vei til kommunesenteret Bagn, hvor en finner både barne- og ungdomsskole, et flott idrettsanlegg med storhall, bibliotek, en rekke butikker, serveringssteder, legekontor m.m. Til barnehage i Reinli er det ca. 14 km.

Eiendommen er et fint utgangspunkt for turer i nærmiljøet. Her har man nærheten til elva Hølera, og til elva Begna med fine fiskemuligheter. Juvvandring i Hølerajuvet, eller Kverviljuvet som det også er kjent som, er en spennende opplevelse for de voksne. Fønhusstien går også langs elva, og er en fin tursti med både grusvei, gammel kjerreveg og smal sti. Om noen ønsker en luftigere tur er Friarvegen en fjellhulle med 2-5 meters bredde. Den stiger 140 meter i løpet av ca. 400 meter, og det opplyses på

nettsiden ivaldres.no at det ikke er nødvendig med sikkerhetsutstyr, men at en ikke bør ha høydeskrekk.

Åsemyra Skistadion ligger ca. 4 km opp for "Olmhushagen", og er et flott skianlegg for både langrenn og skiskyting. Anlegget, og ikke minst lysløypa, er meget populært for både unge og eldre. Det er heller ikke langt opp til fine hytteområder med godt og variert turterreng sommer som vinter.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Gårdstun med våningshus, kårbolig, driftsbygning, redskapshus og stabbur.

Seter på Hølseterhaugen med seterhus, uthus og løo.

Bygningssakkyndig

Takstkontoret Valdres v/ Martin Ingar Sælid

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra verditakst/tilstandsrapport og tilstandsrapporter som alle er vedlagt i salgsoppgaven.

Våningshus:

Gammelt våningshus oppført i 1936, noe oppgradert gjennom tidene med bla nytt våtrom-bad og nytt kloakkanlegg i 1984. Noe oppusset i andre etasje med nye gulvbelegg og maling i ca 1995.

Huset har nå ikke vert bebodd på flere år. Det vil bli store oppgraderingskostnader om en skal pusse opp huset til dagens standard.

Byggeår: 1936

Standard:

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold:

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering:

Noe oppgradert gjennom tidene, men er slitt både utvendig og innvendig og står foran store oppgraderinger for å komme opp i dagens standard.

Fundamentert på murt støpt tykk grunnmur.

Støpt gulv i kjellerrom.

Trebjelkelag mellom etasjene antatt isolert med flis. Isolasjon i gulv i entre og bad.

Vegger i bindingsverk, antatt isolert med flis, panelt utvendig med fas-panel.

Saltak-konstruksjon, kaltloft antatt isolert med flis.

Taket er tekket med stålplater.

Doble vinduer med småruter i ytre ramme.

Eldre uisolert ytterdør. Dårlig kjellerdør.

Innvendig:

Gulv: I første etasje er det malt gulv i vindfang, belegg i entre, kjøkken og bad, teppeflis i stue/spisestue. I andre etasje er det malt tregulv i trappegang, et soverom med teppe, og to med belegg.

Vegger: I kjeller er det betongvegger. I første etasje er det stort sett malt panel og malte plater. I andre etasje er det malt panel på vegger i alle rom utenom i kott hvor det er ubehandlet panel.

Himling: Stubbelofts himling i kjeller, malt panel i himlinger i første og andre etasje

Heltre innvendige malte dører.

Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter. stålplate på oppvaskbenk.

Vann/avløp. Vann fra felles borehull med sidebygning. Privat avløpsanlegg. Anlegget er ikke nærmere undersøkt.

Vanninntak og liten 50 liter v.v.bereder i kjeller.

Våtrom/bad med dusjkabinett, klosett og servant. Enkelt lite våtrom.

Pipe. Støpt pipe.

Fyring. Vedfyring med flere vedovner, kombi parafin og vedkamin i stue.

El-anlegg. Sikringsskap i andre etasje. Enkelt anlegg med fire kurser tre stk 10 amper og en 20 amper, den ene 10 amper kursen går til uthus.

Vedlikehold:

Til dels store sprekker og avskalinger i grunnmuren på flere plasser.

Huset trenger vedlikehold. Skraping og maling - utskifting av skadet panel.

Tilleggisolering av vegger og tak.

Dårlige vinduer.

Dårlig ytterdør.

Isolasjon i gulv i entre og bad, pga råteskader i stubbeloft her har isolasjon falt ned og ligger på bakken.

Gammel kjøkkeninnredning.

Enkelt røropplegg. Lite bad.

Lite elanlegg med 5 kurser.

Kårbolig:

Kårbolig med underetasje/kjeller og en etasje.

Huset er oppført i 1968 og er 56 år gammelt, det er to tilbygg og noe oppgraderinger gjennom tidene. Det er viktig å være klar over husets alder og at det er oppført etter andre forskrifter og krav en de som gjelder i dag. Det er registrert en del avvik fra normal tilstand.

Byggeår: 1968

Tilbygg 1987: Utvidet stue og et soverom i første etasje og garasje i kjeller.

Tilbygg 1989: Nytt inngangsparti og soverom.

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygget er vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking: Bølgeblikkplater. Tekking fra byggeår.

Takrenner og beslag: Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp,

Det er montert takstige for feier.

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel.

Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten sløyfer og lekter som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da huset ble oppført.)

Plassbygd takkonstruksjon. Ikke besikttet.

Kaltloft.

Vinduer fra byggeår og fra tilbygg.

Isolert ytterdør.

Plassbygde garasjedører.

Enkel terrasseplattning i forbindelse med inngangspartiet.

INNVENDIG

Gulv:

Kjeller: Støp gulv i kjeller og verksted/garasje.

Første etasje: Laminatgulv i stue, spisestue og et soverom, lakkert tregulv i et soverom, ellers belegg - varmekabel i badegulv.

Vegger:

Kjeller: Støpte betongvegger, isolert innvendig med isopor. Enkelt bindingsverk i uisolert garasje under tilbygg - stue og soverom.

Første etasje: Baderomsplater på vegger i bad, tapet i kjøkken og i et av soverommene, malt tynnpanel og malte plater i stue/spisestue, malt panel på vegger i et soverom ellers malte plater.

Himling:

Kjeller: Støpt betongdekke under opprinnelig del, trebjelkelag i tilbygg.

Første etasje: Malte plater. Nye himlingsplater i entré og stue.

Støpt gulv i kjeller og verksted/garasje. Støpt dekke mellom kjeller og første etasje i opprinnelig del, isolert trebjelkelag i tilbygg.

Radon: I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftsfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger.

Denne bygningen er oppført i 1968 som er lenge før regelverket trötte i kraft, og har ikke radonsperre. Eiendommen ligger i et området med lite-ikke radon.

Pipe - ildsted. Mursteinspipe med luftepipe.

Feieluke i kjeller. Peisovn i stue, ellers elektrisk fyring med panelovner og luft-luft varmepumpe.

Innvendig trapp: Bratt og smal kjellertrapp. Plassbygd.

Innvendige dører: Malte glatte innvendige dører.

Driftsbygning:

Byggeår: 1939

Bruksverdivurdering: Driftsbygningen er gått ut på dato. Kan benyttes som lager.

Fundamentert på støpt gjødselkjeller og pilarer og mur under låven. Grunnmuren spesielt under fjøset begynner å bli dårlig.

I fjøset er det støpt gulv, tregulv i låve og lager.

Støpte vegger i fjøset er støpt, låven er satt opp i låvekonstruksjon, kledd utvendig med låvepanel.

Tak: Saltak-konstruksjon tekket med bølgeblikkplater.

Innvendig:

Gulv. Støpt gulv i fjøset, tregulv i låve og lager.

Gamle dårlige vinduer og dører.

Innvendig:

Gulv. Tregulv i gang, fjøs og låvedel.
Gamle dårlige vinduer og dører.
Gammelt utgått rør og elanlegg.

Vedlikehold:

Driftsbygningen er forlengst gått ut på dato.
Dårlige betongvegger i gjødselkjeller og fjøs med avskalinger og sprekker.
Bygningen kan ikke brukes som dyrehus som den er i dag. 180 cm takhøyde i fjøset.
Det første en må gjøre er å forsterke grunnmur og gulv. Dører og vinduer, vann, strøm etc.
Da kan en bruke bygningen til litt hobbybruk med sauer, griser, høner e.l.
Bygningen kan benyttes som den er til lager.

Stabbur:

Byggeår: 1939
Bruksverdivurdering: Trenger vedlikehold

Stabbur i to etasjer.
Fundamentert på steiner og punktfundament.
Trebjelkelag og enkelt uisolert gulv.
Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med liggende panel.
Saltak. Uisolert konstruksjon.
Taket er tekket med bølgeblikkplater.
Innvendig tregulv i begge etasjer, uisolert åpent bindingsverk vegger, og åpen uisolert himling.
Låsbar dør, enkelt vindu.

Vedlikehold:

Stabburet trenger vedlikehold.
Øvre veggen ligger nede i bakken, det er antatt en del råteskader i bunnsvill og panel.
Hele stabburet har glidd litt til side og pilarfundamentene er skjeve. Bør jekkes, rettes og avstives.
Vegger, forkant, vindskier, dør og vindu trenger utvendig skraping og maling.

Redskapshus:

Byggeår: 1962 Kilde
Tilbygg ca. 1980: Bygd inntil to lagerrom.
Enkelt bygg, som en egentlig ikke har så mye bruk for i dag, men kan være greit som garasje for redskap og traktor.

Fundamentert på støpt ringmur.
Støpt gulv.
Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med låve-panel.
Skråtak konstruksjon.
Taket er tekket med bølgeblikkplater.
Fem portåpninger med enkle labankdører.
God lagerplass og garasjer.

Seterhus:

Byggeår: 1942
Enkelt seterhus, uten store vedlikeholdskostander

Seterbua er kun til sommerbruk.
Enkelt fundamentert på steiner på terreng.
Uisolert trebjelkelag.
Vegger i bindingsverk, panelt utvendig med liggende panel.
Saltak tekket med bølgeblikkplater. Antatt ingen isolering i taket.
Innvendig er det malt gulv, panel på vegger og himling.
Enkle vinduer, enkel ytterdør.
Oppfyring med vedkomfyr med stålrør gjennom taket.
Benk med skap.
Spisebord, to stoler og to senger.

Uthus:

Byggeår: 1942
Uthus med ved/redskapsbod og utedo.
Enkelt fundamentert på steiner på terreng.
Trebjelkelag og tregulv.
Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med låvepanel.
Skråtak.
Taket er tekket med bølgeblikkplater.
Enkle labankdører.

Løo:

Byggeår: 1930

Enkelt fundamentert på steinmur og steiner.
Tregulv.
Oppført i bindingsverk og panelt utvendig med låve panel.
Saltak. Taket er tekket med bølgeblikkplater. Taket er tett.
Kjørebri inn fra enden. Brua er rått og holder på å falle ned.
Kan benyttes som lager.

Verditakst

Kr 1 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Åsemyrvegen 25 (Kårbolig):

Pkt. 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? - Ja. Nytt på badet.
Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja. Nye rør på badet.
Pkt. 2.1 Redgjør for årstallet og hva som bel gjort. - Rør ble reparert
Pkt. 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? - Nei. Sprukket rr ble reparert.
Pkt. 2.3 Hvem er arbeidet utført av? - Bagn varme- og sanitær AS.
Pkt. 12 Kjenner du til om det ble utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner? - Ja, ble godkjent.

Åsemyrvegen 27 (Våningshus):

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Ja. Sprekker i mur.
Pkt. 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? - Ja. Byttet til blikktak. Begynnelsen av 90-tallet.
Pkt. 10.2 Hvem er arbeidet utført av? - Hans Hansebråten med flere.
Pkt. 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner? - Ja.

Se også vedlagte egenerklærings skjemaer for utfyllende informasjon.

Innhold

Gårdstun med:

Våningshus (gamlestua):

Kjeller: Stort kjeller-/lagerrom.

1. etasje: Vindfang med trapp, entre/gang, kjøkken, spisestue, stue og våtrombad/vaskerom.

2. etasje: Trapperom, tre soverom, kott og lagerrom.

Kårbolig:

Kjeller: Trappegang, kjeller-/lagerrom, annet våtrom, garasje/verksted og garasje (kald).

1. etasje: Vindfang, kjøkken, spisestue, stue, bad og fire soverom.
Terrasseplatting.

Driftsbygning:

Kjeller: Gjødsekkjeller.

1. etasje: Fjøs, lagerrom og låve.

2. etasje: Kjørebru og låve.

Stabbur:

1. etasje: Lagerrom.

2. etasje: Lagerrom.

Redskapshus:

Redskapshus, garasje og lager.

Seter på Hølseterhaugen:

Seterhus:

Stue/oppholdsrom og soverom.

Uthus:

Ved-/redskapsbod og utedo.

Løo:

Tidligere høyløo, egnet som lager.

Standard

"Olmhushagen", som opprinnelig var et eldre småbruk, er i dag en innholdsrik boligeiendom med stor tomt. Eiendommen ligger usjenert til med lett helårs adkomst ca. 10 km sør for Bagn. Den ligger nær elva Hølera, noe også "Hølseterhaugen", setra som følger eiendommen, gjør. Både hjemme og på setra er det eldre bebyggelse, men her er det mange muligheter.

På det opprinnelige gårdstunet finner en våningshus, stabbur og driftsbygning, mens kårboligen ligger litt ned for dette. På det gamle tunet er det bærbusker, epletre og flaggstang.

Kårboligen ble oppført i 1968 og er senere tilbygd større stue og et soverom i første etasje med garasje i kjeller, samt nytt inngangsparti og ytterligere ett soverom.

Nær kårboligen er det fin plen med god plass til utemøbler, lek og moro. Boligen har også terrasseplatting med stor markise i forbindelse med overbygd inngangsparti inn til vindfang.

Inne i boligen er det en lys og åpen stue med god plass til flere sittegrupper. En eldre Jøtul peisovn gir god varme til rommet hvor det også er montert varmpumpe. Fra "hovedstua" er det et par trinn ned til den tilbygde stua som har skråtak.

På det blåmalte kjøkkenet er det kjøkkeninnredning i heltre furu fra om lag 1985. Her er det bra med skap- og benkeplass, og frittstående hvitevarer med komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Nær vinduet er det plass til et lite bord og et par stoler.

I boligen er det hele fire soverom, alle i god størrelse. Det ene soverommet har adkomst gjennom et av de andre soverommene. I flere av soverommene er det plassbygde skap.

Boligen har et enkelt, lite bad fra 1974. Her er det belegg på gulv og varmekabler. Vegghengt servant, badekar og toalett. Badet må påregnes renovert.

Fra gangen er det trapp ned til kjeller med trappegang og kjeller-/lagerrom. I kjelleren er det også våtrom med vanninntak, nyere varmtvannsbereder på 200 l, enkelt opplegg for vaskemaskin, m.m. Eget garasje-/verksted rom med dobbelt port ut til terreng. Under tilbygget er det kaldgarasje med porter av tre.

Våningshuset ble oppført i 1936, men har vært oppgradert noe gjennom tidene med bla. nytt våtrom-bad og nytt kloakkanlegg i 1984, ny varmtvannsbereder i 2019. Huset har ikke vært bebodd på flere år og krever flere oppgraderinger for å komme opp til dagens standard.

I våningshuset er det kjøkken med eldre, delvis plassbygd heltre kjøkkeninnredning med malte skrog og fronter. Evalett oppvaskbenk med stålplate. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innenfor kjøkkenet er det spisestue og stue, hvor det er kombi ved/parafin ovn. Ellers i huset er flere vedovner.

Bad/vaskerom ble laget i 1984.

Fra vindfanget er det trapp opp til 2. etasje med trapperom, tre soverom, kott og lagerrom.

I husets kjeller er det et stort kjeller-/lagerrom. Kjelleren har også adkomst fra terreng.

Nær våningshuset er det et eldre stabbur i to etasjer. Stabburet benyttes som lager og har behov for vedlikehold.

Driftsbygningen er som stabburet fra 1939. Bygningen inneholder bla. fjøs, lagerrom og låve, men trenger vedlikehold og er pr. i dag kun egnet som lager.

Eiendommen har også et enkelt redskapshus, som kan benyttes som lager og garasje for redskap og traktor. Huset har støpt gulv og fem porter med enkle labankdører.

Med "Olmhushagen" følger det seter inne ved Hølseterhaugen, like ved elva. Her er det setervoll og enkel bebyggelse egnet for sommerbruk. Seterhuset har overbygd inngangsparti/veranda inn til oppholdsrom og ett soverom. I oppholdsrommet er det mønet himling og en gammel vedkomfyr med stålrør gjennom taket. Det er enkel, plassbygd kjøkkenbenk med skap, samt plass til en liten spisegruppe.

Ute på tunet er det uthus med ved-/redskapsbod og utedo. På setervollen er det også løo fra ca. 1930. Denne kan benyttes som lager.

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

Våningshus:

UTVENDIG

Taktekking - TG: 2

Taket er tekket med stålblater, usikkert når taket ble lagt om, antatt i 1984.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Stålblater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon - TG: 2

Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert md flis. Panelt utvendig med stående faspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

En må regne med å skifte utvendig panel, samtidig isolere på nytt.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft - TG: 2

Plassbygd takkonstruksjon fra byggeår. Ikke besiktiget.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er dårlig isolert. Ingen lufting.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

En må regne med å bygge opp taket for å få skikkelig isolasjon og lufting.

Reparasjonen tas fra utsiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer - TG: 2

Gamle doble og enkle vinduer.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er dårlige.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Vinduene bør skiftes i hele huset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører - TG: 2

Ytterdør og kjellerdør, ukjent byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utett ytterdør og kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør og kjellerdør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater - TG: 2

GULV: Kjeller. Støpt gulv.

Første etasje: Malt tregulv i vindfang, belegg i entre, kjøkken og våtrom, teppeflis i spisestue og stue.

Andre etasje: Malt tregulv i trappegang og kott, teppe på gulv i et soverom og og

belegg på to soverom.

VEGGER: Betongvegger i kjeller.

Første etasje, er det malt panel og malte plater.

Andre etasje, malt og ubehandlet panel.

HIMLING: Stubbeloft i himling i kjeller.

Første etasje, malt panel. Andre etg. Malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig overflatslitasje på gulv, vegg og himling.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Gulv. Første etasje. Se neste punkt "Etsjeskille/gulv mot grunn"

Gulvene skiftes. i første etasje.

Gulv i andre etasje. Her sliper en gulvene og maler eller lakkerer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etsjeskille/gulv mot grunn - TG: 2

Trebjelkelag med stubbeloft og flis og med isolasjon.

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.

25 mm skjevheter på gulv i kjøkken/stue.

Gulv i entre og våtrom er isolert med isolasjon, her har stubbeloftet råtnet og falt ned og isolasjonen ligger på bakken i krypkjeller.

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.

En river gulv i første etasje får rettet opp og lagt opp med ny isolasjon etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon - TG: 2

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger hytta i et området med lite radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted - TG: 2

Støpt pipe.

Ildsted. Flere vedovner. Kombi ved/parafin i stue, ellers elektrisk oppvarming.

Vurdering av avvik:

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

Pipe fra byggeår.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipen bør fores med nytt røykrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng - TG: 2

To kjellerrom under kjøkken og spisestue. Saltutslag på øvre veggen.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Ingen skade innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Regner med at det blir gravd opp og drenert rundt huset om det skal renoveres. Da vil det tørke opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller - TG: 3

Krypkjeller under entre, stue og våtrom. Deler av krypkjeller er besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Konsekvens/tiltak:

- Skadet treverk må skiftes.

Som beskrevet under "Etasjeskille/gulv mot grunn" så er det beregnet at gulvene skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - TG: 2

Malt svingtrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg i trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

FØRSTE ETASJE - VÅTROM-BAD/VASKEROM

Generell - TG: 3

Våtrom antatt fra 1984

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Huset har ikke vert bebodd på 5-6 år.

KJØKKEN

Overflater og innredning - TG: 2

Gammel delvis plassbygd heltre kjøkkeninnredning med malte skrog og fronter. Evalett oppvaskbenk med stålplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er for lengst gått ut på dato.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Innredningen skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Avtrekk - TG: 2

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak:

- Avtrekksystemet må utbedres.

Ventilator skiftes nå en monterer nytt kjøkken

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG: 2

Gammelt røropplegg.

Vurdering av avvik:

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

Røranlegg ca 40 år gammelt.

Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

En legger opp nytt rør i rør anlegg.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør - TG: 2

Gamle avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

En skifter avløpsrør når anlegget oppgraderes.

Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

En legger opp komplett nytt avløpsanlegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon - TG: 2

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det monteres ventiler i samtlige rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg - TG: 2

Sikringsskap i andre etasje. Anlegget fungerer.

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

Spørsmål til eier

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

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. - 1984

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? - Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Ukjent

Generelt om anlegget

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

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk

tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank - Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Elanlegget er gammelt, det fungerer, men skal huset oppgraderes er det naturlig at det vil bli lagt opp nytt elanlegg.

Generell kommentar:

Skal huset brukes uten oppgradering bør en ha el-kontroll - kr 10.000,-.

Skal huset renoveres regner jeg med at hele el-anlegget legges opp nytt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold - TG: 3

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

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? - Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? - Nei. Men det var ikke batteri i røykvarslere.

4. Er det skader på røykvarslere? - Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering - TG: 2

Drenering fra byggeår.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør graves opp rundt huset og legges ny drenering og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter - TG: 2

Tomta er gravd ut til fast grunn. Støpt tykk grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert en del sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

- Påviste skader må utbedres.

Muren spekkes og forsterkes når det er gravd opp rundt huset i forbindelse med drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold - TG: 2

Terrenget heller inn mot huset på oversiden.

Vurdering av avvik:

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

En må justere terrenget bak huset.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Når en har gravd drenering og fyller inntil så justerer en terrenget slik at det heller fra huset med naturlig avrenning til sidene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann fra felles borehull med kårbolig. Privat kloakkanlegg fra 1984.

Anleggene er ikke nærmere undersøkt av takstmann.

Septiktank - TG: 2

Ikke besiktiget.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

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

Septiktank fra 1984 = 40 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for våningshuset for utfyllende informasjon.

Kårbolig:

Veggkonstruksjon - TG: 2

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel.

Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da huset ble oppført.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynner å bli slitt utvendig.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Huset trenger utvendig vedlikehold. Maling

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft - TG: 2

Plassbygd takkonstruksjon. Ikke besiktiget. Kaltloft.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

En ser i snøen at det er varmegjennomgang da snøen har smeltet et par plasser.

Taket er dårlig ventilert etter raftet, en luke står oppe på gavlveggen.

Konsekvens/tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

En må regne med å etablere lufting etter raftet.

En etterisolerer samtidig loftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer - TG: 2

Vinduer fra byggeår og fra tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gamle tungvide vinduer.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

En må regne med å skifte vinduer etter hvert. De fungerer som de er, men de begynner å bli slitt - glisne og dårlige.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører - TG: 2

Isolert ytterdør. Plassbygde garasjedører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjedørene er glisne.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

En kan justere, liste og tette garasjedørene på en forholdsvis enkel måte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG: 2

Støpt gulv i kjeller og verksted/garasje.

Støpt dekke mellom kjeller og første etasje i opprinnelig del, isolert trebjelkelag i tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt skjevheter på gulv i stue og spisestue på 28 mm. Rommet er så stort at en ikke kjenner skjevhetene når en går.

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.

Skjevhetene er ikke mer en at en kan leva med. Skal en gang gjøre noe med gulvet retter en det opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon - TG: 2

I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftsfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger. Denne bygningen er oppført i 1968 som er lenge før regelverket trötte i kraft.

Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra Norges Geologiske undersökelse så ligger huset i et området med lave radonverdier.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng - TG: 2

Støpt gulv: I diverse kjellerrom, våtrom/vaskerom, garasje/verksted i underetasje.

Betong/murvegger.

Garasje under tilbygg-stue, enkel uisolert kald garasje.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

All innvendig mur er ikke besikttet, det meste av muren innvendig er dekket med isopor.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

En kan ikke regne med at det fuktsperre og drenering er bra etter over 50 år. Kjelleren har fungert som lagerkjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - TG: 2

Bratt og smal kjellertrapp. Plassbygd.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det skal være håndløper på begge sider i trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1.ETASJE - BAD

Generell - TG: 3

Lite bad fra 1974. Servant, klosett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Badet er 50 år og står foran oppgradering.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det vil være naturlig og ta full oppgradering med nye rør inn og ut, nytt gulv, veger og himling. Nytt baderomsutstyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner - TG: 2

Badet er 50 år og utgått på dato.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

KJELLER - ANNET VÅTROM

Generell

Rom med vanninntak v.v.bereder, enkelt opplegg for vaskemaskin.

Overflater vegger og himling - TG: 2

Vegger: Betongvegger, isolert innvendig med isopor plater limt på ytterveggene med silikon e.l.

Himling: Støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger er isolert innvendig med pålimte isoporplater.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
Vegene bør lektes inn og isoleres med isolasjon og paneles.

Overflater Gulv - TG: 2

Støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun ubehandlet betonggulv.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Gulvet bør avrettes med varmekabel og belegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt - TG: 2

Enkelt støpt kjellergulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

En skifter sluk om nødvendig samtidig som annet røropplegg skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning - TG: 2

Rom med vanninntak, stoppekran, v.v.bereder, opplegg for vaskemaskin etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er et vanlig kjellerrom.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør legges opp skikkelig røropplegg for vaskemaskin, benker og skap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon - TG: 2

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

Overflater og innredning - TG: 2

Heltre furu kjøkkeninnredning fra ca 1985. Heltre skrog og fronter, bra med benker og skap. Ikke integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer, men mangler bruksfunksjoner som er i moderne kjøkken i dag.

Regner med at innredningen vil bli skiftet ut, kan benyttes som benker og skap på vaskerom e.l.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Avtrekk - TG: 2

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Gammel ventilator, skiftes sammen med innredningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG: 2

Gammelt røropplegg til vaskerom, kjøkken og bad.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Røranlegg fra 1974 = 50 år gammelt. Alt røranlegg skiftes ut når kjøkken og bad oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør - TG: 2

Avløpsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsrør skiftes ut når kjøkken og bad oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold - TG: 3

Det er besiktiget brannslukkingsapparat og røykvarslere.

Brannslukkingsapparat utgått på dato.

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

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? - Ja

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

4. Er det skader på røykvarslere? - Ja Mangler batteri.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Drenering - TG: 2

Drenering fra byggeår.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

Dreneringen fungerer, det er ikke fukt i mur eller gulv i underetasje.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen fungerer i dag. Overvåk situasjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter - TG: 2

Støpt såle og grunnmur på fast grunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrert noen små sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

En murer spekker sprekken og pusser over flasset puss.

Utvendige vann- og avløpsledninger - TG: 2

Nyere vannopplegg fra borehull sammen med nabo. Eldre privat kloakkanlegg, ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Rørkanlegget er anslagsvis over 40 år, det vil si at over halvparten av forventet brukstid

er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

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

Septiktank - TG: 2

Avløpsanlegget er ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for kårboligen for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Eiendommen selges umøblert.

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

På gårdstun eller i garasje.

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Diverse

Boliger og hytte er vasket til visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Det ligger en eldre hytte på gnr. 53 bnr. 21. Bygningen vil bli fjernet før eiendommen overleveres til ny eier. Se kart vedlagt i prospektet, hvor denne hytten er markert.

Sør-Aurdal kommune opplyser:

- "Denne boligen har et eldre avløpsanlegg. 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."

- "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."

Vedr. Brannforebygging:

Sør-Aurdal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 03.12.2016 Sist feiing: 03.10.2022. Ingen anmerkninger. (Åsemyrvegen 25)

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

Våningshus:

Flere vedovner. Kombi ved/parafin i stue, ellers elektrisk oppvarming.

Kårbolig:

Peisovn i stue, ellers elektrisk fying med panelovner og luft-luft varmepumpe.

Seterhus:

Vedkomfyr.

Info strømforbruk

Sør-Aurdal energi opplyser:

Strømanlegget i Åsemyrvegen 25/27 ble sist kontrollert den 07.11.2013.

Siste årsforbruk var: 8083 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 700 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon bolig pr. år: kr. 4.046,25.

Renovasjon seter pr. år: kr. 2.266,-.

Feie- og tilsynsgebyr gebyr seter pr år: kr. 457,-.

Tilsynsgebyr privat avløp: kr. 500,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 997,-. (pr. 2024. Skatt pr. 2025 ikke beregnet).

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

(Tømmefrekvens hvert 2. år. Sist tømt 2021). Dette gjelder Åsemyrvegen 25 (Kårboligen).

Kommentar fra kommunen: "Kommunale gebyrer renovasjon og tilsyn/feieing sæter Sameigevegen 614 ligger på avtalen til gbnr 53/41."

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

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 233 800,-

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift og vedlikehold vei.

Brøyting.

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 53, bruksnummer 41 i Sør-Aurdal kommune. Gårdsnummer 53, bruksnummer 18 i Sør-Aurdal kommune. Gårdsnummer 53, bruksnummer 20 i Sør-Aurdal kommune. Gårdsnummer 53, bruksnummer 21 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:

3449/53/41:

02.02.1929 - Dokumentnr: 900014 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT

22.12.1965 - Dokumentnr: 4692 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41

22.12.1965 - Dokumentnr: 4692 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41

01.01.2020 - Dokumentnr: 667645 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:41

22.12.1965 - Dokumentnr: 4693 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41
Bestemmelse om veg

22.12.1965 - Dokumentnr: 4693 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41
Bestemmelse om veg

02.02.1929 - Dokumentnr: 900013 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE

BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT

24.05.1952 - Dokumentnr: 915 - Skjønn
Regulering av Åbjøra
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1952 - Dokumentnr: 915 - Skjønn
Regulering av Åbjøra
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1962 - Dokumentnr: 1089 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:36
Rett ti brønn

05.11.1968 - Dokumentnr: 4407 - Skjønn
Regulering av Begna
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1968 - Dokumentnr: 4407 - Skjønn
Regulering av Begna
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2015 - Dokumentnr: 25468 - Jordskifte
Jordskiftesak 0510-2013-0014 Hølera elv
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2019 - Dokumentnr: 1254641 - Jordskifte
Jordskiftesak 17-024818REN-JFAG Bagn og Reinli Privatsameie
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1928 - Dokumentnr: 900092 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 333301 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:18

01.08.1931 - Dokumentnr: 900149 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:2

13.07.1976 - Dokumentnr: 3228 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 1628584 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:20

24.05.1952 - Dokumentnr: 915 - Skjønn
Regulering av Åbjøra
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1968 - Dokumentnr: 4407 - Skjønn
Regulering av Begna
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2015 - Dokumentnr: 25468 - Jordskifte
Jordskiftesak 0510-2013-0014 Hølera elv
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1936 - Dokumentnr: 1393 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:15

24.10.1958 - Dokumentnr: 1818 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 407339 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:21

08.12.2020 - Dokumentnr: 3452896 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:36
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Gave

3449/53/18:

02.02.1929 - Dokumentnr: 900014 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT

22.12.1965 - Dokumentnr: 4692 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41

22.12.1965 - Dokumentnr: 4692 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41

01.01.2020 - Dokumentnr: 667645 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:41

22.12.1965 - Dokumentnr: 4693 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41

Bestemmelse om veg

22.12.1965 - Dokumentnr: 4693 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41

Bestemmelse om veg

02.02.1929 - Dokumentnr: 900013 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT

24.05.1952 - Dokumentnr: 915 - Skjønn

Regulering av Åbjøra

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1952 - Dokumentnr: 915 - Skjønn

Regulering av Åbjøra

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1962 - Dokumentnr: 1089 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:36

Rett ti brønn

05.11.1968 - Dokumentnr: 4407 - Skjønn

Regulering av Begna

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1968 - Dokumentnr: 4407 - Skjønn

Regulering av Begna

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2015 - Dokumentnr: 25468 - Jordskifte

Jordskiftesak 0510-2013-0014 Hølera elv

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2019 - Dokumentnr: 1254641 - Jordskifte

Jordskiftesak 17-024818REN-JFAG Bagn og Reinli Privatsameie

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1928 - Dokumentnr: 900092 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:53 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 333301 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:18

01.08.1931 - Dokumentnr: 900149 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:53 Bnr:2

13.07.1976 - Dokumentnr: 3228 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3449 Gnr:53 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 1628584 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:20

24.05.1952 - Dokumentnr: 915 - Skjønn

Regulering av Åbjøra

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1968 - Dokumentnr: 4407 - Skjønn

Regulering av Begna

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2015 - Dokumentnr: 25468 - Jordskifte

Jordskiftesak 0510-2013-0014 Hølera elv

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1936 - Dokumentnr: 1393 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:53 Bnr:15

24.10.1958 - Dokumentnr: 1818 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3449 Gnr:53 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 407339 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:21

08.12.2020 - Dokumentnr: 3452896 - Arealoverføring

Areal overført til: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:36
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Gave

3449/53/20:

02.02.1929 - Dokumentnr: 900014 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT

22.12.1965 - Dokumentnr: 4692 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41

22.12.1965 - Dokumentnr: 4692 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41

01.01.2020 - Dokumentnr: 667645 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:41

22.12.1965 - Dokumentnr: 4693 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41
Bestemmelse om veg

22.12.1965 - Dokumentnr: 4693 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41
Bestemmelse om veg

02.02.1929 - Dokumentnr: 900013 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT

24.05.1952 - Dokumentnr: 915 - Skjønn
Regulering av Åbjøra
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1952 - Dokumentnr: 915 - Skjønn
Regulering av Åbjøra
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1962 - Dokumentnr: 1089 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:36

Rett til brønn

05.11.1968 - Dokumentnr: 4407 - Skjønn
Regulering av Begna
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1968 - Dokumentnr: 4407 - Skjønn
Regulering av Begna
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2015 - Dokumentnr: 25468 - Jordskifte
Jordskiftesak 0510-2013-0014 Hølera elv
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2019 - Dokumentnr: 1254641 - Jordskifte
Jordskiftesak 17-024818REN-JFAG Bagn og Reinli Privatsameie
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1928 - Dokumentnr: 900092 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 333301 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:18

01.08.1931 - Dokumentnr: 900149 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:2

13.07.1976 - Dokumentnr: 3228 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 1628584 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:20

24.05.1952 - Dokumentnr: 915 - Skjønn
Regulering av Åbjøra
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1968 - Dokumentnr: 4407 - Skjønn
Regulering av Begna
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2015 - Dokumentnr: 25468 - Jordskifte
Jordskiftesak 0510-2013-0014 Hølera elv
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1936 - Dokumentnr: 1393 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:15

24.10.1958 - Dokumentnr: 1818 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 407339 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:21

08.12.2020 - Dokumentnr: 3452896 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:36
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Gave

3449/53/21:

02.02.1929 - Dokumentnr: 900014 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT

22.12.1965 - Dokumentnr: 4692 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41

22.12.1965 - Dokumentnr: 4692 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41

01.01.2020 - Dokumentnr: 667645 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:41

22.12.1965 - Dokumentnr: 4693 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41
Bestemmelse om veg

22.12.1965 - Dokumentnr: 4693 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:41

Bestemmelse om veg

02.02.1929 - Dokumentnr: 900013 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT

24.05.1952 - Dokumentnr: 915 - Skjønn
Regulering av Åbjøra
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1952 - Dokumentnr: 915 - Skjønn
Regulering av Åbjøra
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1962 - Dokumentnr: 1089 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:36
Rett til brønn

05.11.1968 - Dokumentnr: 4407 - Skjønn
Regulering av Begna
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1968 - Dokumentnr: 4407 - Skjønn
Regulering av Begna
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2015 - Dokumentnr: 25468 - Jordskifte
Jordskiftesak 0510-2013-0014 Hølera elv
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2019 - Dokumentnr: 1254641 - Jordskifte
Jordskiftesak 17-024818REN-JFAG Bagn og Reinli Privatsameie
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1928 - Dokumentnr: 900092 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 333301 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:18

01.08.1931 - Dokumentnr: 900149 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:2

13.07.1976 - Dokumentnr: 3228 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 1628584 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:20

24.05.1952 - Dokumentnr: 915 - Skjønn
Regulering av Åbjøra
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1968 - Dokumentnr: 4407 - Skjønn
Regulering av Begna
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2015 - Dokumentnr: 25468 - Jordskifte
Jordskiftesak 0510-2013-0014 Hølera elv
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1936 - Dokumentnr: 1393 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:15

24.10.1958 - Dokumentnr: 1818 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3449 Gnr:53 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 407339 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:53 Bnr:21

08.12.2020 - Dokumentnr: 3452896 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3449 Gnr:53 Bnr:36
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Gave

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):

Våningshus

Byggetegninger:

- Det foreligger ikke tegninger.

Bygningen er oppført i 1936, det foreligger ikke tegninger i kommunen på huset.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Kårbolig

Byggetegninger:

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

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

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

Vei, vann og avløp

Enkel adkomst fra Åsemyrvegen.

Vann fra felles borehull for våningshus og kårbolig.

Privat avløp-kloakkanlegg, to separate anlegg for våningshus (fra ca. 1984) og sidebygning/kårhus.

VKR opplyser:

På Åsemyrvegen 25 (kårboligen) er det registrert en 2 m³ slamavskiller, med en tømmefrekvens på annet hvert år.

Anlegget ble sist tømt 11.05.2021.

Det er ikke registrert avløpsanlegg på adressen Åsemyrvegen 27 (Våningshuset). Iflg. selger er Åsemyrvegen 27 tilkoblet eget avløp for vann og kloakk. Kommunen har ikke registrert dette. Dette blir kjøpers ansvar, risiko og evt. kostnad å påse.

Til stølen er det kun sommervei. Parkering ved hovedvei og ski inn til stølen. Utedo i uthus.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplan

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](https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf)

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 aktsomhetskart for snøskred
- Deler av eiendommen ligger innunder aktsomhetsområder for flom
- Deler av eiendommen ligger i belte for sans- og grusregulering
- Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområder for jord- og flomskred.
- Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktisomhetsområde for Radon.

- Eiendommen ligger i Deltafelt EID - Eid Kraftverk. Rørgate for Hølera krysser deler av eiendommen.
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag

Adgang til utleie

Eiendommen har både våningshus og kårbolig.

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 odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

43 850 (Omkostninger totalt)

59 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 743 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 759 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 762 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon kr. 65.000,- av salgssummen. Dette dekkes av selger.

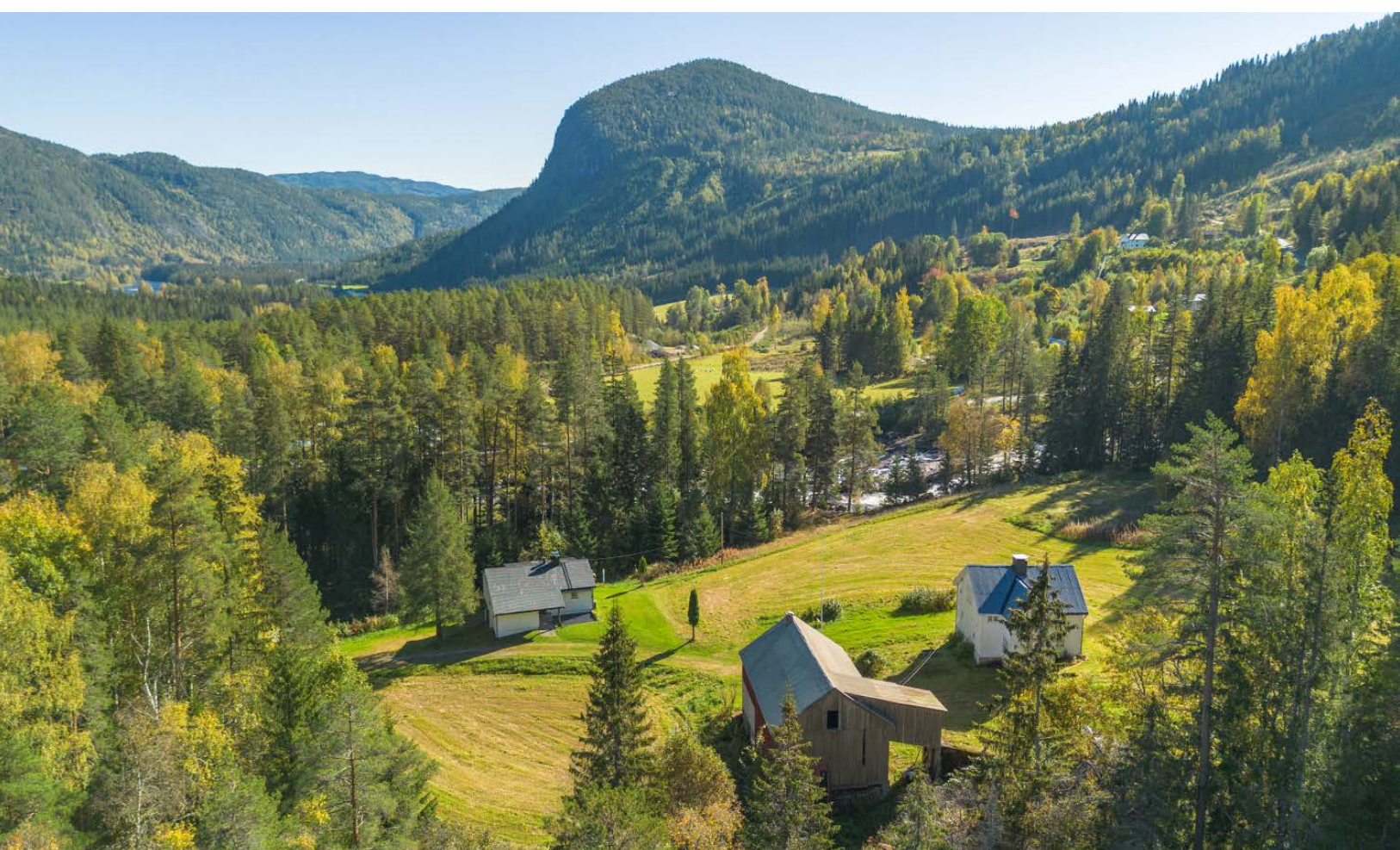
Oppdragsansvarlig

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

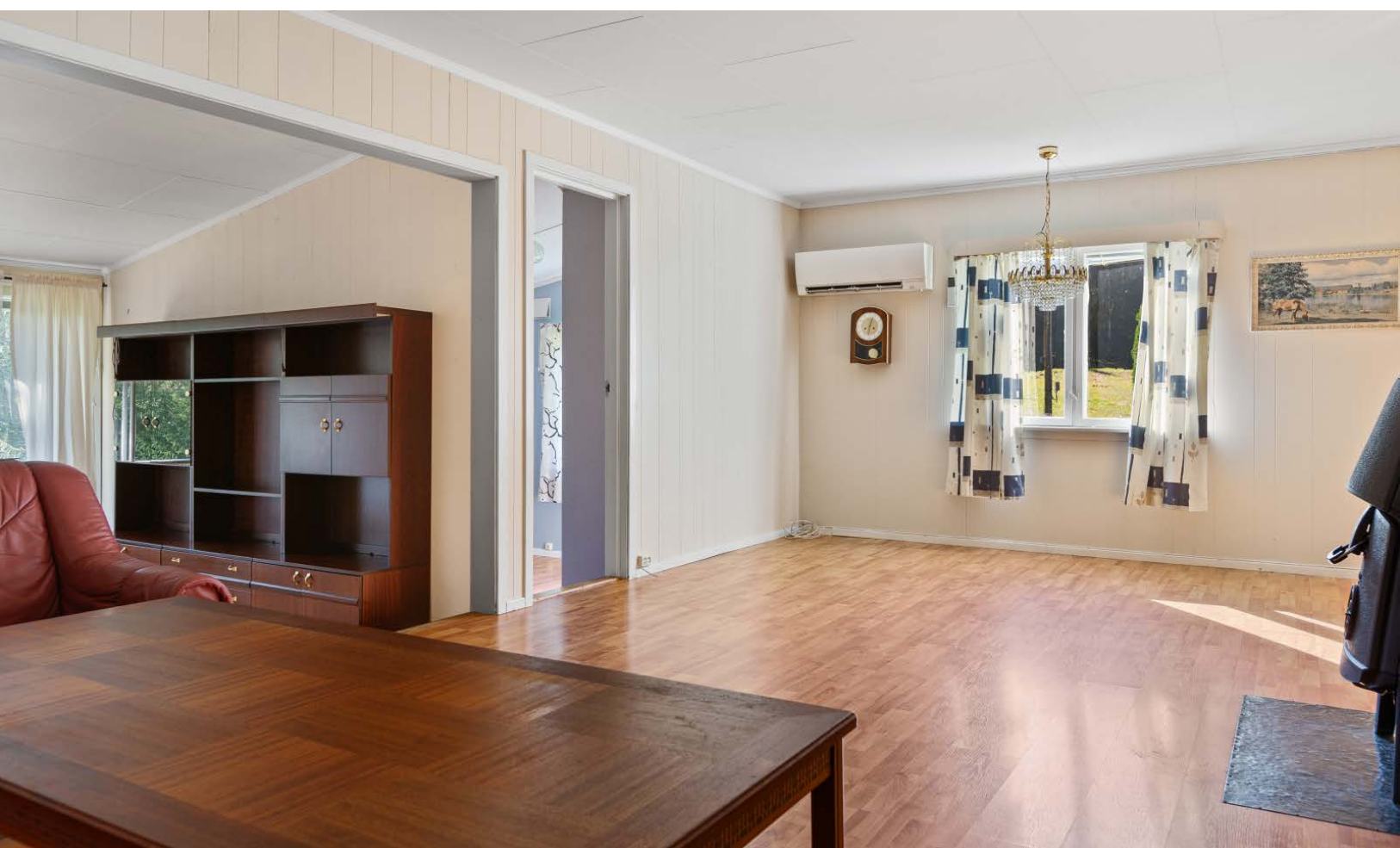
Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14
2900 Fagernes
Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

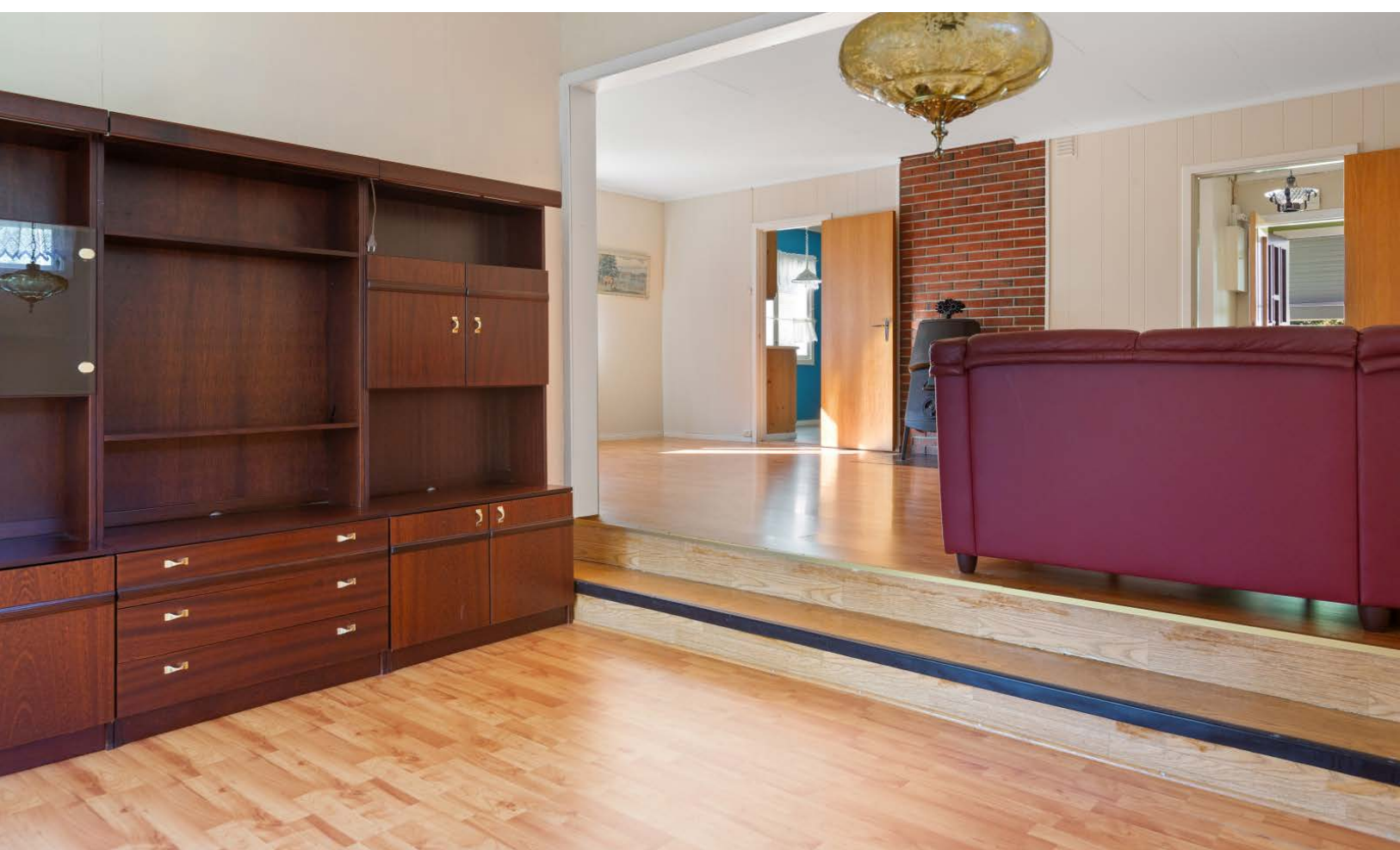
04.02.2025

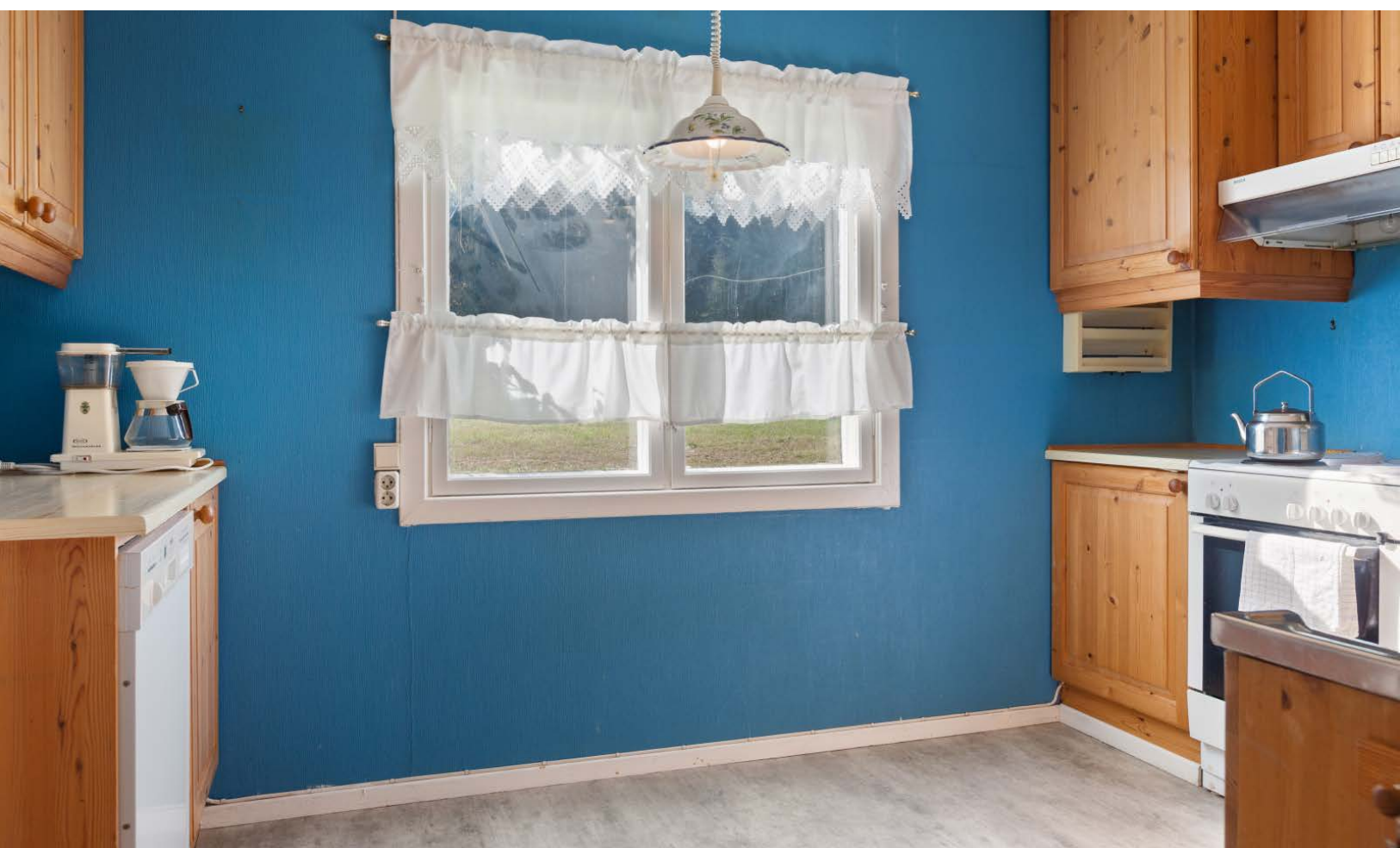










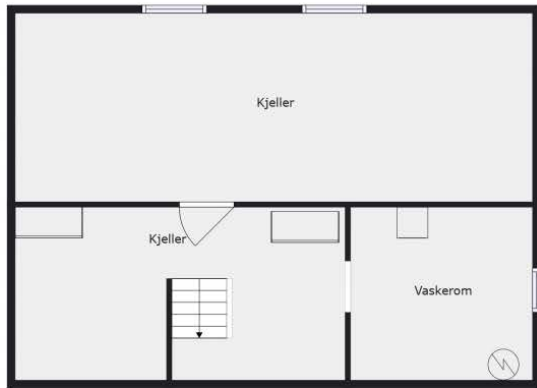












1. Etasje



2. Etasje

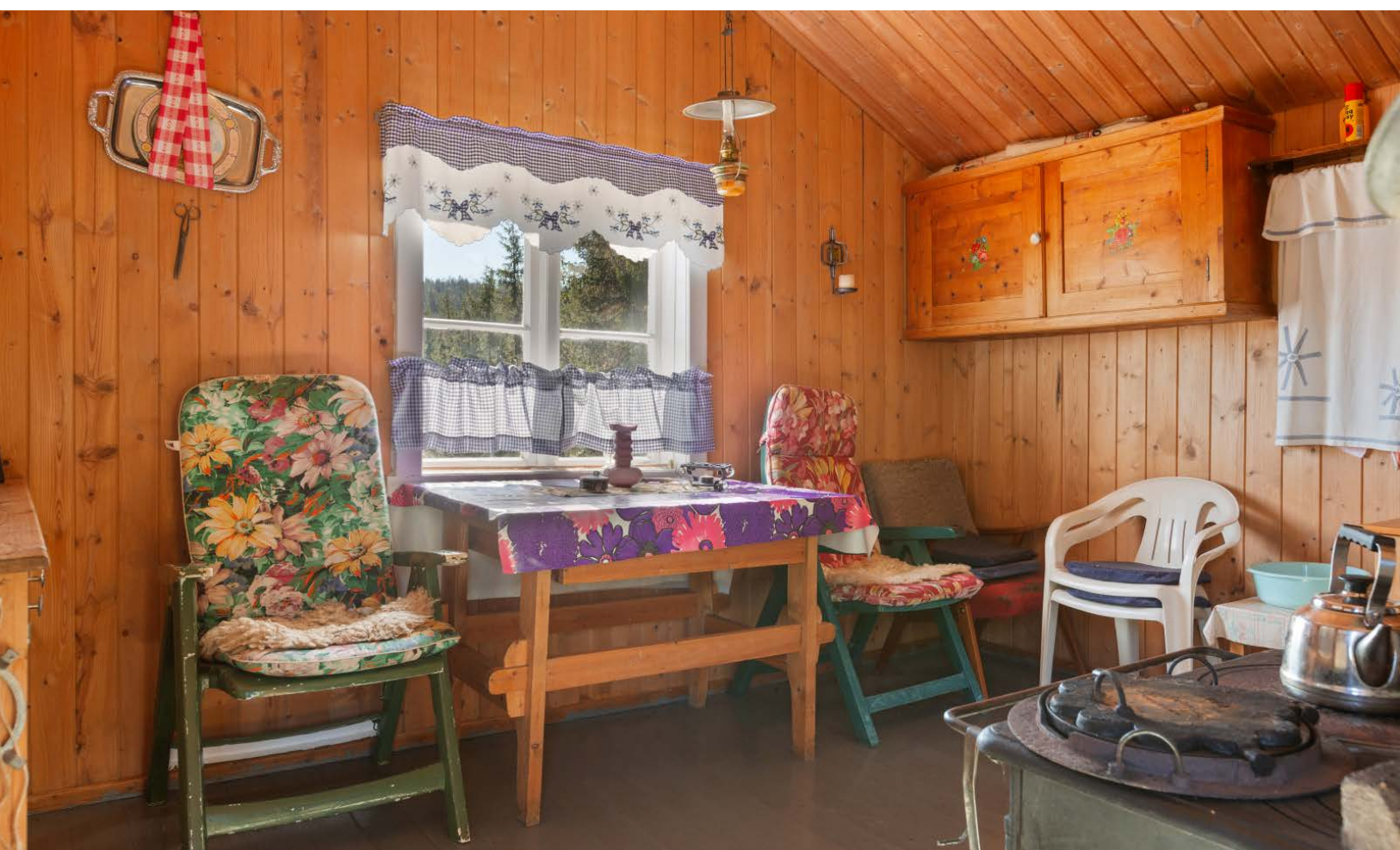
aktiv



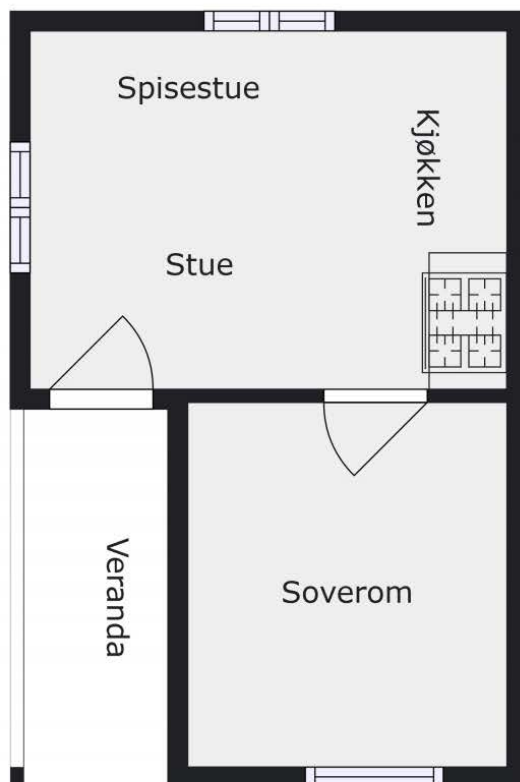


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Kårbolig
 Åsemyrvegen 25, 2930 BAGN
 SØR-AURDAL kommune
 # gnr. 53, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 29.11.2024

Rapportdato: 11.12.2024

Oppdragsnr.: 10666-1169

Referansenummer: GF3566

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid
Uavhengig Takstingeniør
martin@valdrestakst.no
911 23 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kårbolig med underetasje/kjeller og en etasje. Huset er oppført i 1968 og er 56 år gammelt, det er to tilbygg og noe oppgraderinger gjennom tidene. Det er viktig å være klar over husets alder og at det er oppført etter andre forskrifter og krav en de som gjelder i dag. Det er registrert en del avvik fra normal tilstand.

Kårbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking: Bølgeblikkplater. Tekking fra byggeår.
Takrenner og beslag: Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp,
Det er montert takstige for feier.
Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel.
Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten sløyfer og lekter som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da huset ble oppført.)
Plassbygd takkonstruksjon. Ikke besiktiget.
Kaltloft.
Vinduer fra byggeår og fra tilbygg.
Isolert ytterdør.
Plassbygde garasjeporter.
Enkel terrasseplattning i forbindelse med inngangspartiet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

GULV. Kjeller. Støp golv i kjeller og verksted/garasje.
Første etasje. Laminatgolv i stue, spisestue og et soverom, lakkert tregolv i et soverom, ellers belegg - varmekabel i badegolv.
VEGGER. Kjeller. Støpte betongvegger, isolert innvendig med isopor. Enkelt bindingsverk i uisolert garasje under tilbygg - stue og soverom. I første etasje er det baderomsplater på vegger i bad, tapet i kjøkken og i et av soverommene, malt tynnpanel og malte plater i stue/spisestue, malt panel på vegger i et soverom ellers malte plater.
HIMLING. I kjeller er det støpt betongdekke under opprinnelig del. trebjelkelag i tilbygg. I første etasje er det malte plater. Nye himlingsplater i entre og stue.
Støpt golv i kjeller og verksted/garasje.
Støpt dekke mellom kjeller og første etasje i opprinnelig del, isolert trebjelkelag i tilbygg.
Radon: I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftsfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger.
Denne bygningen er oppført i 1968 som er lenge før regelverket trotte i kraft, og har ikke radonsperre. Eiendommen ligger i et området med lite-ikke radon.
Pipe - ildsted. Mursteinspipe med luftpipe.
Feieluke i kjeller. Peisovn i stue, ellers elektrisk fyring med panelovner og luft-luft varmepumpe.
Innvendig trapp: Bratt og smal kjellertrapp.
Plassbygd.
Innvendige dører: Malte glatte innvendige dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Lite bad fra 1974. Servant, klosett og badekar. Badet er 50 år og utgått på dato.

Annet våtrom

Rom med vanninntak v.v.bereder, enkelt opplegg for vaskemaskin.

VEGGER: Betongvegger, isolert innvendig med pålimt isopor plater.

HIMLING: Støpt betongdekke.

GULV: Støpt golv.

Rom med vanninntak, stoppekran, v.v.bereder, opplegg for vaskemaskin etc.

Naturlig ventilasjon.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Heltre furu kjøkkeninnredning fra ca 1985. Heltre skrog og fronter, bra med benker og skap. Ikke integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Gammelt røropplegg til vaskerom, kjøkken og bad.
Avløpsrør fra byggeår.
Naturlig ventilasjon i huset med ventiler i vegger.
Nyere 200 liter v.v.bereder i kjeller.
Sikringssskap i entre. El-anlegg fra byggeår.
Det er besiktiget brannslukkingsapparat og røykvarslere. Brannslukkingsapparat utgått på dato, røykvarslere uten batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn, antatt grus/morene.
Drenering fra byggeår.
Støpt såle og grunnmur på fast grunn.
Terrenget heller stort sett vekk fra huset.
Vann fra borehull sammen med nabo. Privat kloakkanlegg.
Avløpsanlegget er ikke nærmere undersøkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

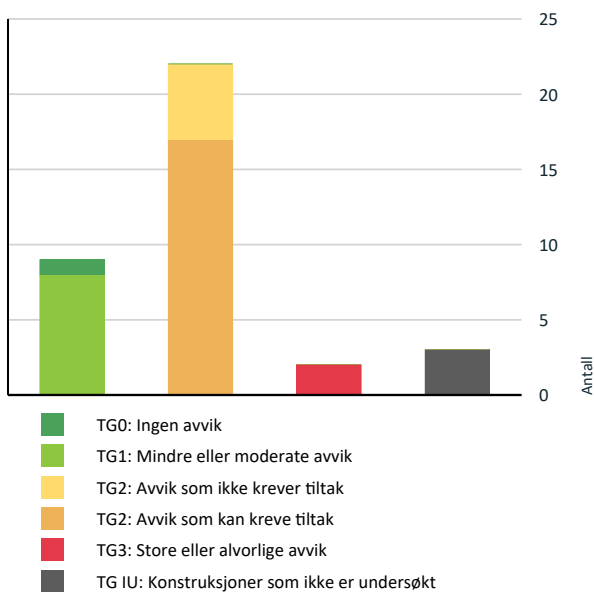
[Gå til side](#)

Kårbolig

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

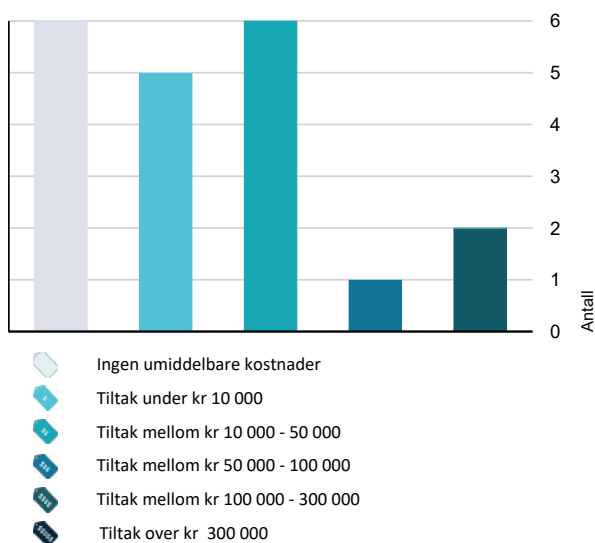
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kårbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Badet er 50 år og står foran oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Det er besiktiget brannslukkingsapparat og røykvarslere. Brannslukkingsapparat utgått på dato.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Levetid | Stålblater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Kjeller. > Trappegang > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Kjeller. > Trappegang > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Begynner å bli slitt utvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

En ser i snøen at det er varmegjennomgang da snøen har smeltet et par plasser.

Taket er dårlig ventilert etter raftet, en luke står oppe på gavlveggen.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gamle tungvide vinduer.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Garasjedørene er glisne.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)


Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

 **Våtrom > Kjeller. > Annet våtrom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er avvik:


Yttervegger er isolert innvendig med pålimte isoporplater.

 **Våtrom > Kjeller. > Annet våtrom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kun ubehandlet betonggulv.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Kjeller. > Annet våtrom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)


Det er avvik:

Rommet er et vanlig kjellerrom.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Kjeller. > Annet våtrom > Ventilasjon** [Gå til side](#)


Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er avvik:

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrert noen små sprekker i grunnmur.

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

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

Røranlegget er anslagsvis over 40 år, det vil si at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

 **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

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

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

Det er målt skjevheter på gulv i stue og spisestue på 28 mm. Rommet er så stort at en ikke kjenner skjevhetene når en går.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

I følge kart fra Norges Geologiske undersøkelse så ligger huset i et området med lave radonverdier.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

All innvendig mur er ikke besiktiget, det meste av muren innvendig er dekket med isopor.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Kjeller. > Annet våtrom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen fungerer, det er ikke fukt i mur eller gulv i underetasje.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

KÅRBOLIG



Byggeår
1968

Anvendelse
Kårbolig

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygg: Utvidet stue og et soverom i første etasje og garasje i kjeller.
1989	Tilbygg	Tilbygg: Nytt inngangsparti og soverom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking fra byggeår. Ved befaring låg det snø.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Selve tekkingen er ikke besiktiget pga snø, men taket er tett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dårlig med ventilasjon etter raftet.

TG 1 Nedløp og beslag

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp, Det er montert takstige for feier.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel. Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da huset ble oppført.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Begynner å bli slitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Huset trenger utvendig vedlikehold. Maling

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd takkonstruksjon. Ikke besiktiget. Kaltloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

En ser i snøen at det er varmegjennomgang da snøen har smeltet et par plasser.

Taket er dårlig ventilert etter raftet, en luke står oppe på gavlveggen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

En må regne med å etablere luftung etter raftet.

En etterisolerer samtidig loftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen luftespalte til kallloft.

TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggeår og fra tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gamle tungvide vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må regne med å skifte vinduer etter hvert. De fungerer som de er, men de begynner å bli slitt - glisne og dårlige.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Isolert ytterdør. Plassbygde garasjedører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjedørene er glisne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En kan justere, liste og tette garasjedørene på en forholdsvis enkel måte..

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Enkel terrasseplating i forbindelse med inngangspartiet.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

GULV. Kjeller. Støp gulv i kjeller og verksted/garasje.

Første etasje. Laminatgulv i stue, spisestue og et soverom, lakkert tregulv i et soverom, ellers belegg - varmekabel i badegulv.

VEGGER. Kjeller. Støpte betongvegger, isolert innvendig med isopor. Enkelt bindingsverk i verksted/garasje og uisolert garasje.

I første etasje er det baderomsplater på vegger i bad, tapet i kjøkken og i et av soverommene, malt tynnpanel og malte plater i stue/spisestue, malt panel på vegger i et soverom ellers malte plater.

HIMLING. I kjeller er det støpt betongdekke under opprinnelig del. trebjelkelag i tilbygg.

I første etasje er det malte plater. Nye himlingsplater i entre og stue.



Stue/spisestue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller og verksted/garasje.

Støpt dekke mellom kjeller og første etasje i opprinnelig del, isolert trebjelkelag i tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt skjevheter på gulv i stue og spisestue på 28 mm. Rommet er så stort at en ikke kjenner skjevhetene når en går.

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.

Skjevhetene er ikke mer en at en kan leva med. Skal en gang gjøre noe med gulvet retter en det opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftsfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger. Denne bygningen er oppført i 1968 som er lenge før regelverket trodde i kraft.

Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra Norges Geologiske undersøkelse så ligger huset i et område med lave radonverdier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med luftpipe. Feieluke i kjeller. Peisovn i stue, ellers elektrisk fyring med panelovner og luft-luft varmepumpe.
Ingen pålegg på pipe-ildsted.



Peisovn.



Luft-luft varmepumpe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv: I diverse kjellerrom, våtrom/vaskerom, garasje/verksted i underetasje.

Betong/murvegger.

Garasje under tilbygg-stue, enkel isolert kald garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

All innvendig mur er ikke besiktiget, det meste av muren innvendig er dekket med isopor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En kan ikke regne med at det fuktsperre og drenering er bra etter over 50 år. Kjelleren har fungert som lagerkjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Bratt og smal kjellertrapp. Plassbygd.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det skal være håndløper på begge sider i trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bratt kjellertrapp.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Lite bad fra 1974. Servant, klosett og badekar.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er 50 år og står foran oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være naturlig og ta full oppgradering med nye rør inn og ut, nytt gulv, vegger og himling. Nytt baderomsutstyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bad med badekar, klosett og servant.



Gammelt malmsluk

ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Badet er 50 år og utgått på dato.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

KJELLER. > ANNET VÅTROM

Generell

Rom med vanninntak v.v.bereder, enkelt opplegg for vaskemaskin.

KJELLER. > ANNET VÅTROM

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

VEGGER: Betongvegger, isolert innvendig med isopor plater limt på ytterveggene med silikon e.l.
HIMLING: Støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger er isolert innvendig med pålimte isoporplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegene bør lektes inn og isoleres med isolasjon og paneles.

KJELLER. > ANNET VÅTROM

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun ubehandlet betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet bør avrettes med varmekabel og belegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER. > ANNET VÅTROM

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Enkelt støpt kjellergulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

En skifter sluk om nødvendig samtidig som annet røropplegg skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER. > ANNET VÅTROM

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rom med vanninntak, stoppekran, v.v.bereder, opplegg for vaskemaskin etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er et vanlig kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør legges opp skikkelig røropplegg for vaskemaskin, benker og skap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER. > ANNET VÅTROM

🔧 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER. > ANNET VÅTROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Betongvegger.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Heltre furu kjøkkeninnredning fra ca 1985. Heltre skrog og fronter, bra med benker og skap. Ikke integrerte hvitevarer.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer, men mangler bruksfunksjoner som er i moderne kjøkken i dag.

Regner med at innredningen vil bli skiftet ut, kan benyttes som benker og skap på vaskerom e.l.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gammel ventilator, skiftes sammen med innredningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER. > TRAPPEGANG

TG IU Overflater og innredning

Annet

KJELLER. > TRAPPEGANG

TG IU Avtrekk

Annet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Gammelt røropplegg til vaskerom, kjøkken og bad.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Rørlegg fra 1974 = 50 år gammelt. Alt rørlegg skiftes ut når kjøkken og bad oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsrør skiftes ut når kjøkken og bad oppgraderes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i huset med ventiler i vegger.

1 TG 1 Varmtvannstank

Ny 200 liter v.v.bereder i kjeller.

1 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 bygnings sakkyndig 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 i entre. El-anlegg fra byggeår. Oppgradert gjennom tidene.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1968 Anlegget er oppgradert og det har vært kontroll på anlegget gjennom tidene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

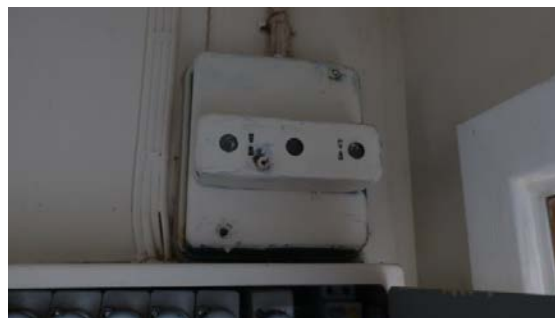
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Elanlegget er av eldre dato, men oppgradert gjennom tidene. En kan med fordel ta en El-kontroll.



Trefas inntak.



Skrusikringer. Noe oppgradert.

1 TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er besiktiget brannslukkingsapparat og røykvarslere. Brannslukkingsapparat utgått på dato.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Mangler batteri.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn, antatt grus/morene.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen fungerer, det er ikke fukt i mur eller gulv i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen fungerer i dag. Overvåk situasjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle og grunnmur på fast grunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrert noen små sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

En murer spekker sprekken og pusser over flasset puss.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget heller stort sett vekk fra huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nyere vannopplegg fra borehull sammen med nabo. Eldre privat kloakkanlegg, ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Røranlegget er anslagsvis over 40 år, det vil si at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Avløpsanlegget er ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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?

Aralet 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 målbar 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Kårbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	112			112	
Kjeller.	90			90	
SUM	202				
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Kjøkken , Bad , Spisestue , Stue , Fire soverom		
Kjeller.	Trappegang, Kjeller/Lagerrom , Annet våtrom , Garasje/verksted , Garasje (kald)		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kårbolig	133	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.11.2024	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Gunhild Bråten	Kunde
	Arne Grøv.	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	53	18		0	29800 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Åsemyrvegen 25, 2930 Bagn.

Hjemmelshaver

Arne og Gunhild Bråten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette er kun tilstandsrapport over kårbolig på eiendommen "Olmhushaugen" Adresse Åsemyrvegen 25, 2930 Bagn. Det er verditakst over hele eiendommen hvor bygningen er beskrevet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				6 000

Kommentar

Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	27.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.11.2024		Gjennomgått		Nei
Gunhild Bråten	27.11.2024	Til stede og ga alle opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	30.06.2021		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON





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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GF3566>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Åsemyrvegen 27, 2930 BAGN
 SØR-AURDAL kommune
 # gnr. 53, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 11.12.2024

Oppdragsnr.: 10666-1579

Referansenummer: JA7329

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid
Uavhengig Takstingeniør
martin@valdrestakst.no
911 23 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gammelt våningshus oppført i 1936, noe oppgradert gjennom tidene med bla nytt våtrom-bad og nytt kloakkanlegg i 1984.
Noe oppusset i andre etasje med nye gulvbelegg og maling i ca 1995. Huset har nå ikke vert bebodd på flere år.
Det vil bli store oppgraderingskostnader om en skal pusse opp huset til dagens standard.

Våningshus - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stålplater, usikkert når taket ble lagt om, antatt i 1984.
Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert md flis.
Panelt utvendig med stående faspanel.
Plassbygd takkonstruksjon fra byggeår. Ikke besiktiget.
Gamle doble og enkle vinduer.
Ytterdør og kjellerdør, ukjent byggeår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Kjeller. Støpt gulv.
Første etasje: Malt tregulv i vindfang, belegg i entre, kjøkken og våtrom, teppeflis i spisestue og stue.
Andre etasje: Malt tregulv i trappegang og kott, teppe på gulv i et soverom og belegg på to soverom.
VEGGER: Betongvegger i kjeller.
Første etasje, er det malt panel og malte plater.
Andre etasje, malt og ubehandlet panel.
HIMLING: Stubbeloft i himling i kjeller.
Første etasje, malt panel. Andre etg. Malt panel.
Trebjelkelag med stubbeloft og flis og med isolasjon.
I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger hytta i et området med lite radon.
Støpt pipe.
Ildsted. Flere vedovner. Kombi ved/parafin i stue, ellers elektrisk oppvarming.
To kjellerrom under kjøkken og spisestue.
Saltutslag på øvre veggen.
Krypkjeller under entre, stue og våtrom. Deler av krypkjeller er besiktiget.
Malt svingtrapp mellom etasjene.
Malte innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Annet våtrom-bad/vaskerom
Våtrom antatt fra 1984

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gammel delvis plassbygd heltre kjøkkeninnredning med malte skrog og fronter.
Evalett oppvaskbenk med stålplate.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Gammelt røropplegg.
Gamle avløpsrør.
Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg.
Vanninntak i kjeller.
Ny v.v.bereder i 2019
Sikringsskap i andre etasje. Anlegget fungerer.
Det er besiktiget røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grus - morenegrunn.
Drenering fra byggeår.
Tomta er gravd ut til fast grunn. Støpt tykk grunnmur.
Terrenget heller inn mot huset på oversiden.
Vann fra felles borehull med kårbolig. Privat kloakkanlegg fra 1984. Anleggene er ikke nærmere undersøkt av takstmann.
Ikke besiktiget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

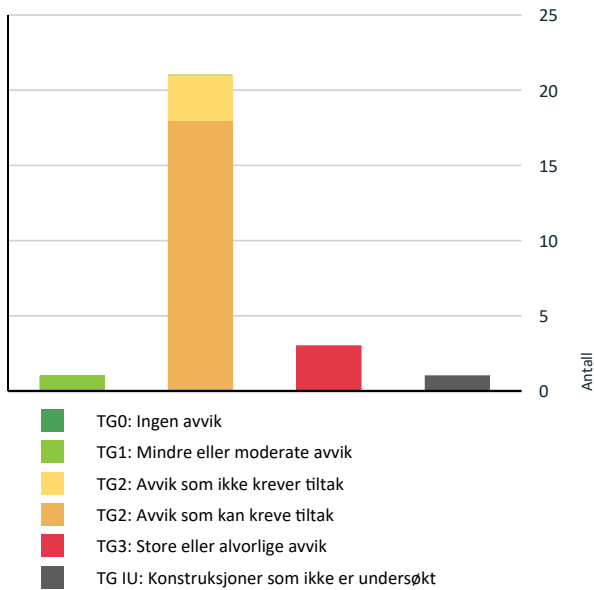
[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger
- Bygningen er oppført i 1936, det foreligger ikke tegninger i kommunen på huset.

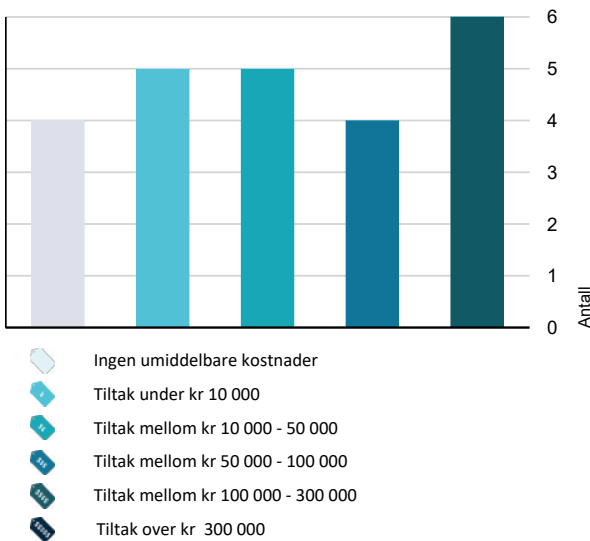
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Første etasje > Annet våtrom-bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
Det er besiktiget røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Levetid | Stålpater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er avvik:
Taket er dårlig isolert. Ingen lufting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene er dårlige.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utett ytterdør og kjellerdør.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er avvik:

Det er synlig overflatslitasje på gulv, vegg og himling.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

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

25 mm skjevheter på gulv i kjøkken/stue.

Gulv i entre og våtrom er isolert med isolasjon, her har stubbeløftet råtnet og falt ned og isolasjonen ligger på bakken i krypkjeller.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe fra byggeår.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg i trapp.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! Kjøkken > Første etasje > Spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er for lengst gått ut på dato.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Kjøkken > Første etasje > Spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.



Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Røranlegg ca 40 år gammelt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

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

En skifter avløpsrør når anlegget oppgraderes.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Sikringsskap i andre etasje. Anlegget fungerer.



Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert en del sprekker i grunnmuren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

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

En må justere terrenget bak huset.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Ingen skade innvendig.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sammendrag av boligens tilstand

 **Tomteforhold > Septiktank**

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Septiktank fra 1984 = 40 år.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1936

Anvendelse
Våningshus

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Noe oppgradert gjennom tidene, men er slitt både utvendig og innvendig og står foran store oppgraderinger for å komme opp i dagens standard.
---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stålplater, usikkert når taket ble lagt om, antatt i 1984.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Levetid | Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert md flis. Panelt utvendig med stående faspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

En må regne med å skifte utvendig panel, samtidig isolere på nytt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd takkonstruksjon fra byggeår. Ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Taket er dårlig isolert. Ingen lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må regne med å bygge opp taket for å få skikkelig isolasjon og lufting. Reparasjonen tas fra utsiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer

Gamle doble og enkle vinduer.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduene er dårlige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør skiftes i hele huset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Ytterdør og kjellerdør, ukjent byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utett ytterdør og kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør og kjellerdør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Kjeller. Støpt gulv.

Første etasje: Malt tregulv i vindfang, belegg i entre, kjøkken og våtrom, teppeflis i spisestue og stue.

Andre etasje: Malt tregulv i trappegang og kott, teppe på gulv i et soverom og belegg på to soverom.

VEGGER: Betongvegger i kjeller.

Første etasje, er det malt panel og malte plater.

Andre etasje, malt og ubehandlet panel.

HIMLING: Stubbeloft i himling i kjeller.

Første etasje, malt panel. Andre etg. Malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig overflatslitasje på gulv, vegg og himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv. Første etasje. Se neste punkt "Etasjeskille/gulv mot grunn"

Gulvene skiftes. i første etasje.

Gulv i andre etasje. Her sliper en gulvene og maler eller lakkerer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft og flis og med isolasjon.

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.

25 mm skjevheter på gulv i kjøkken/stue.

Gulv i entre og våtrom er isolert med isolasjon, her har stubbeloftet råtnet og falt ned og isolasjonen ligger på bakken i krypkjeller.

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.

En river gulv i første etasje får rettet opp og lagt opp med ny isolasjon etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hull i vegg i kjellerrom inn i krypkjeller.

Tilstandsrapport



Under entre og våtrom.

TC 2 Radon

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger hytta i et område med lite radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 2 Pipe og ildsted

Støpt pipe.

Ildsted. Flere vedovner. Kombi ved/parafin i stue, ellers elektrisk oppvarming.

Vurdering av avvik:

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

Pipe fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipen bør fores med nytt røykrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

To kjellerrom under kjøkken og spisestue. Saltutslag på øvre veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Ingen skade innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Regner med at det blir gravd opp og drenert rundt huset om det skal renoveres. Da vil det tørke opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 3 Kryp Kjeller

Krypkjeller under entre, stue og våtrom. Deler av krypkjeller er besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.

Som beskrevet under "Etasjeskille/gulv mot grunn" så er det beregnet at gulvene skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 2 Innvendige trapper

Malt svingtrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

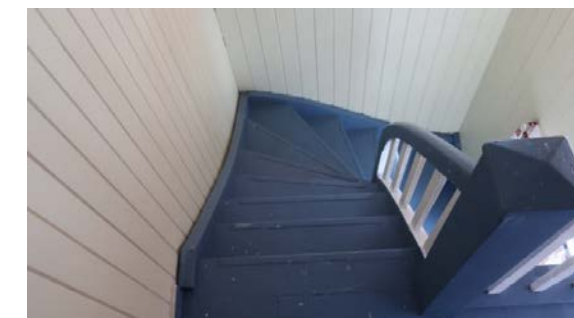
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg i trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Malt trapp mellom etasjene.

TC 1 Innvendige dører

Malte innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

FØRSTE ETASJE > ANNET VÅTROM-BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Våtrom antatt fra 1984

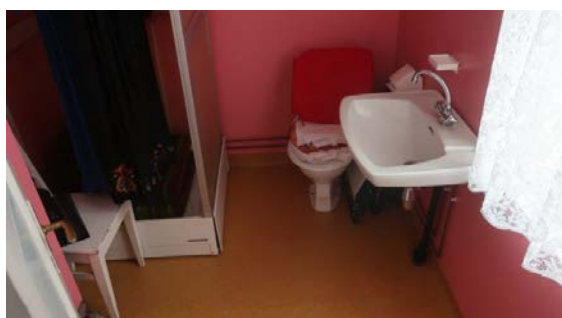
Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



FØRSTE ETASJE > ANNET VÅTROM-BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Huset har ikke vært bebodd på 5-6 år.

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Gammel delvis plassbygd heltre kjøkkeninnredning med malte skrog og fronter. Evalett oppvaskbenk med stålplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er for lengst gått ut på dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



FØRSTE ETASJE > SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Ventilator skiftes nå en monterer nytt kjøkken

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Gammelt røropplegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Røranlegg ca 40 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

En legger opp nytt rør i rør anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Avløpsrør

Gamle avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

En skifter avløpsrør når anlegget oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

En legger opp komplett nytt avløpsanlegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det monteres ventiler i samtlige rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU Andre VVS-installasjoner

Vanninntak i kjeller.

Varmtvannstank

Ny v.v.bereder i 2019

Årstall: 2019

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i andre etasje. Anlegget fungerer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Elanlegget er gammelt, det fungerer, men skal huset oppgraderes er det naturlig at det vil bli lagt opp nytt elanlegg.**

Generell kommentar

Skal huset brukes uten oppgradering bør en ha el-kontroll - kr 10.000,-.
Skal huset renoveres regner jeg med at hele el-anlegget legges opp nytt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er besiktiget røykvarsler og brannslukkingsutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei **Men det var ikke batteri i røykvarslere.**
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grus - morenegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør graves opp rundt huset og legges ny drenering og fuksikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tomta er gravd ut til fast grunn. Støpt tykk grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er registrert en del sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Muren spekkes og forsterkes når det er gravd opp rundt huset i forbindelse med drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TC 2 Terrenghorhold

Terrenget heller inn mot huset på oversiden.

Vurdering av avvik:

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

En må justere terrenget bak huset.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Når en har gravd drenering og fyller inntil så justerer en terrenget slik at det heller fra huset med naturlig avrenning til sidene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann fra felles borehull med kårbolig. Privat kloakkanlegg fra 1984. Anleggene er ikke nærmere undersøkt av takstmann.

TC 2 Septiktank

Ikke besiktiget.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

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

Septiktank fra 1984 = 40 år.

Konsekvens/tiltak

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

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?

Aralet 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 målbar 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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	23			23	
Første etasje	66			66	28
Andre etasje	66			66	
SUM	155				28
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	To kjeller/lagerrom		
Første etasje	Vindfang med trapp, Entre/gang, Kjøkken, Spisestue, Annet våtrom-bad/vaskerom, Stue		
Andre etasje	Trapperom, Tre soverom, Kott og lagerrom.		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er oppført i 1936, det foreligger ikke tegninger i kommunen på huset.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	114	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Gunhild Bråten	Kunde
	Arne Grøv.	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	53	18		0	29781.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsemyrvegen 27

Hjemmelshaver

Bråten Arne og Gunhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette er kun tilstandsvurdering av våningshus på eiendommen "Olmhushagen" med adresse Åsemyrvegen 27, 2930 Bagn. Beskrivelse av eiendommen i Verditaksten.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.11.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	30.06.2021		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JA7329>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Verditakst/tilstandsrapport over "Olmhushagen"

Småbruk/villaeiendom med seter.

Åsemyrvegen 25 og 27, 2930 BAGN

Gnr 53: Bnr 18, bnr 20

3449 SØR-AURDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstkontoret Valdres AS Martin Ingar Sælid
martin@valdrestakst.no
Telefon: 911 23 253
E-post: martin@valdrestakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A, 2900 FAGERNES
Telefon: 911 81 534
Organisasjonsnr: 919 176 555

Dato befaring: 27.11.2024
Utskriftsdato: 06.12.2024
Oppdrag nr: 2024244



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Taksering av eiendommen "Olmhushagen" på gnr 53 bnr 18-21 og 41 og støl på Hølerasetera på gnr 53 bnr 20, i Sør Aurdal kommune.

Egne forutsetninger

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det er feil/mangler som bør rettes opp.

På våningshus og kårbygning er det i "tilstandsrapport" i tillegg til taksten.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftingsanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Eiendommen er fra opprinnelsen et småbruk, med forholdsvis mange bygninger som var naturlig å ha på et småbruk, men som i dag står tomme og har liten verdi. Arealet på eiendommen er i dag under konsesjonsgrensen og den kan omsettes som en vanlig villaeiendom med seter - hytte.

Markedsverdi:	Kr. 1 700 000
----------------------	----------------------

FAGERNES, 06.12.2024

Takstkontoret Valdres AS Martin Ingar Sælid martin@valdrestakst.no
Telefon: 911 81 534

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Arne Bråten
Takstingeniør:	Martin Ingar Sælid
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.11.2024. - Gunhild Bråten. - Arne Grøv.. Tlf. 90660515 - Martin Ingar Sælid. Tlf. 911 23253

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Småbruk/villaeiendom med seter.
Beliggenhet:	Eiendommen har adresse Åsemyrvegen 27 og 29, 2930 Bagn og ligger ca 12 km syd for Bagn sentrum og ca 150 meter opp fra E-16 i et stille og fredelig området. Eiendommen er fra opprinnelsen et småbruk, men er i dag en boligeiendom med stor tomt og seter inne ved Hølseterhaugen ca 20 km fra gårdstunet heime. Ca 12 km til kommunesenteret Bagn med barn/ungdomsskole, ca 16 km til barnehage i Reinli.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av våningshus (gamlestua), driftsbygning, sidebygning - (kårhush), redskapshus og stabbur, Seter på Hølseterhaugen. her er det seterhus, uthus og løo. Dårlig bebyggelse på setera, kun til sommerbruk.
Adkomstvei:	Grei adkomst med direkte innkjøring til eiendommen fra Åsemyrvegen. Kun sommervei inn til setera, på vinteren parkerer en ved hovedveien og går inn på ski.
Tilknytning vann:	Vann fra borehull.
Tilknytning avløp:	Privat avløp-kloakkanlegg, to separate anlegg for våningshus og sidebygning. Anleggene er ikke nærmere undersøkt av takstmann.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3449 SØR-AURDAL Gnr: 53 Bnr: 18
Hjemmelshaver:	Arne Bråten.
Adresse:	Åsemyrvegen 27, 2930 Bagn.
Matrikkel:	Kommune: 3449 SØR-AURDAL Gnr: 53 Bnr: 20
Kommentar:	Seter på Hølsetera.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	27.11.2024				
Kart over alle teiger.	27.11.2024				
Tidligere takst	30.06.2021				
Eiendomsverdi.no	27.11.2024				

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Fremtind forsikring. Årlig premie: Kr. 10 000. Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Eiendommens arealer	
Fulldyrket jord.	daa 8,3
Overflatedyrka jord..	daa 4,9
Skog av lav bonitet	daa 24,9
Skog av middels bonitet	daa 0,6
Skog av høy bonitet	daa 14,7
Uproduktiv skog	daa 13,8
Åpen jorddekt fastmark	daa 0,4
Bebygd, gårdstun	daa 2,9
Veier,	daa 0,5


Sum arealer:	daa	71,0
--------------	-----	------

Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Det som er til dyrket mark brukes av nabo.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1936 Kilde: Modernisering Huset er noe oppgradert gjennom tidene, gravd kloakkanlegg og innredet våtrom-bad i ca 1984. Pusset opp innvendig i ca 1995.

Verdivurdering	
Verdi:	Kr. 250 000
Bruksverdivurdering:	Bygningen har ikke vært bebodd på noen år, og som det fremkommer av beskrivelsen så trengs det nokså store oppgraderinger. Det er til dels store råteskader i gulv under entre og bad, det er dårlig grunnmur, dårlige vinduer og dører. .

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller	44	BRA-23 m ² = S-rom. To kjellerrom med adkomst gjennom luke i kjøkkengulv.
1. etasje	70	BRA-66 m ² = P-rom 66 m ² Vindfang, entre, kjøkken, spisestue, stue og bad.
2. etasje	70	BRA-66 m ² = P-rom ca 48 m ² , kott ca 18 m ² . Trappegang, tre soverom og kott under skråtak. .
Sum bygning:	184	

Kommentar areal
Alle areal er oppmålt ved befaring.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus
Bygning, generelt Fundamentert på murt støpt tykk grunnmur. Støpt gulv i kjellerrom. Trebjelkelag mellom etasjene antatt isolert med flis. Isolasjon i gulv i entre og bad. Vegger i bindingsverk, antatt isolert med flis, panelt utvendig med fas-panel. Saltak-konstruksjon, kaltloft antatt isolert med flis. Taket er tekket med stålplater. Doble vinduer med småruter i ytre ramme. Eldre uisolert ytterdør. Dårlig kjellerdør. Innvendig. Gulv. I første etasje er det malt gulv i vindfang, belegg i entre, kjøkken og bad, teppeflis i stue/spisestue. I andre etasje er det malt tregulv i trappegang, et soverom med teppe, og to med belegg. Vegger. I kjeller er det betongvegger. I første etasje er det stort sett malt panel og malte plater. I andre etasje er det malt panel på vegger i alle rom utenom i kott hvor det er ubehandlet panel. Himling. Stubbelofts himling i kjeller, malt panel i himlinger i første og andre etasje Heltre innvendige malte dører. Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter. stålplate på oppvaskbenk. Vann/avløp. Vann fra felles borehull med sidebygning. Privat avløpsanlegg. Anlegget er ikke nærmere undersøkt.

Vanninntak og liten 50 liter v.v.bereder i kjeller.
Våtrom/bad med dusjkabinett, klosett og servant. Enkelt lite våtrom.
Pipe. Støpt pipe.
Fyring. Vedfyring med flere vedovner, kombi parafin og vedkamin i stue.
El-anlegg. Sikringsskap i andre etasje. Enkelt anlegg med fire kurser tre stk 10 amper og en 20 amper, den ene 10 amper kursen går til uthus.

Vedlikehold.
Til dels store sprekker og avskalinger i grunnmuren på flere plasser.
Huset trenger vedlikehold. Skraping og maling - utskifting av skadet panel.
Tilleggsisolering av vegger og tak.
Dårlige vinduer.
Dårlig ytterdør.
Isolasjon i gulv i entre og bad, pga råteskader i stubbeloft her har isolasjon falt ned og ligger på bakken.
Gammel kjøkkeninnredning.
Enkelt røropplegg. Lite bad.
Lite elanlegg med 5 kurser.



Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1939

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	40 000
Bruksverdivurdering:	Driftsbygningen er gått ut på dato. Kan benyttes som lager.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller	35	Gjødselkjeller.
1. etasje	108	Fjøs ca 40 m ² , Lagerrom og låve.
2. etasje	108	Kjørebri og låve.
Sum bygning:	251	

Kommentar areal

Oppmålt på plassen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Fundamentert på støpt gjødselkjeller og pilarer og mur under låven. Grunnmuren spesielt under fjøset begynner å bli dårlig.
I fjøset er det støpt gulv, tregulv i låve og lager.
Støpte vegger i fjøset er støpt, låven er satt opp i låvekonstruksjon, kledd utvendig med låvepanel.
Tak: Saltak-konstruksjon tekket med bølgeblekkplater.
Innvendig.
Gulv. Støpt gulv i fjøset, tregulv i låve og lager.
Gamle dårlige vinduer og dører.
Innvendig.

Gulv. Tregulv i gang, fjøs og låvedel.
Gamle dårlige vinduer og dører.
Gammelt utgått rør og elanlegg.
Vedlikehold.
Driftsbygningen er forlengst gått ut på dato.
Dårlige betongvegger i gjødselkjeller og fjøs med avskalinger og sprekker.
Bygningen kan ikke brukes som dyrehus som den er i dag. 180 cm takhøyde i fjøset.
Det første en må gjøre er å forsterke grunnmur og gulv. Dører og vinduer, vann, strøm etc.
Da kan en bruke bygningen til litt hobbybruk med sauer, griser, høner e.l.
Bygningen kan benyttes som den er til lager.



Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: 1939

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	20 000
Bruksverdivurdering:	Trenger vedlikehold		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	16	BRA-13 m2. Lagerrom.
2. etasje	21	BRA-18 m2. Lagerrom.
Sum bygning:	37	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur


Bygning, generelt

Stabbur i to etasjer.
Fundamentert på steiner og punktfundament.
Trebjelkelag og enkelt uisolert gulv.
Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med liggende panel.
Saltak. Uisolert konstruksjon.
Taket er tekket med bølgeblikkplater.
Innvendig tregulv i begge etasjer, uisolert åpent bindingsverk vegger, og åpen uisolert himling.
Låsbar dør, enkelt vindu.

Vedlikehold.

Stabburet trenger vedlikehold.
Øvre veggen ligger nede i bakken, det er antatt en del råteskader i bunnsvill og panel.
Hele stabburet har glidd litt til side og pilarfundamentene er skjeve. Bør jekkes, rettes og avstives.
Vegger, forkant, vindskier, dør og vindu trenger utvendig skraping og maling.

Sidebygning. (Kårbolig)

Bygningsdata	
	Byggeår: 1968 Tilbygg (i 1987) Utvidet stue og et nytt soverom. Tilbygg (i 1989) Nytt inngangsparti og soverom.

Verdivurdering	
Verdi:	Kr. 900 000
Bruksverdivurdering:	Huset er over 50 år. Det er bra vedlikeholdt, men alder tilsier at det er forskjellige bygningsdeler som holder på å gå ut på dato.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller etasje.	106	BRA- 90 m2. P-rom-21 m2, S-rom-69 m2. Trappegang, vaskerom, teknisk rom, verksted/garasje, kald garasje.
1. etasje	117	BRA-112 m2. P-rom-112 m2. Vindfang, entre, kjøkken, spisestue, stue, bad og fire soverom. Overbygget inngangsparti og uteplass.
Sum bygning:	223	

Kommentar areal
Arealet på huset er oppmålt innvendig ved befaring. Det tas forbehold om avvik.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Sidebygning. (Kårbolig)
Bygning, generelt <p>Huset er oppført i 1968, en må være klar over huset alder og at det er oppført i h.h.til andre forskrifter og krav en de som gjelder i dag. Gravd ut tomt, støpt såle. Støpt grunnmur, pusset innvendig og utvendig. Tilbygg under soverom og stue i uisolert bindingsverk. Støpt betongdekke mellom underetasje og førsteetasje tilfarere oppå dekke. Trebjelkelag i tilbygg, isolert med isolasjon.. Vegger i bindingsverk, isolert med 10 cm isolasjon, panelt utvendig med tømmermanns-panel. Saltak-konstruksjon bygd opp med plassbygde selvberende takstoler, kaltloft antatt isolert med 15 cm isolasjon. Taket er tekket med bølgeblikkplater. Takrenner med nedløp. Doble vinduer med løs innergrind. Isolert ytterdør. Plassbygde garasjedører-(dårlige), isolerte dører i garasje under huset. Innvendig. Støpt gulv i kjellerrom. Første etasje. Laminatgulv i stue, spisestue og et soverom, lakkert tregulv i et soverom, ellers beleg, varmekabel i badegulv. Vegger i kjeller isolert innvendig med isopor. Vegger i første etasje. Baderomsplater på badet, tapet i kjøkken og et soverom, malt tynnpanel og malte plater i stue/spisestue ellers, panel på vegger i et soverom, ellers malte plater. Himling i underetasje er støpt betongdekke, panel i himling i tilbygg. Himling i første etasje er malte plater i samtlige rom. Glatte finerte innvendige dører. Kjøkken. Nyere kjøkkeninnredning i heltre skrog og fronter. laminert benkeplater. Plassbygde garderobeskap på soverom. Pipe. Teglstainspipe med luftepipe, heldekkende beslag over tak. Oppfyring. Peisovn i stue, ellers elektrisk fyring. Vann fra borehull sammen med våningshuset. Privat avløpsanlegg, fra byggeår. Vaskerom i kjeller med vanninntak, 200 liter v.v.bereder, opplegg for vaskemaskin. Bad fra 1974 med badekar, klosett og servant. El-anlegg fra byggeår.</p> <p>Vedlikehold. Huset trenger vedlikehold.</p>



Redskapshus

Bygningsdata



Byggeår: 1962 Kilde: .
Tilbygg (i 1980) Bygd inntil to lagerrom ca 1980.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	25 000
Bruksverdivurdering:	Enkelt bygg, som en egentlig ikke har så mye bruk for i dag, men kan være greit som garasje for redskap og traktor.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	77	BRA-74 m2. Redskapshus, garasje og lager.
Sum bygning:	77	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Redskapshus

Bygning, generelt

Fundamentert på støpt ringmur.
Støpt gulv.
Vegger i isolert bindingsverk, panelt utvendig med låve-panel.
Skråtak konstruksjon.
Taket er tekket med bølgeblekkplater.
Fem portåpninger med enkle labankdører.
God lagerplass og garasjer.



Seterhus

Bygningsdata



Byggeår: 1942

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	40 000
Bruksverdivurdering:	Enkelt seterhus, uten store vedlikeholdskostander.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	21	BRA- 18 m2. Stue/oppholdsrom med seng, vedovn og benk, soverom.
Sum bygning:	21	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Seterhus

Bygning, generelt

Seterbua er kun til sommerbruk.
Enkelt fundamentert på steiner på terreng.
Uisolert trebjelkelag.
Vegger i bindingsverk, panelt utvendig med liggende panel.
Saltak tekket med bølgeblikkplater. Antatt ingen isolering i taket.
Innvendig er det malt gulv, panel på vegger og himling.
Enkle vinduer, enkel ytterdør.
Oppfyring med vedkomfyr med stålrør gjennom taket.
Benk med skap.
Spisebord, to stoler og to senger.

Uthus

Bygningsdata




Byggeår: 1942

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	5 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	7	BRA-6 m2. Ved/redskapsbod og utedo..
Sum bygning:	7	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus	
Bygning, generelt	
Uthus med ved/redskapsbod og utedo. Enkelt fundamentert på steiner på terreng. Trebjelkelag og tregulv. Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med låvepanel. Skråtak. Taket er tekket med bølgeblekkplater. Enkle labankdører.	

Løo

Bygningsdata	
	Byggeår: 1930

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	10 000
Bruksverdivurdering:	Løo vil sannsynligvis aldri bli brukt mer til løo, men kan benyttes som lager for redskap etc..		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	39	BRA-36 m2. Høy løo.
Sum bygning:	39	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Løo	
Bygning, generelt	
Enkelt fundamentert på steinmur og steiner. Tregulv Oppført i bindingsverk og panelt utvendig med låve panel. Saltak. Taket er tekket med bølgeblekkplater. Taket er tett. Kjørebri inn fra enden. Brua er råtten og holder på å falle ned. Kan benyttes som lager.	

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Det er oppgitt 8,3 dekar fulldyrket mark rundt tunet heime og 4,9 dekar overflatedyrka på seteren.	50 000
Skog/utmark.	Skog til sammen 40 dekar, fordelt på tre teiger, det er noen dekar i teigen ved tunet, en teig på åsen og noe skog 9,5 dekar på seteren Skogen er fordelt med 14,7 dekar skog av høy bonitet og 25 dekar lav bonitet og består av gran og bjerkeskog. Det er oppgitt 13,8 dekar uproduktiv skog og 0.4 dekar jorddekt fastmark.	45 000
Jakt og fiske	Jakt og fiske. En har jakt på hvisse vilkår, en kan beregne kr 3,00 pr dekar for rettighetene, kapitalisert med 4% =	5 000
Gårdstun - Setertomt.	Opparbeidelse av vei, vann, avløp og gårdstun. På Hølseterhaugen kan en eventuelt sette opp en større seterbu-hytte.	400 000
Sum andre verdikomponenter:		500 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	250 000
	Driftsbygning	Kr.	40 000
	Stabbur	Kr.	20 000
	Sidebygning. (Kårbolig)	Kr.	900 000
	Redskapshus	Kr.	25 000
	Seterhus	Kr.	40 000
	Uthus	Kr.	5 000
	Løo	Kr.	10 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	50 000
	Skog/utmark.	Kr.	45 000
	Jakt og fiske	Kr.	5 000
	Gårdstun - Setertomt.	Kr.	400 000
Samlet verdi:		Kr.	1 790 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopp-gaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjensskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
-
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foregger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	14/12-2024	Sted	2930 TS46W
------	------------	------	------------

Signatur selger 1:

Gunnhild Bråten

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV	Oppdragsnr.	1201240163
Adresse	Åsemyrvegen 27		
Postnr.	2030	Sted	Bagn
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	Gunnild Bråten		
Når kjøpte du boligen?	68	Hvor lenge har du bodd i boligen?	___ År ___ Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Sparbank 1	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Arne	Etternavn	Bråten
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse *Sprekker i mure.*
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse *Bygget til blekk tak. Byg om 90. & 10. etg.*
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse *Hans Hansbrøten med flere.*
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørspoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	3/2-2025	Sted	Bergen
------	----------	------	--------

Signatur selger 1:

Gunnhild Bråden

Signatur selger 2:

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	GRANER	Beregnet areal	0
Etablert dato	22.12.1965	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. 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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	29.10.2020 02.11.2020	20/1253		53/15, 53/18, 53/21, 53/36, 53/41
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	29.10.2020 02.11.2020	20/1253		Mnrvannmangler, 53/15, 53/18, 53/21, 53/41
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	53/41
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	14.08.2018 07.09.2018	18/716		53/15, 53/18, 53/19, 53/21, 53/30, 53/41
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	14.08.2018 07.09.2018	18/716		53/15, 53/18, 53/19, 53/21, 53/29, 53/30, 53/41, 122/10
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	12.11.2014 15.02.2015	13/686 0510-2013-0014		0540-Mnrvannmangler, 53/1, 53/2, 53/6, 53/12, 53/15, 53/18, 53/21, 53/41, 54/1, 54/3, 54/4, 54/21
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	17.09.2014 23.03.2018	17/257		0540-Mnrvannmangler, 53/18, 53/21, 53/23, 53/41, 113/37
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	17.09.2014 23.03.2018	17/257		53/18, 53/21, 53/41
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	17.09.2014 23.03.2018	17/257		53/18, 53/21, 53/41
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	08.02.2013 13.03.2013	11/870		0540-Mnrvannmangler, 53/12, 53/15, 53/18, 53/21, 53/41, 54/1, 54/21
Skylddeling Skylddeling	22.12.1965			53/18, 53/41

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	6736308.78	535869.21	0	Ja	24698.5	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRÅTEN ARNE F180732*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Dalagata 29 2930 2930 BAGN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Åsemyrvegen 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2930 BAGN	Kirkesogn	03100201 Bagn
Grunnkrets	111 Smedlund	Tettsted	
Valgkrets	1 Bagn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	194970293		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	194970285		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
3	194970307		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
4	194970315		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 194970293: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	135
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	135
Opprinnelseskode	Massivregistrering	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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007
Endre bygningsdata	22.11.2023	22.11.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsemyrvegen 25	H0101	53/41	135	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	102	0	102	0	0	0
K01	0	33	0	33	0	0	0

2: Bygning 194970285: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

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	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	53/41	-	-	-	-	-

3: Bygning 194970307: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	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	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	53/41	-	-	-	-	-

4: Bygning 194970315: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

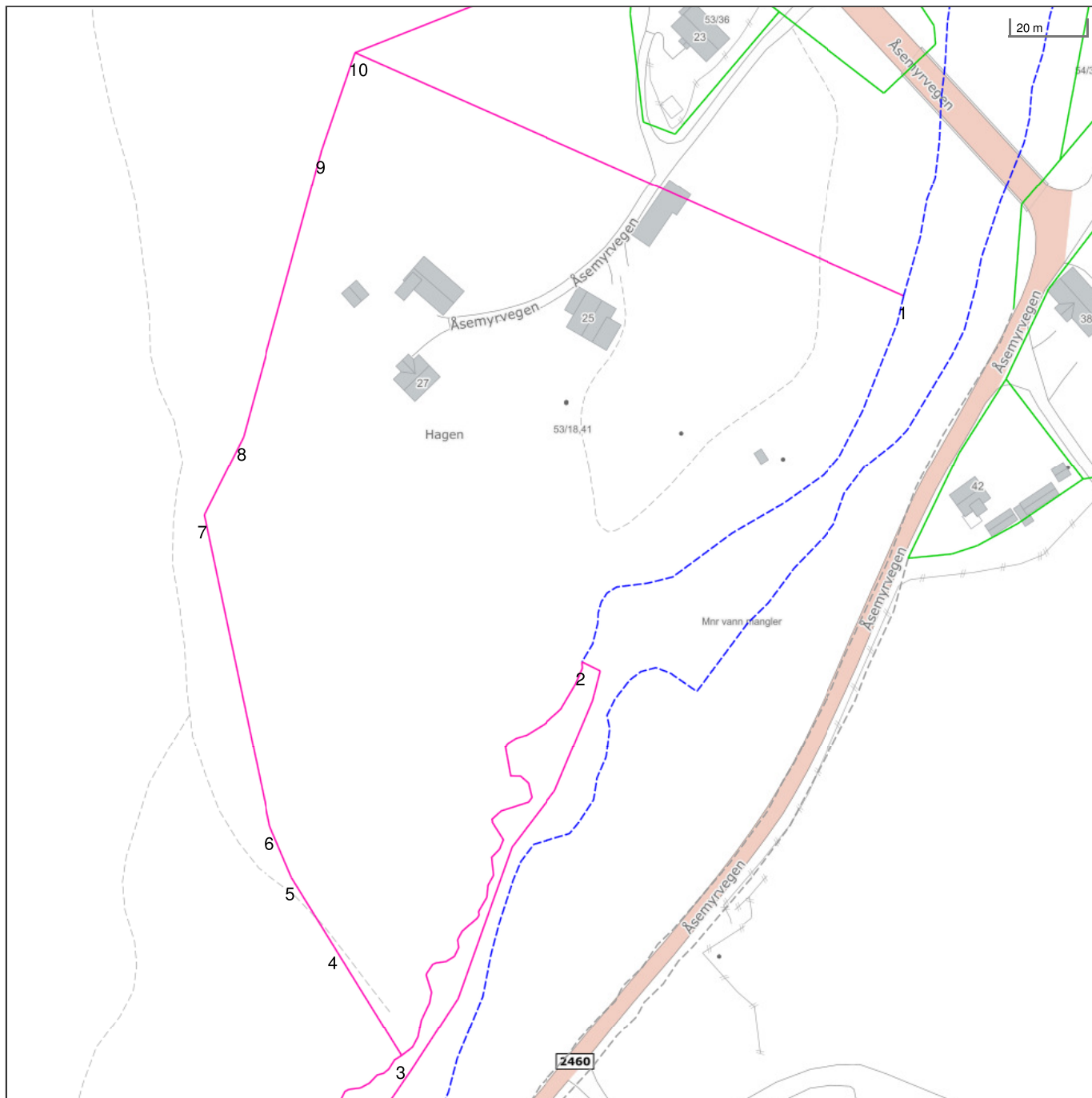
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	53/41	-	-	-	-	-



Eiendomskart for eiendom 3449 - 53/41//



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 | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	24 698,50 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant		
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6736308,78	Øst 535869,21

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6736337,38047245	535969,775714958	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	159,95	
2	6736239,15211665	535885,050961278	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	139,27	
3	6736133,79759421	535837,98740718	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	137,97	
4	6736162,83	535819,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	34,35	
5	6736180,97	535808,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	21,46	
6	6736194,43	535802,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	14,69	
7	6736277,2	535783,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	84,79	
8	6736298,06388842	535794,121002919	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,25	
9	6736374,691	535814,321	200 cm	Jordfast stein (JS)	Kors (53)	79,24	
10	6736400,75988859	535822,917002919	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	27,45	



Sør-Aurdal kommune

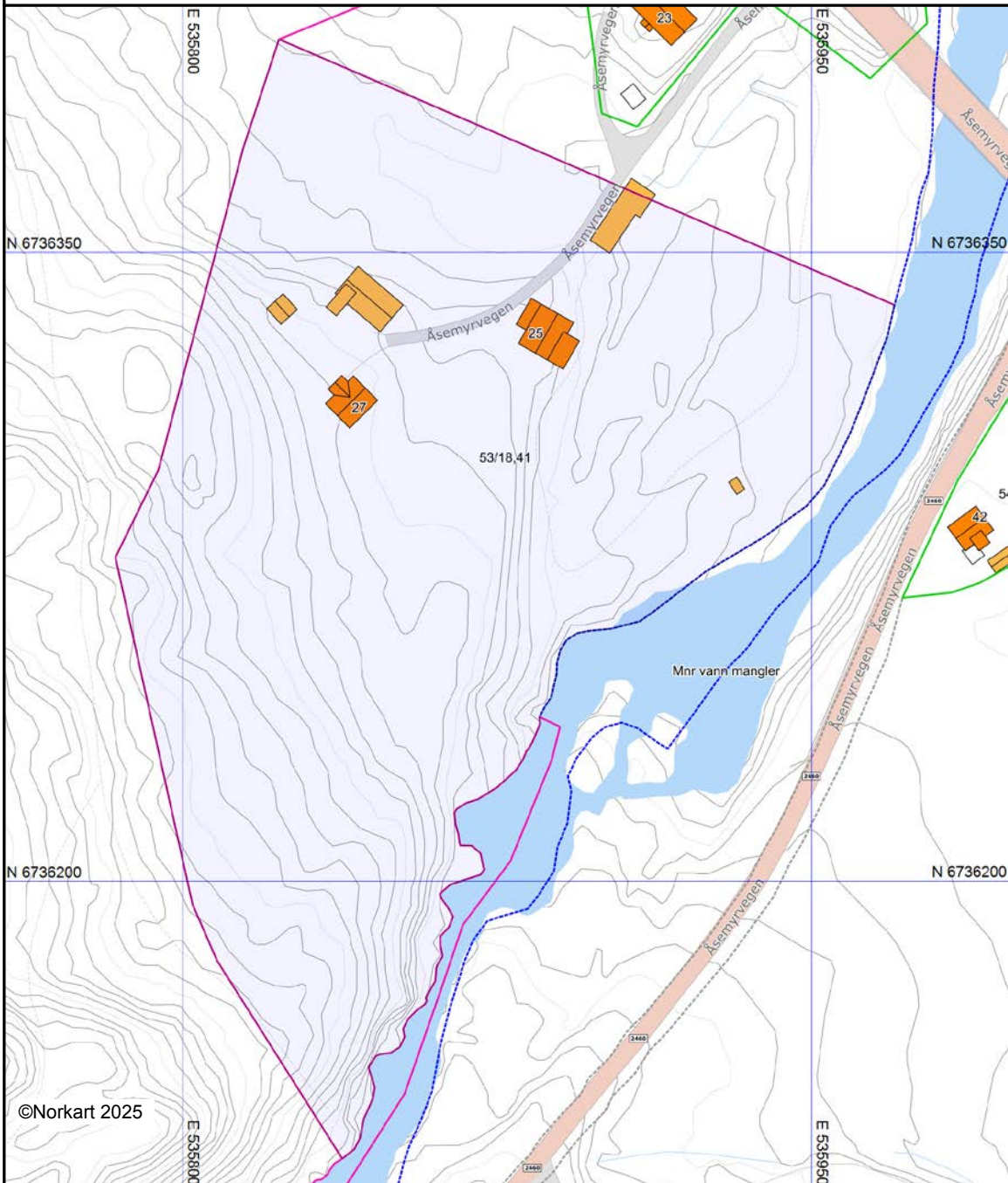
Grunnkart

Eiendom: 53/41
Adresse: Åsemyrvegen 25
Dato: 13.01.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025

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.

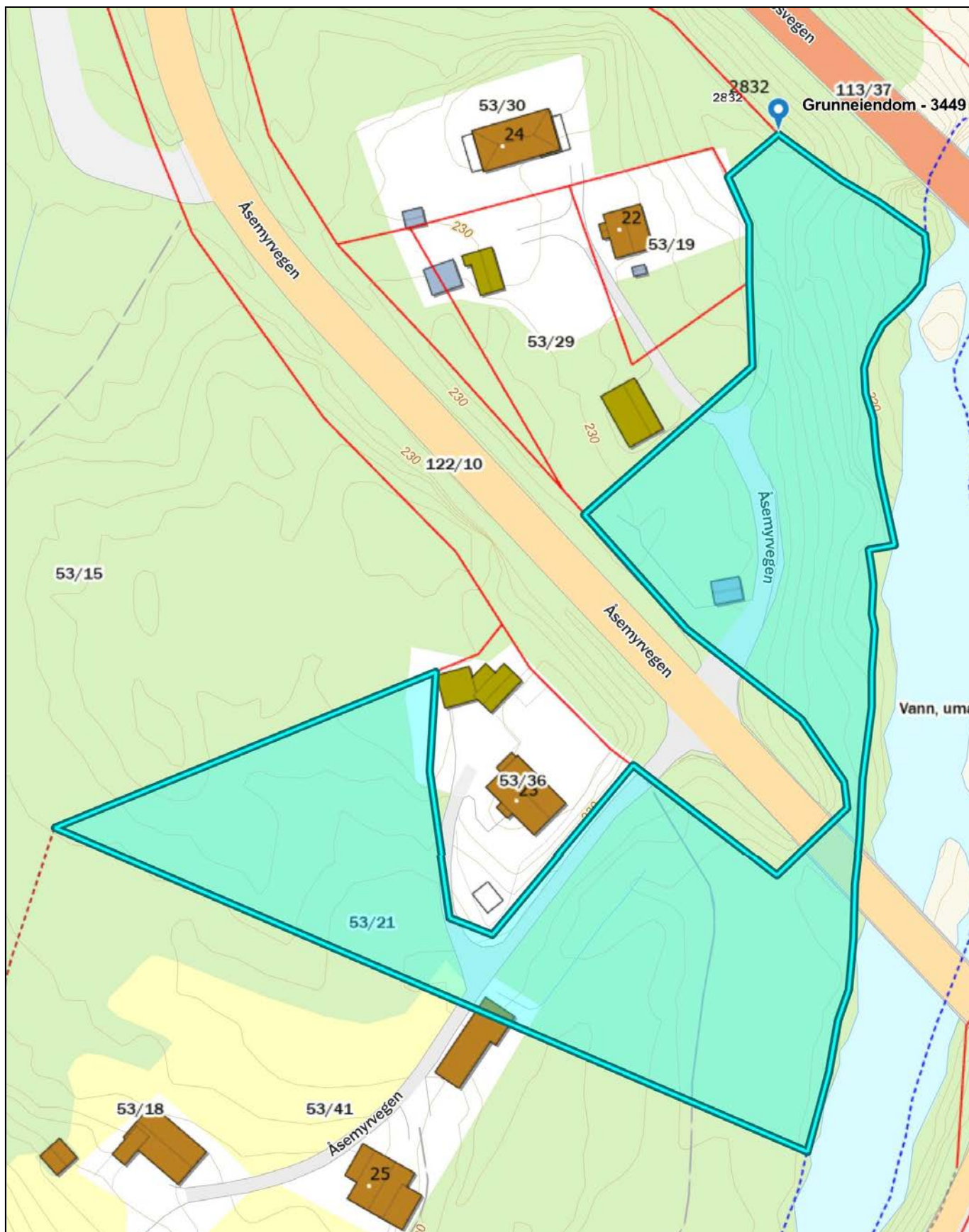


Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler



Dato: 15.01.2025 Omtrentlig målestokk: 1:995 Koordinatsystem: UTM-32N





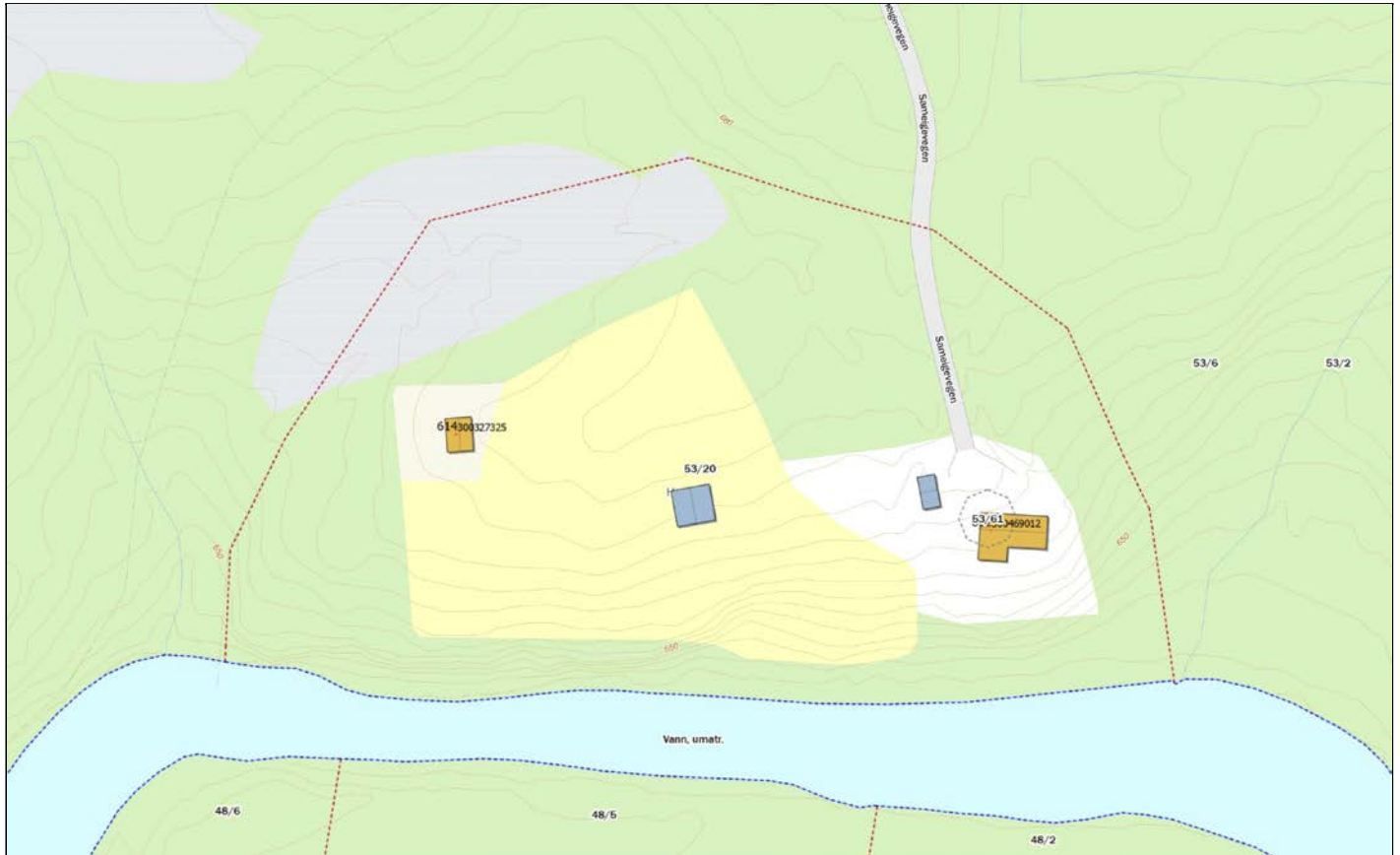
Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

Dato: 15.01.2025

Omtrentlig målestokk: 1:1025

Koordinatsystem: UTM-32N

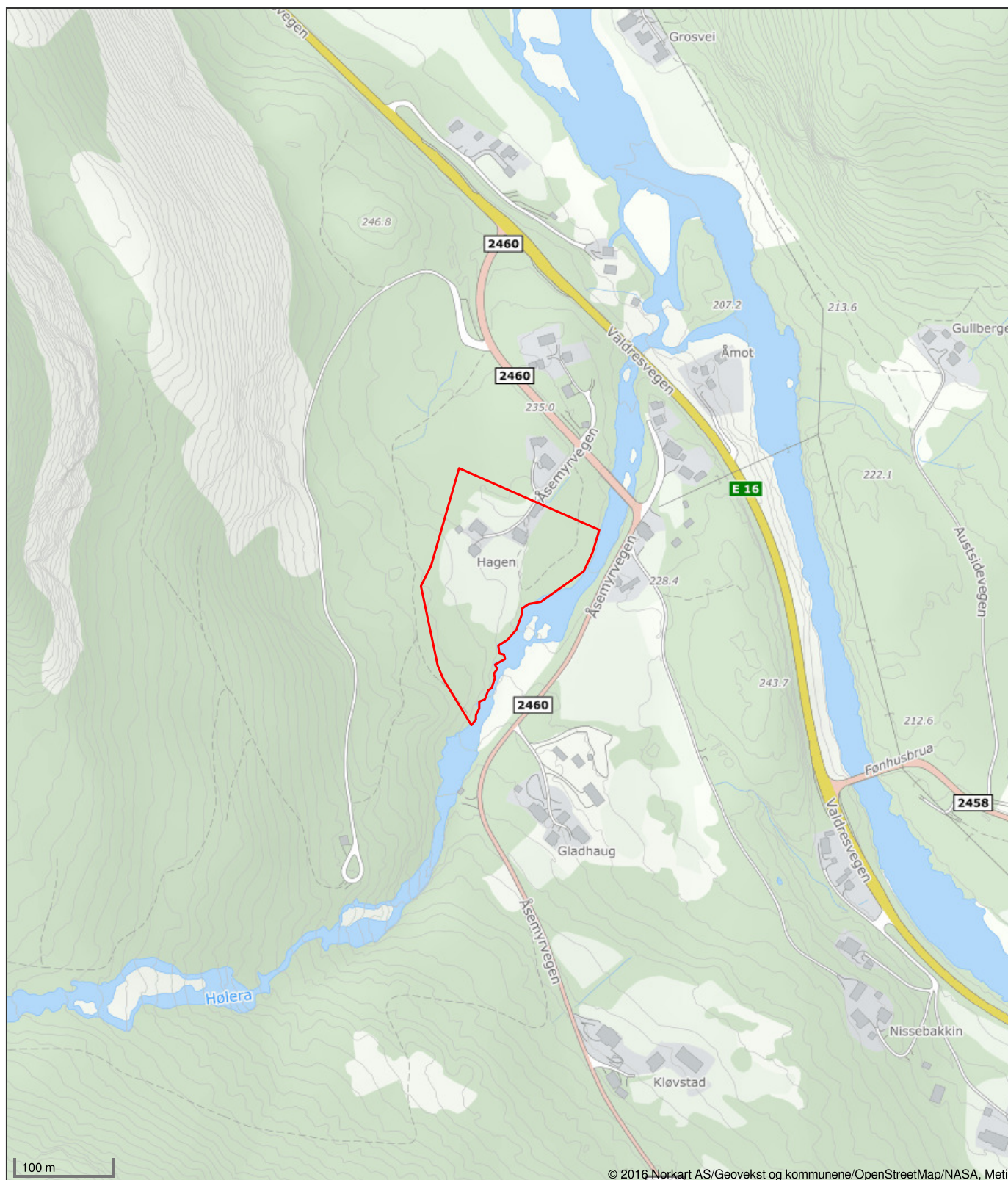


Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS



Oversiktskart for eiendom 3449 - 53/41//



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

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:
14.01.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Åsemyrvegen 25, 2930 BAGN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 13.01.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsemyrvegen 25, 2930 BAGN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED 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/



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 13.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsemyrvegen 25, 2930 BAGN								

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	996,40 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	4 092,40 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig og fritid	249200 prom	4,00 kr	1/1	0 %	997,00 kr	0,00 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	0,00 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 266,25 kr	0,00 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	0,00 kr
				Sum	8 266,50 kr	0,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

Kommunale gebyrer renovasjon og tilsyn/feiling sæter Sameigevegen 614 ligger på avtalen til gbnr 53/41.



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 13.01.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	183954151	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	194970293	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Åsemyrvegen 25, 2930 BAGN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	4	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Peis 4

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.12.2016	Tilsyn	03.10.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183954151

BruksenhetId	183954228	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	194970315	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183954228.

BruksenhetId 183954226

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 194970307

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183954226.

BruksenhetId 183954222

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 194970285

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

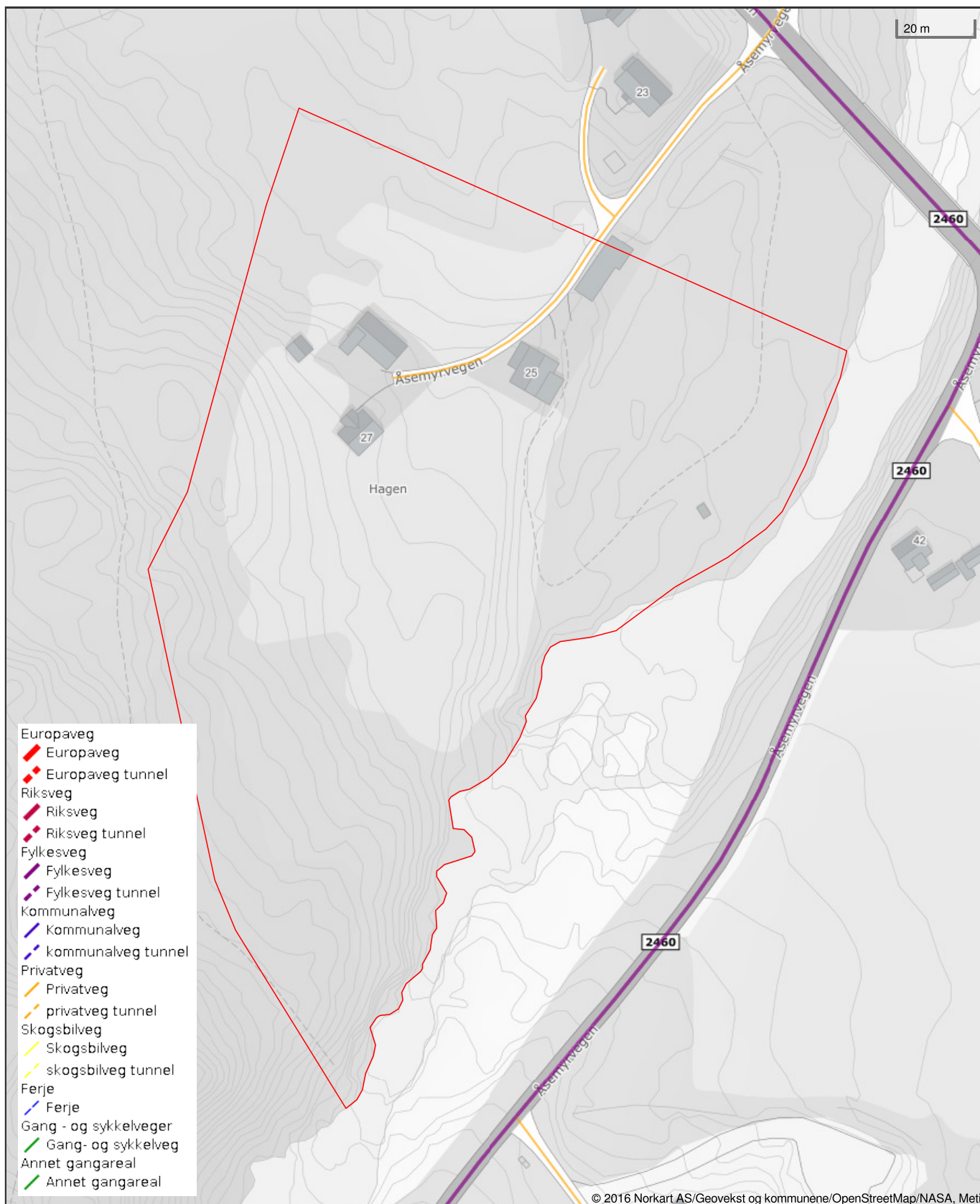
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183954222.

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.



Vegstatuskart for eiendom 3449 - 53/41//



- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- Privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

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.



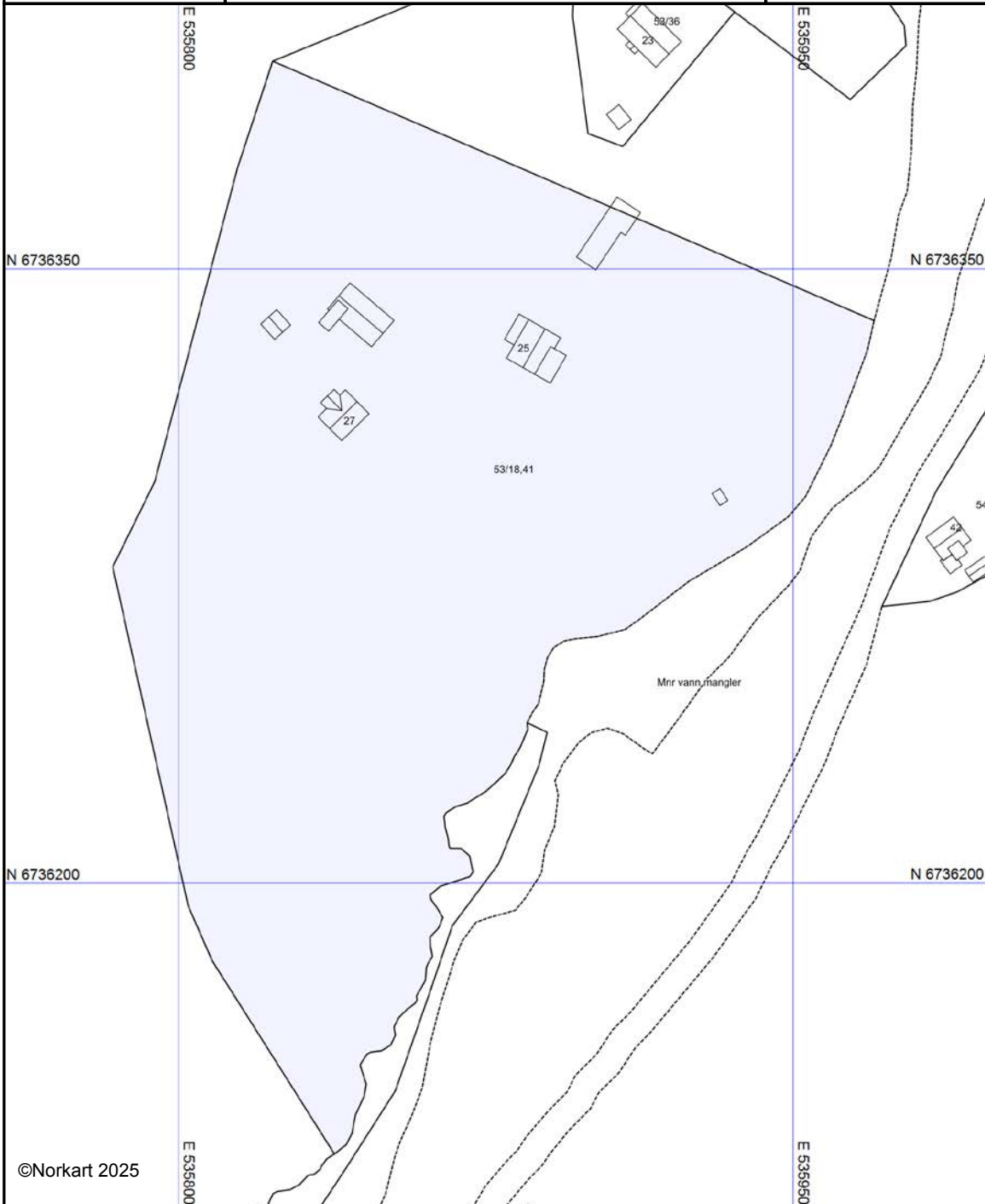
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 53/41
Adresse: Åsemyrvegen 25
Utskriftsdato: 13.01.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

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

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 13.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsemyrvegen 25, 2930 BAGN								

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	<p>Delareal 24 016 m²</p> <p>Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</p> <hr/> <p>Delareal 682 m²</p> <p>Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende</p> <hr/> <p>Delareal 682 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn Retningslinje</p> <p>KPBestemmelseHjemmel krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport</p>



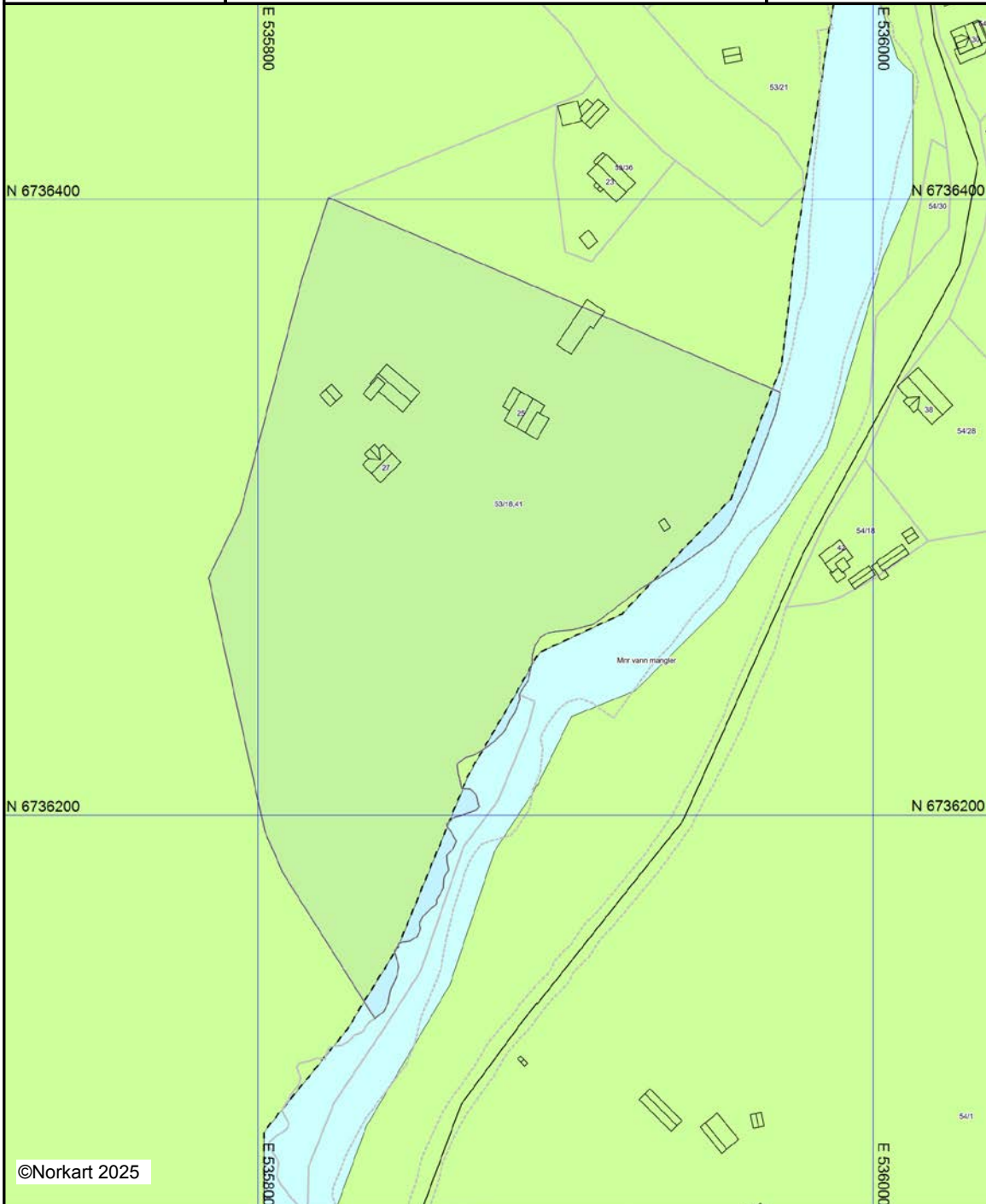
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 53/41
Adresse: Åsemyrvegen 25
Utskriftsdato: 13.01.2025
Målestokk: 1:2000











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

-  *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*
LNFR-areal - nåværende
-  *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL)*
 Bestemmelseområde
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)*
 Bestemmelsegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende

Eiendom	3449 53/41		
Utskriftsdato	13.01.2025	Antall datasett	94

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

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

12 Berørte datasett

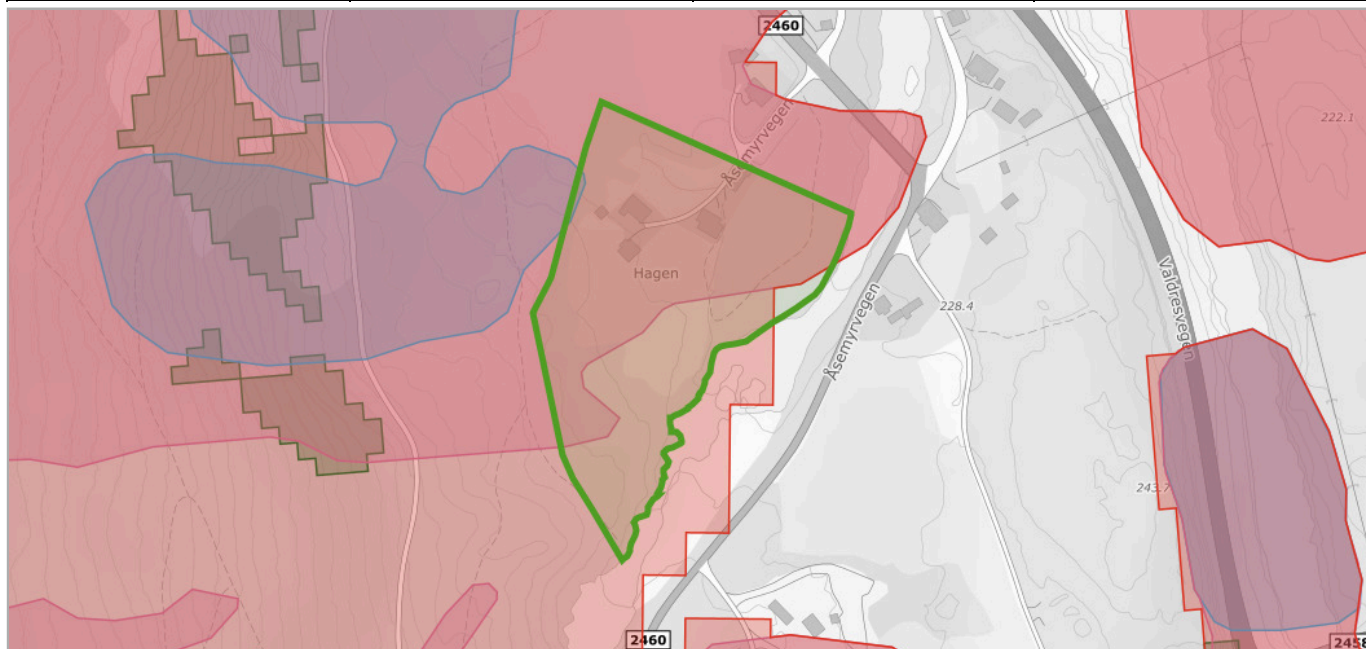
- Aktsomhetskart for snøskred
- FKB-AR5
- Grus og pukk
- Løsmasser N50/N250
- Radon
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Dyrkbar jord
- Flom - aktsomhetsområder
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Naturtyper i Norge - landskap
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannmitteområder
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekkleir
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Villreinområder
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledning
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flomsoner
- Forurenset grunn
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Låsettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttleir
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftnlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Vernskog
- Vindkraft

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	13.01.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

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

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

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

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

Tegnforklaring

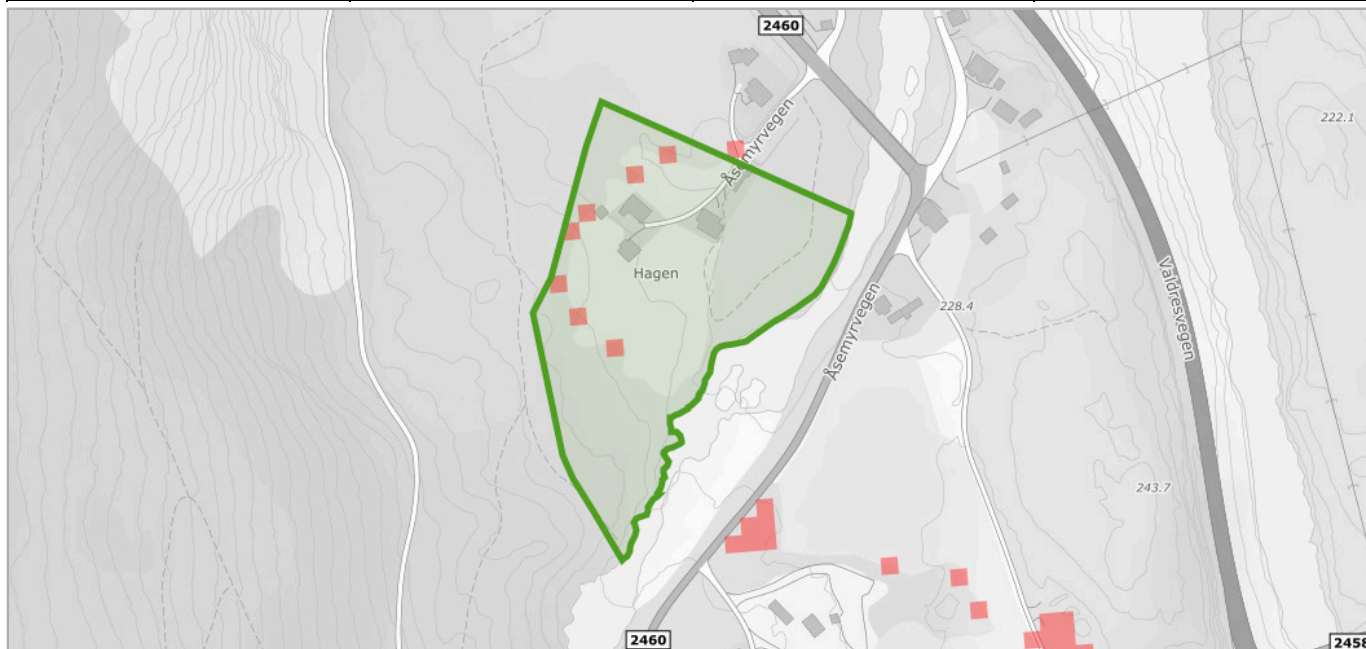
Skog med skredfarebetydning
Skog med skredfarebetydning
S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	11.02.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

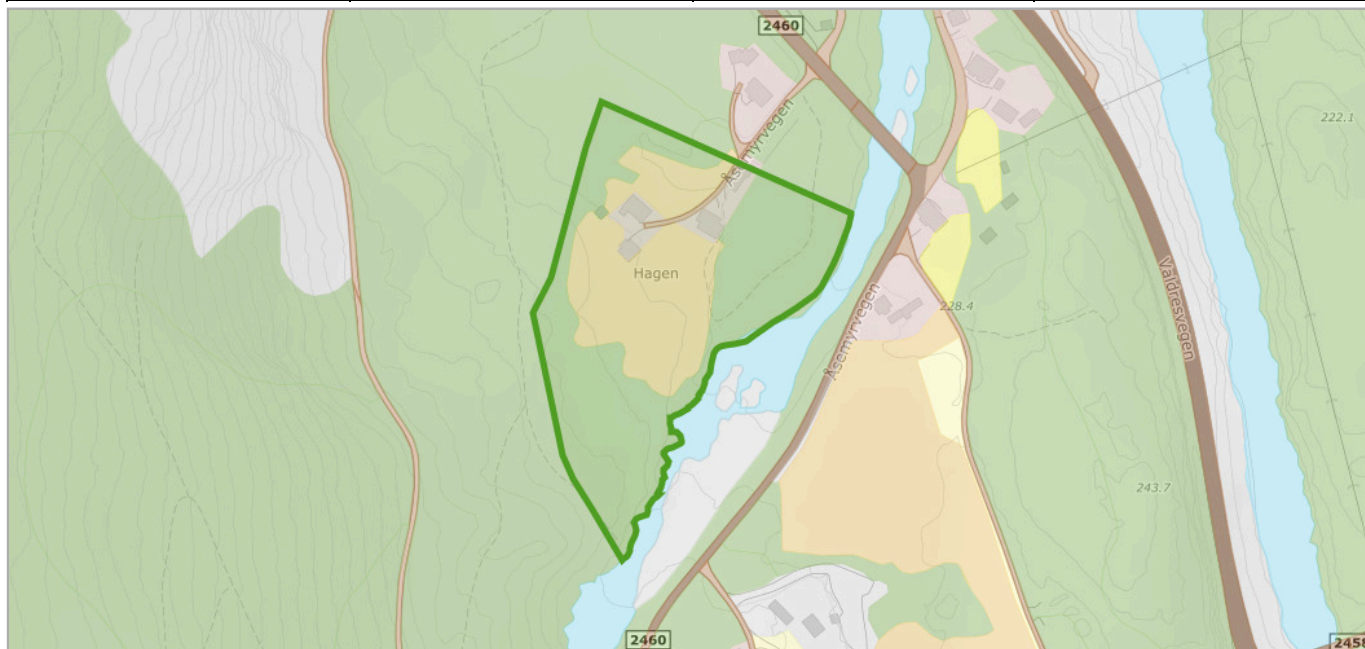
Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	8

Kilde	Geovekst	Versjon	07.01.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

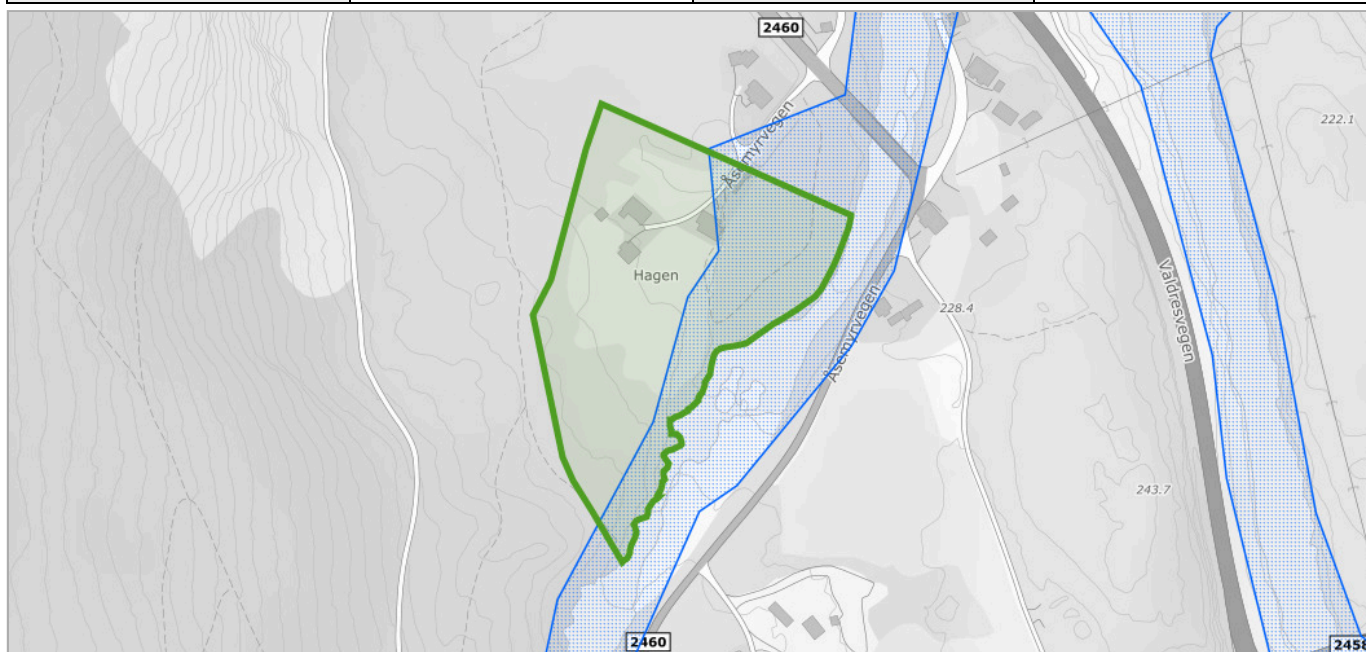
	Bebyggelse
	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog
	Åpen fastmark
	Ferskvann
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.01.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

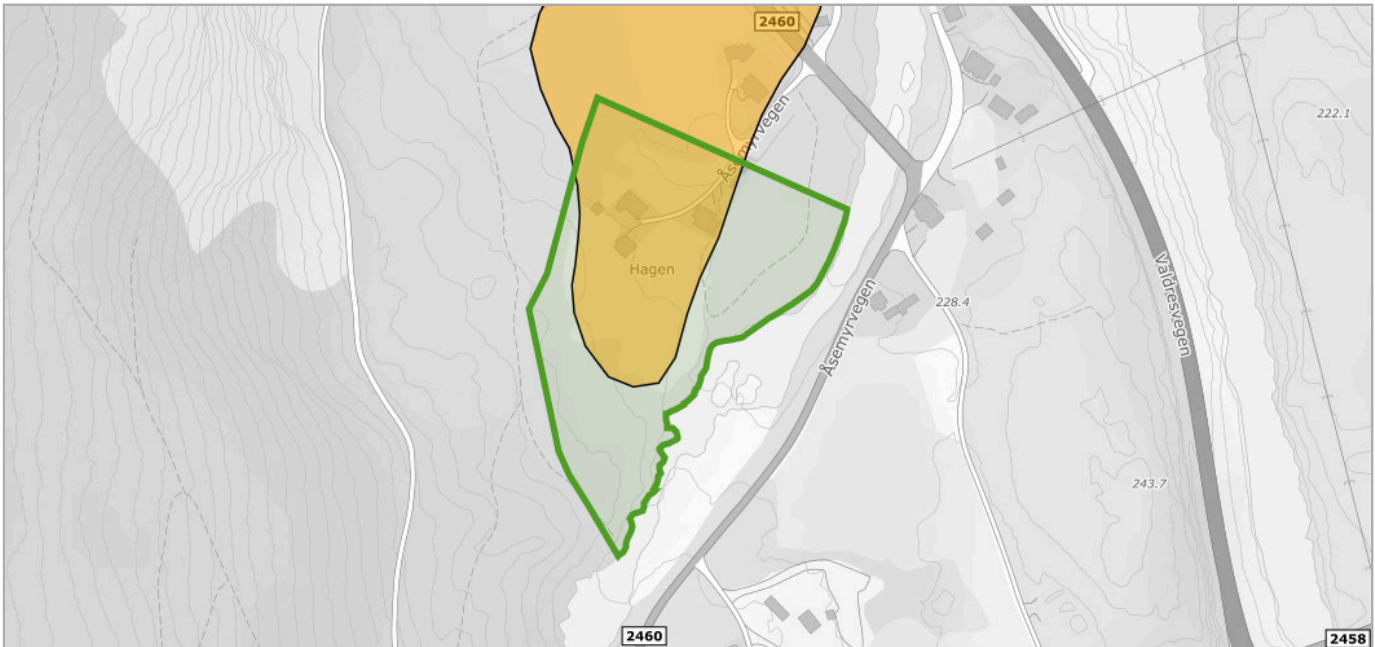
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen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

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Grus og pukk


Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.01.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkkforekomster 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 pukkkforekomst 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 pukkkforekomst 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

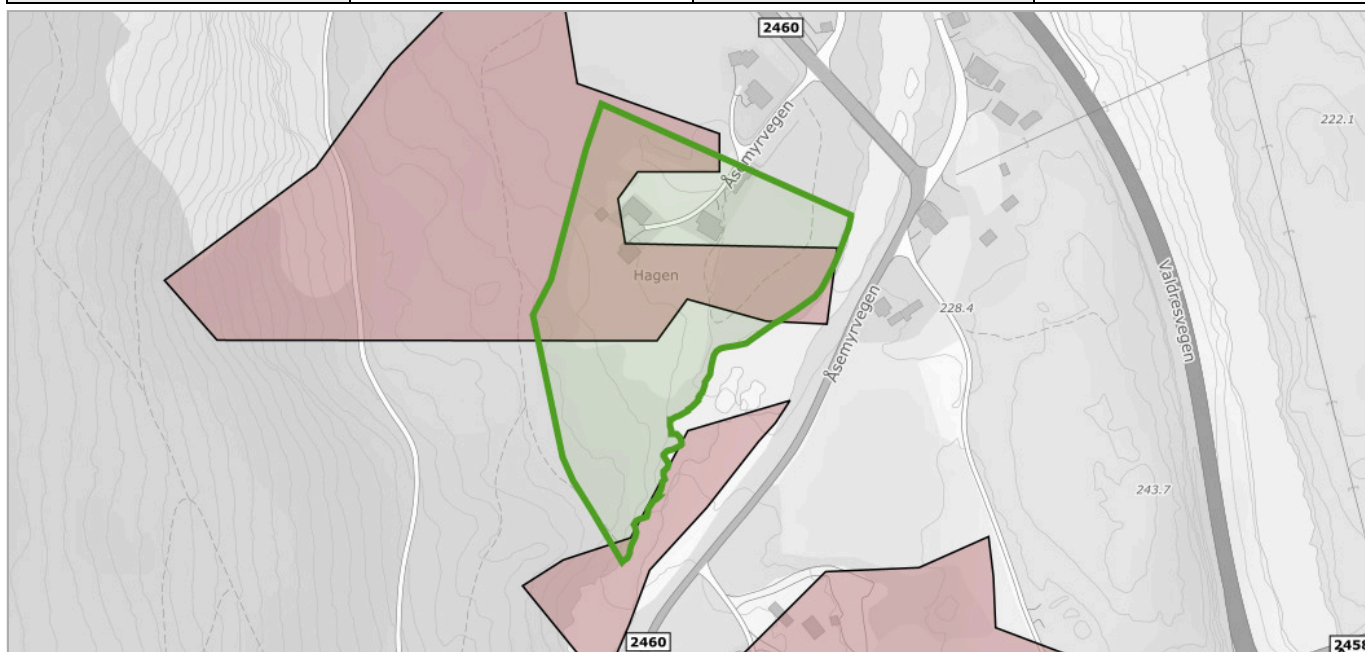
Sand og grusregistrering
 Sand og grusregistrering

Sand og grusregistrering

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
540057	Hølera	-

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

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



Om datasettet

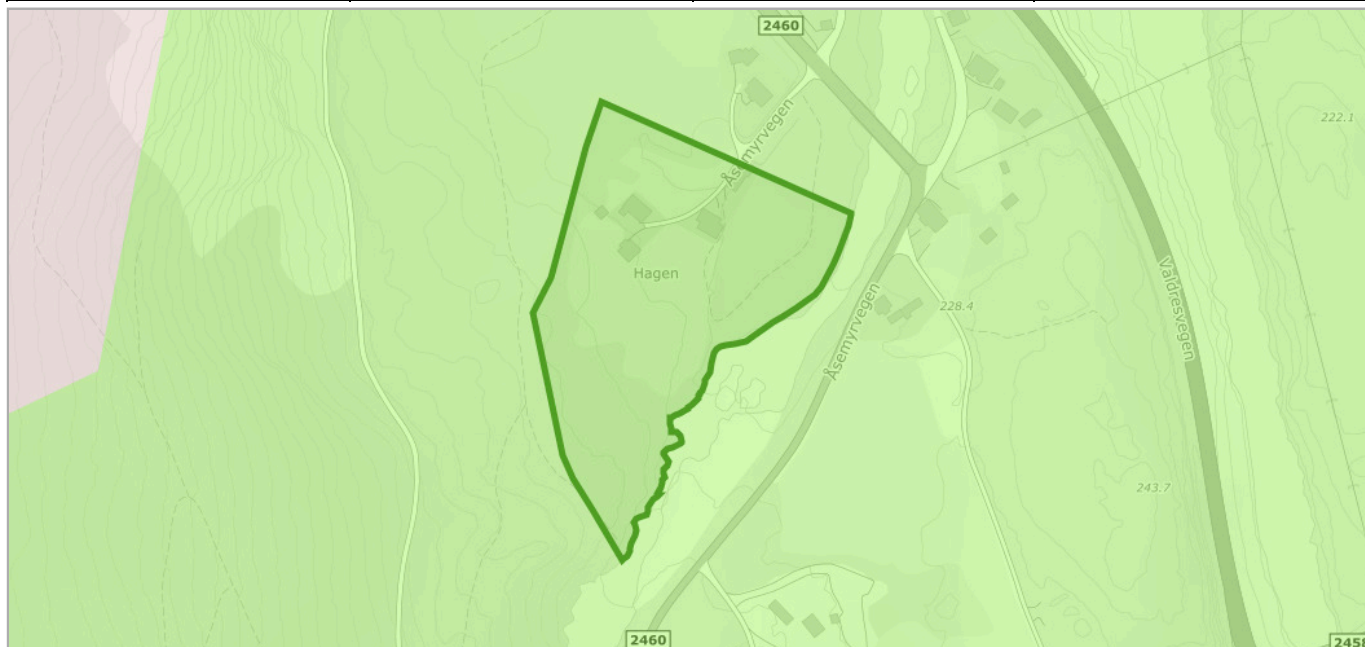
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet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

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

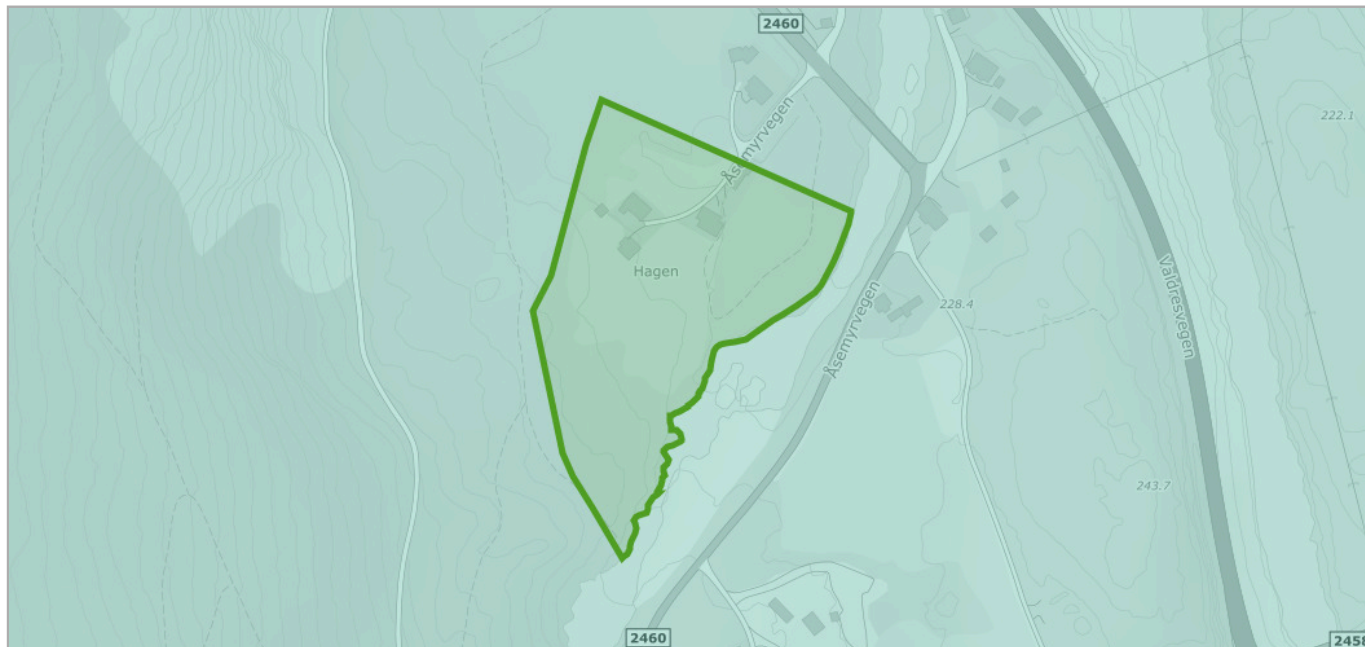
Løsmasser N50/N250
■ Tykk morene
■ Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	13.01.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for 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.

Tegnforklaring

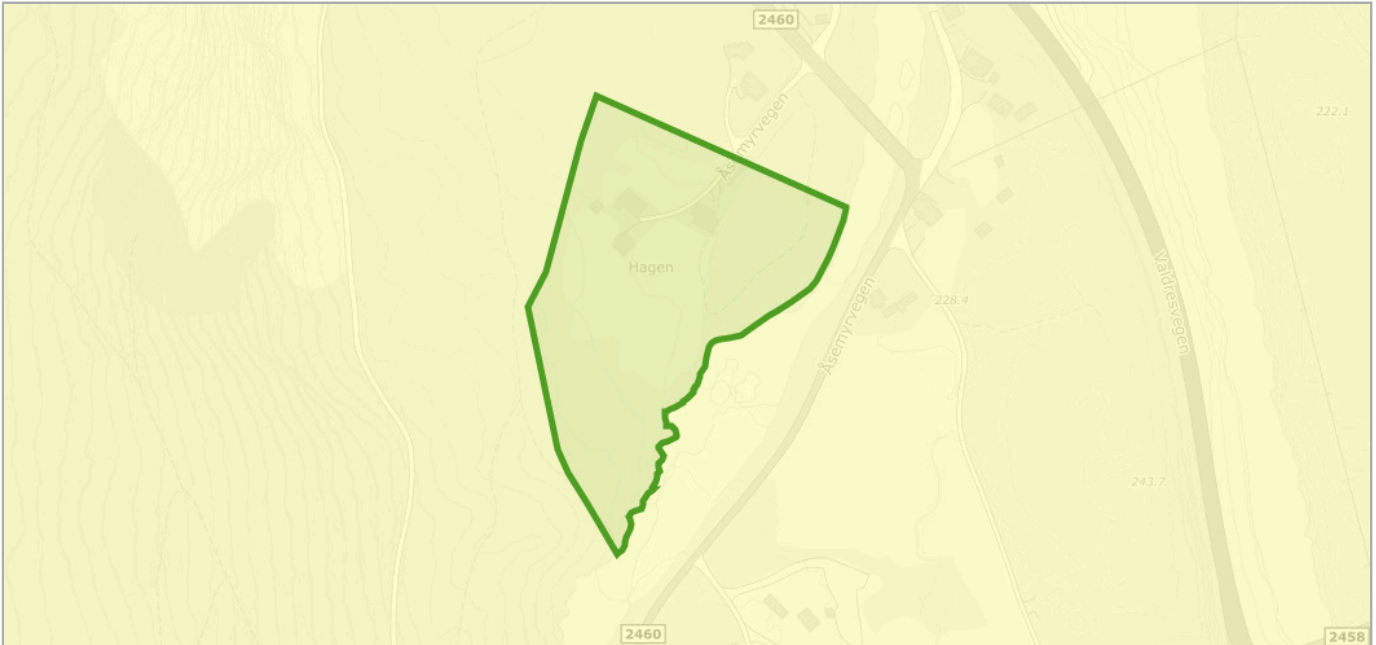
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

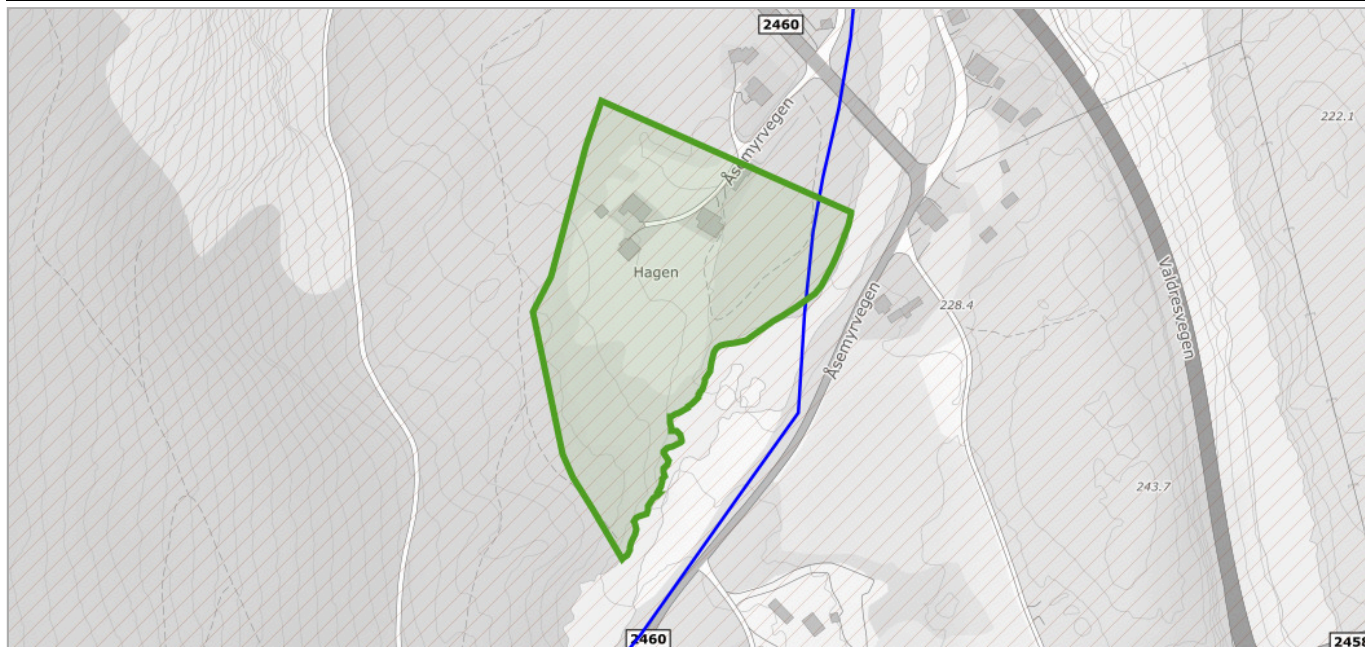
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.01.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Delfelt	
Delfelt	
Vannvei	
Vannvei	

Delfelt vannkraft

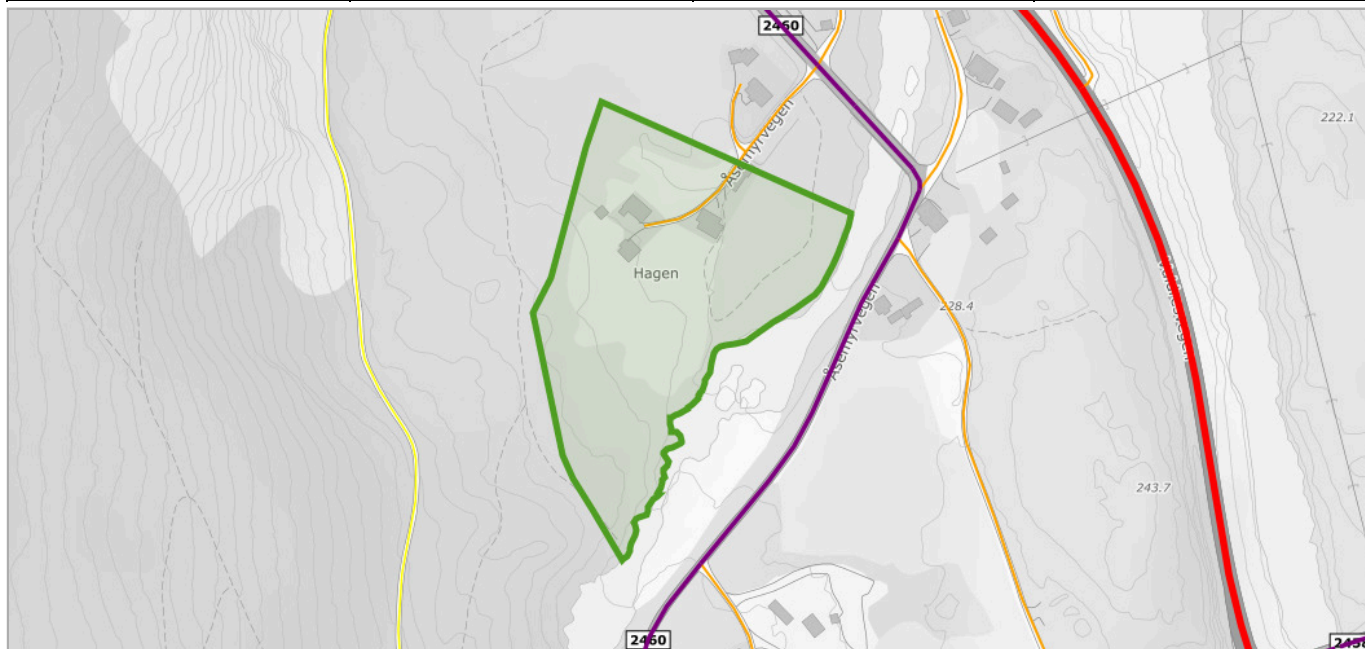
Delfeltnavn	Kraftverknavn
EID	Eid

Vannvei

Kraftverknavn	Kraftvernummer	Vannveitype
Hølera	1721	Rørgate

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.01.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

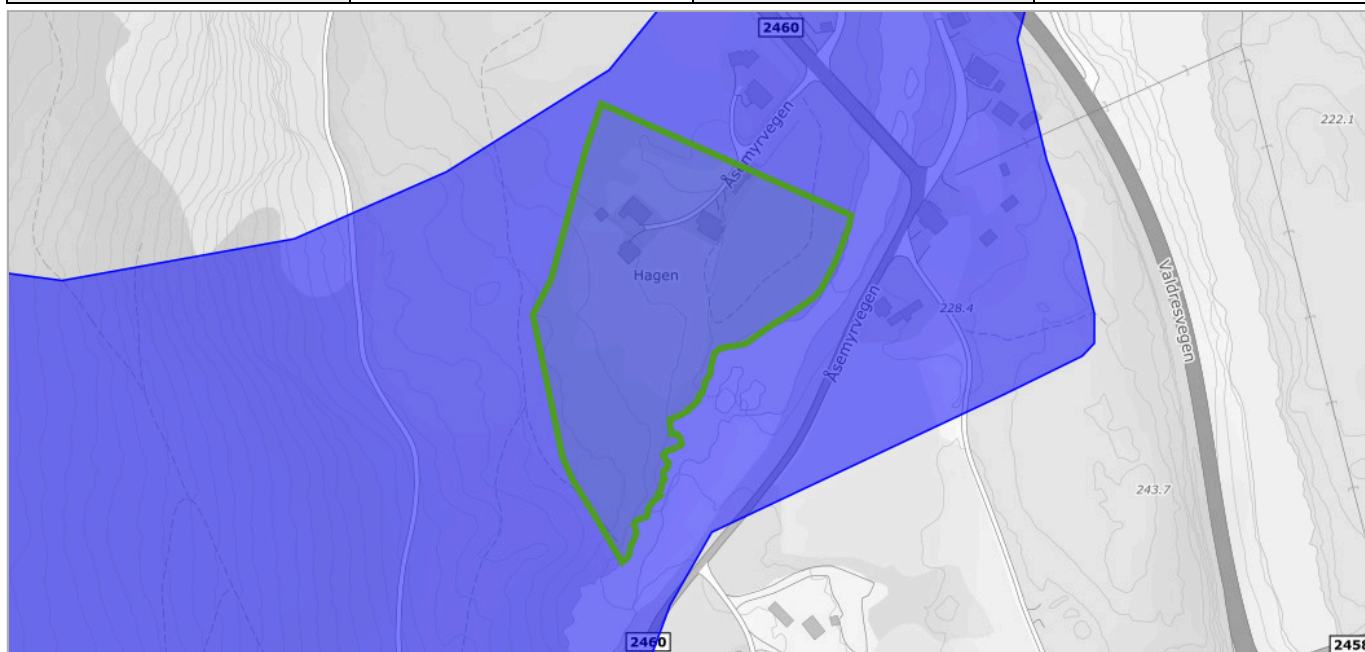
Europaveg	
Fylkesveg	
Fylkesveg tunnel	
Privatveg	
Skogsbilveg	
Skogsbilveg	

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	97985

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.01.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

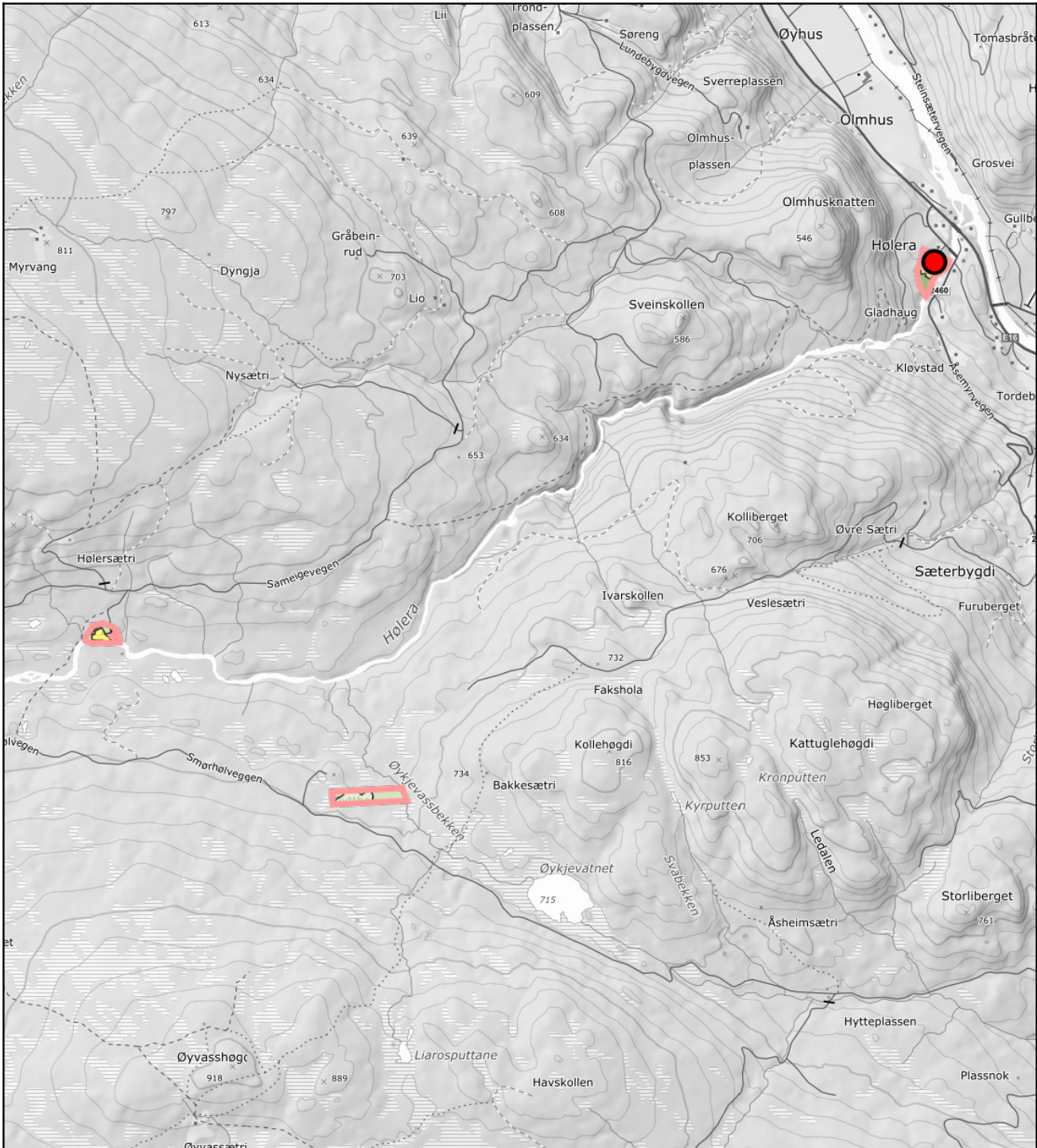
Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Hølera



0 200 400 600m
 Målestokk 1: 30000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 04.02.2025 09:48
 Eiendomsdata verifisert: 04.02.2025 08:59

GÅRDSKART 3449-53/18/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 53/18/0-53/20/0



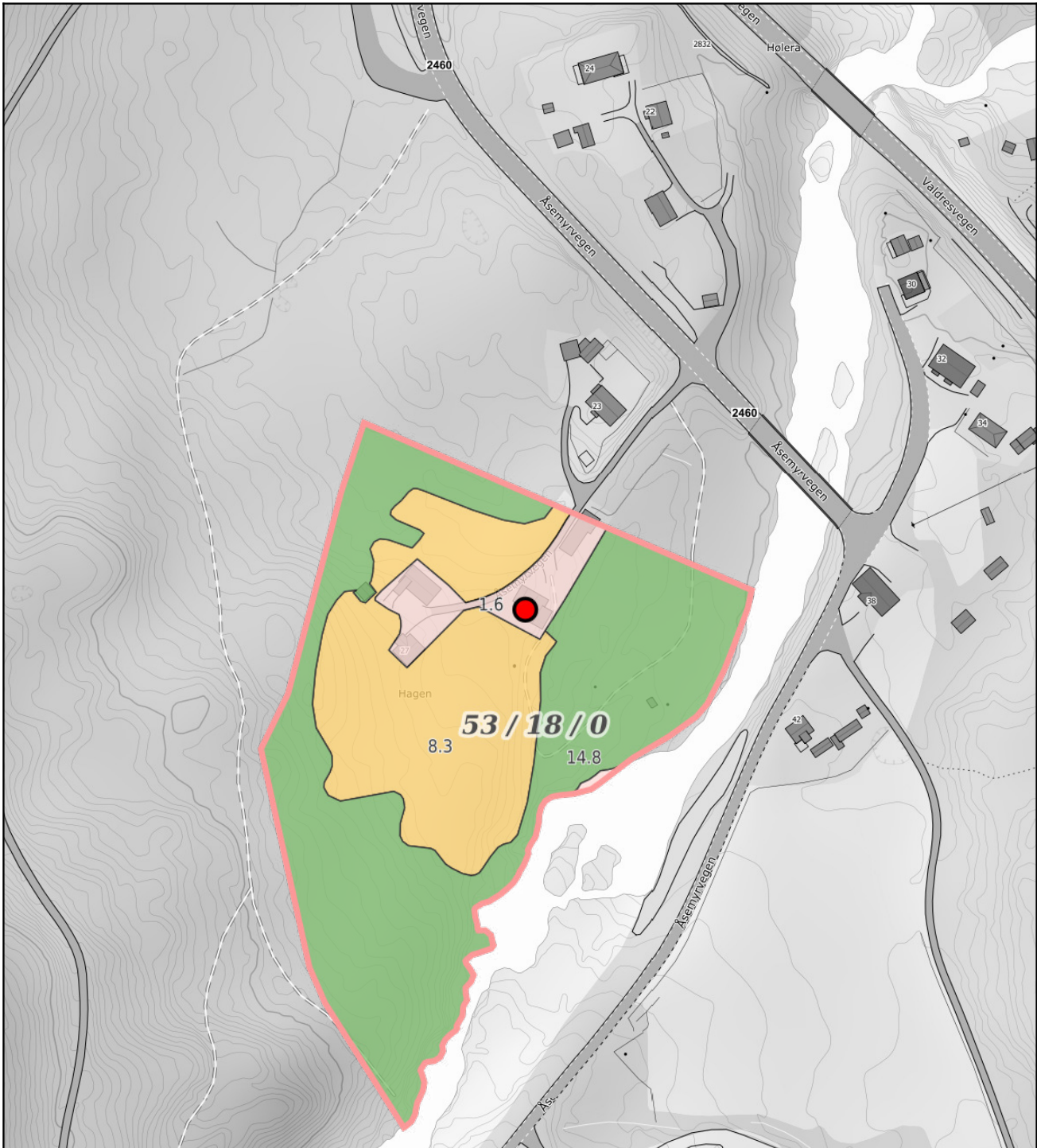
Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	8.3	
5	Overflatedyrka jord	4.9	
6	Innmarksbeite	0.0	13.2
S	Skog av sær hø bonitet	0.0	
H	Skog av hø bonitet	14.8	
M	Skog av middels bonitet	0.6	
L	Skog av lav bonitet	24.8	40.2
i	Uproduktiv skog	13.8	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.4	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	14.2
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.4	
	Ikke kartlagt	0.0	3.4
	Sum	71.0	71.0

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m
 Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 04.02.2025 09:56
 Eiendomsdata verifisert: 04.02.2025 08:59

GÅRDSKART 3449-53/18/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 53/18/0-53/20/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	8.3	
5	Overflatedyrka jord	4.9	
6	Innmarksbeite	0.0	13.2
S	Skog av sær's høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	14.8	
M	Skog av middels bonitet	0.6	
L	Skog av lav bonitet	24.8	40.2
i	Uproduktiv skog	13.8	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.4	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	14.2
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.4	
	Ikke kartlagt	0.0	3.4
	Sum	71.0	71.0

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



Eldre hytte som ligger på gnr. 53 bnr. 21 (merket på kartet over) vil bli fjernet før eiendommen overleveres til ny eier.



0 20 40 60m
 Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 04.02.2025 09:53
 Eiendomsdata verifisert: 04.02.2025 08:59

GÅRDSKART 3449-53/18/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 53/18/0-53/20/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	8.3	
5	Overflatedyrka jord	4.9	
6	Innmarksbeite	0.0	13.2
S	Skog av særst høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	14.8	
M	Skog av middels bonitet	0.6	
L	Skog av lav bonitet	24.8	40.2
i	Uproduktiv skog	13.8	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.4	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	14.2
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.4	
	Ikke kartlagt	0.0	3.4
	Sum	71.0	71.0

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrænser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m
 Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 04.02.2025 10:01
 Eiendomsdata verifisert: 04.02.2025 09:21

GÅRDSKART 3449-53/21/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 53/21/0



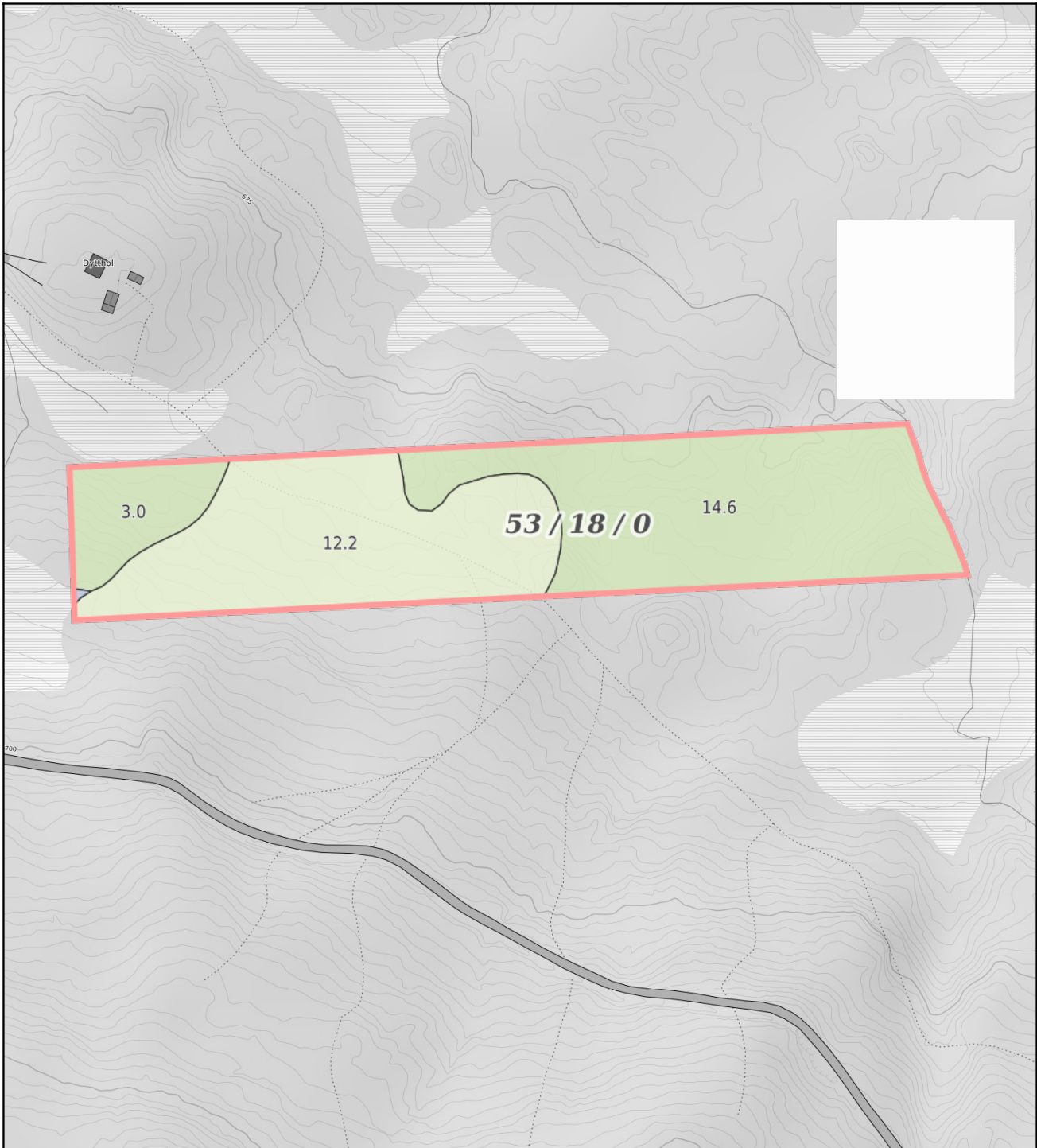
Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
S	Skog av sær's høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	4.3	
M	Skog av middels bonitet	1.8	
L	Skog av lav bonitet	0.0	6.1
i	Uproduktiv skog	2.8	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	2.8
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.8	
	Ikke kartlagt	0.0	0.8
	Sum	9.7	9.7

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m
 Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 04.02.2025 09:59
 Eiendomsdata verifisert: 04.02.2025 08:59

GÅRDSKART 3449-53/18/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 53/18/0-53/20/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	8.3	
5	Overflatedyrka jord	4.9	
6	Innmarksbeite	0.0	13.2
S	Skog av særst høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	14.8	
M	Skog av middels bonitet	0.6	
L	Skog av lav bonitet	24.8	40.2
i	Uproduktiv skog	13.8	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.4	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	14.2
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.4	
	Ikke kartlagt	0.0	3.4
	Sum	71.0	71.0

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrænser
- Driftssenterpunkt

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: mandag 6. januar 2025 14:01
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Emne: SV: Informasjon om slamlegg Åsemyrvegen 25 og 27, Bagn

Hei!

På Åsemyrvegen 25 er det registrert en 2 m3 slamavskiller, med en tømmefrekvens på annet hvert år. Anlegget ble sist tømt 11.05.2021. |

Det er ikke registrert avløpsanlegg på adressen Åsemyrvegen 27.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455

E-post: helene@vkr.no

www.vkr.no



Fra: Ingunn Dokkebakke <ingunn.dokkebakke@sae.no>
Sendt: mandag 6. januar 2025 15:03
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Kopi: Sør Aurdal Energi Arkiv <arkiv@sae.no>
Emne: SV: Informasjon om el-anlegg Åsemyrvegen 25 og 27, Bagn

Hei

Strømanlegget i Åsemyrvegen 25/27 ble sist kontrollert den 07.11.2013.

Siste årsforbruk var: 8083 kWh.

Mvh
Sør Aurdal Energi AS

Ingunn Dokkebakke
Kundekonsulent

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

Informasjon i denne e-posten, inkludert eventuelle vedlegg, kan være strengt fortrolig. All form for bruk, publisering,





Skatteetaten

Dato
06.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 53 Bnr 18 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Åsemyrvegen 27, 2930 BAGN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 233 800

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 53, Bruksnummer 18 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

20.12.2024 kl. 10.29

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

20.12.2024 kl. 10.28

Adresse (r) :Gateadresse: **Åsemyrvegen 27**Gatenr: **1116**Kommune: **SØR-AURDAL**Postkrets: **2930 BAGN****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1977/5779-1/21 07.12.1977

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

BRÅTEN ARNE

FØDT: 18.07.1932

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Andel i realsameie:2019/1254641-2/200 23.10.2019
21:00**OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3449 GNR: 9002 BNR: 1 IDEELL: 11/10000

HEFTELSE

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

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1929/900013-1/21 02.02.1929

ERKLÆRING/AVTALEBESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT

1952/915-2/21 24.05.1952

SKJØNN

Regulering av Åbjøra

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/1089-1/21 22.05.1962

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.12.2024 10:29 - Sist oppdatert 20.12.2024 10:28

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

Side 1 av 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 53 BNR: 36
Rett ti brønn

1965/4693-2/21 22.12.1965

BESTEMMELSE OM VANNRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 53 BNR: 41
Bestemmelse om veg

1968/4407-2/21 05.11.1968

SKJØNN

Regulering av Begna
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/25468-1/200 12.01.2015

JORDSKIFTE

Jordskiftesak 0510-2013-0014 Hølera elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1254641-1/200 23.10.2019
21:00

JORDSKIFTE

Jordskiftesak 17-024818REN-JFAG Bagn og Reinli
Privatsameie
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1928/900092-1/21 26.05.1928

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 53
BNR: 15

1965/4692-1/21 22.12.1965

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3449 GNR: 53
BNR: 41

2020/333301-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 53 BNR: 18

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 53, Bruksnummer 20 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	20.12.2024 kl. 10.29
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	20.12.2024 kl. 10.28

Adresse (r) :

Gateadresse: **Sameigevegen 614**
Gatenr: **1084**
Kommune: **SØR-AURDAL**
Postkrets: **2930 BAGN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1977/5779-1/21 07.12.1977 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BRÅTEN ARNE
FØDT: 18.07.1932
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1952/915-2/21 24.05.1952 **SKJØNN**
Regulering av Åbjøra
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/4407-2/21 05.11.1968 **SKJØNN**
Regulering av Begna
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1931/900149-1/21 01.08.1931 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 53
BNR: 2

1976/3228-1/21 13.07.1976 **REGISTRERING AV GRUNN**

Gårdsnummer 53, Bruksnummer 20 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3449 GNR: 53
BNR: 61

2020/1628584-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 53 BNR: 20

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 53, Bruksnummer 21 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

20.12.2024 kl. 10.29

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

20.12.2024 kl. 10.28

Adresse (r) :**Matrikkelenheten har ikke registrert adresse****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1977/5779-1/21 07.12.1977

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

BRÅTEN ARNE

FØDT: 18.07.1932

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1952/915-2/21 24.05.1952

SKJØNN

Regulering av Åbjøra

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/4407-2/21 05.11.1968

SKJØNN

Regulering av Begna

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/25468-1/200 12.01.2015

JORDSKIFTE

Jordskiftesak 0510-2013-0014 Hølera elv

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1936/1393-1/21 26.08.1936

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 53

BNR: 15

1958/1818-1/21 24.10.1958

REGISTRERING AV GRUNN

Gårdsnummer 53, Bruksnummer 21 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3449 GNR: 53
BNR: 36

2020/407339-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 53 BNR: 21

2020/3452896-1/200 08.12.2020 **AREALOVERFØRING**
21:00

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 3449 GNR: 53 BNR: 36

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 53, Bruksnummer 41 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

20.12.2024 kl. 10.29

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

20.12.2024 kl. 10.28

Adresse (r) :Gateadresse: **Åsemyrvegen 25**Gatenr: **1116**Kommune: **SØR-AURDAL**Postkrets: **2930 BAGN****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1965/4693-1/21 22.12.1965 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BRÅTEN ARNE
FØDT: 18.07.1932

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1929/900014-1/21 02.02.1929 **ERKLÆRING/AVTALE**
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT

GRUNNDATA

1965/4692-1/21 22.12.1965 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 53
BNR: 18

2020/667645-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 53 BNR: 41

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1965/4693-2/21 22.12.1965

BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 53 BNR: 18


Bestemmelse om veg

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

Nabolagsprofil


Åsemyrvegen 25


Offentlig transport


Hølera bru 4 min 
Linje NW160, NW161, 311 0.3 km

Skoler

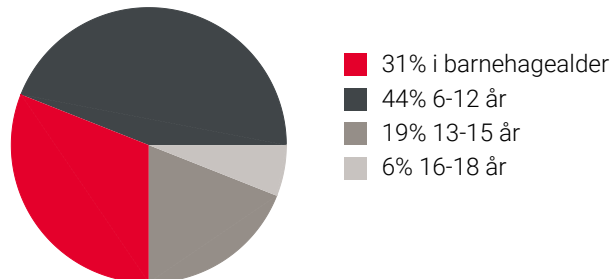
Bagn skule (1-7 kl.) 10 min 
146 elever, 9 klasser 10.3 km

Sør-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 15 min 
64 elever, 5 klasser 17.3 km

Valdres vidaregåande skule 32 min 
547 elever 34.4 km

Dokka videregående skole 46 min 
359 elever 48.7 km

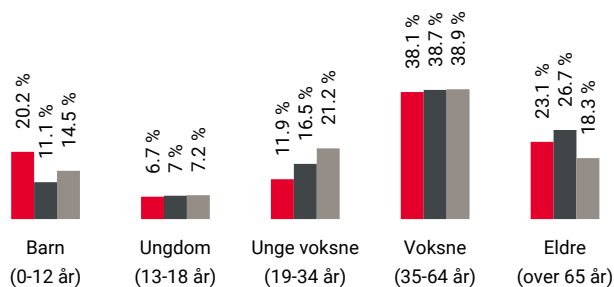
Aldersfordeling barn (0-18 år)






Sivilstand


		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%


Aldersfordeling




Område	Personer	Husholdninger
 Grunnkrets: Smedlund	132	78
 Kommune: Sør-Aurdal	2 889	1 807
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Reinli barnehage (1-5 år) 15 min 
63 barn 14.2 km

Hedalen naturbarnehage (1-5 år) 26 min 
31 barn 25.2 km



Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 28 min 
33 barn 24.9 km

Dagligvare

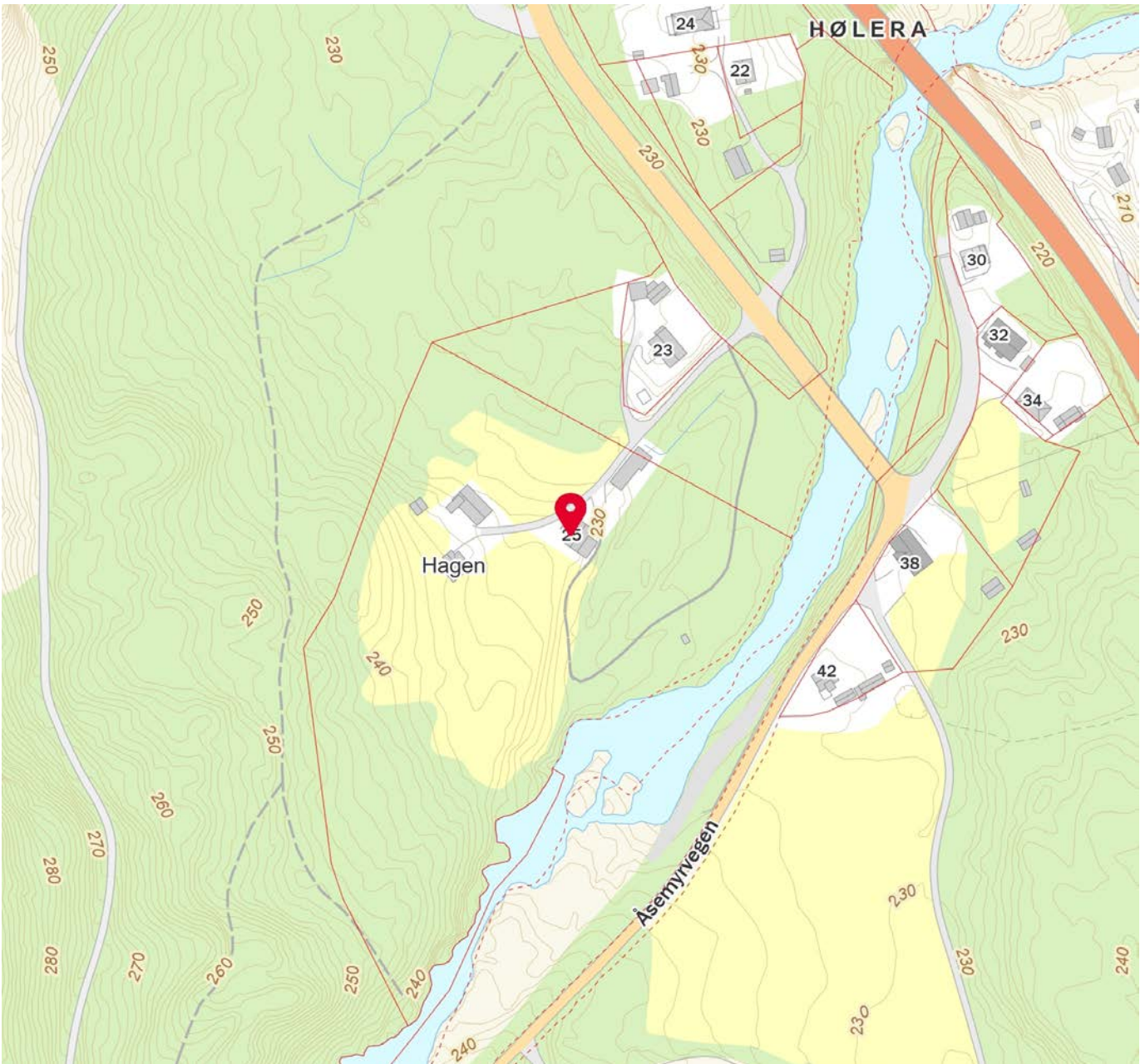
Spar Bagn 8 min 
Post i butikk 9.9 km

Coop Prix Bagn 9 min 
PostNord 10.1 km

Sport

 Hølera idrettsplass grusbane 4 min 
Fotball 3.4 km

 Bagn skule flerbruksflate 9 min 
Ballspill 10.2 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 2024



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Åsemyrvegen 25
2930 BAGN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér**Oppdragsnummer:****Telefon:** 478 14 975
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre