

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre-Hagen

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Anniken Bjørgo

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 188/234 kvm
Tomtstr.: 278580 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 112, bnr. 7
Gnr. 112, bnr. 24
Gnr. 112, bnr. 155
Oppdragsnr.: 1201250099

Landlig idyll på "Nordre Lie"- Usjenert eiendom med koselig tun dobbel garasje.

"Nordre Lie" ligger usjenert og fint til i landlige omgivelser i Liagrenda, opp fra veien mellom Reinli og Sundvold. Her er det fritt og fint med åpne uteområder og jorder nær gårdstunet.

Eiendommen har et romslig og fint tun med et pent og innholdsrikt våningshus. Dette ble betydelig påkostet og oppgradert i perioden 2014- 2020. Huset, som inneholder to etasjer pluss loftsetasje og kjeller, er i dag en innbydende bolig med bla. to nyere bad og tre soverom. I 2020 ble det også satt opp en dobbel garasje med isolert bod.

Med eiendommen følger jorder og skogteiger, hvor jordene de siste årene har vært bortleid.

Fallrettigheter/Jaktrettigheter.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	66
Verditakst	68
Tilstandsrapport	86
Egenerklæring	122
Gårdskart	129
Informasjon fra kommunen	133
Informasjon om avløpsanlegg	168
Informasjon om el-anlegg	169
Energiattest	170
Bekreftelse på formuesverdi	171
Vegen Liagrenda -Liaåsen SA	173
Liaåsen Sæterlag Jaktfelt 3	177
Grunnbok	179
Nabolagsprofil	185
Budskjema	194

Om Liagrendvegen 726

Om boligen

Areal

BRA - i: 188 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 234 kvm

TBA: 74 kvm

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 29 kvm Trapperom, bad og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 70 kvm Trapperom, dusjbad og tre soverom.

3. etasje

BRA-i: 19 kvm Trapperom, midtrom og to disponible.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

74 kvm Ca 12 m² overbygd inngangsparti. Ca. 62 m² åpent terrasse/verandaareal ut for stuedel i 1.etg.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm Rom for biloppstilling og lagerrom.

Ikke målbare arealer

- Areal ved lav himlingshøyde:

Kjeller:

Ca 6 m² av gulvarealet i kjeller er definert som ikke målbart pga lavere innv. himlingshøyde, og blir lagt inn under ALH i ovenstående tabell.
Uinnredet rom tas ikke med i arealberegningen.

3.etg/Loftsetasje:

Loftsetasjen har at innvendig målt gulvareal på ca 25 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet avrommene.

Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet. - Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som legges inn i ALH for å vise samlet areal.

Loftsetasjen får da et beregnet innvendig bruksareal på 19 kvm jfr. valgte tolkning av målereglene på takseringstidspunktet.

6 m² ikke målbare arealer legges inn under ALH.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

-

Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 74 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:- Ca 12 kvm overbygd inngangsparti.- 62 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for stuedel i 1.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 74 kvm

-

Garasje:

Stedlige oppmålinger av takstmann.

50 kvm utv. bruttoareal - 46 kvm innv. bruksareal, hvorav ca 12 kvm isolert bod og øvrige som uisolert garasjerom.

-

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet

mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

278580 kvm

Tomtebeskrivelse

Pen og velholdt boligeiendom med usjenert beliggenhet. Tunet ligger i hellende terreng og har en stor, pent opparbeidet plen. Den dyrkede marken ligger nær tunet.

Eiendommen består av fem teiger fordelt på tre gnr. /bnr.

Samlet areal er ca. 278, 6600 kvm

Gnr. 112 bnr. 7 består av to teiger på totalt 52.094,40 m², og er ihht til kommunens matrikkelkart * fordelt på to teiger med areal:

Teig 1: 44.1424 m²

Teig 2: 7.970,40 m²

Gnr. 112 bnr. 24: Beregnet areal: 131 250 m² Nordre Lein - Skogteig - Liaåsvegen

Gnr. 112 bnr. 155: Beregnet areal: 95.235,60 m² Lien II - fordelt på to teiger - skog- og utmarksteiger - Bakombergsmyratn

Det totale arealet er fordelt med:

Jord og beite: ca. 27,9 daa

Skog: ca. 153,7 daa

Uproduktig skog og utmark: ca. 90,3 daa

Bebygd, vann, bre: ca. 6,7 daa

Arealfordeling spesifisert:

Fulldyrka jord: ca. 27,8 daa

Innmarksbeite: ca. 0,1 daa

Skog av høy bonitet: ca. 8,8 daa

Skog av middels bonitet: ca. 16,1 daa

Skog av lav bonitet: ca. 128,8 daa

Uproduktiv skog: ca. 8,0 daa

Myr: ca. 82,3 daa

Bebygd, vann, bre: ca. 6,7 daa

Totalt: ca. 278,6 daa

Gården driftes pr. dd ved at den dyrkede marka holdes ved like og driftes ved å leie den ut.

Det følger fallrettigheter til eiendommen, som gir en gjennomsnittlig inntekt på kr. 10.000,- i året.

Valdres jordskifterett har fastslått at fallrettene i Liaelva, på Nord-Aurdal-siden, eies i fellesskap av flere eiendommer i gnr. 112. Fallrettene er fordelt med fastsatte eierbrøker (høvetall). Kraftverket i Liaelva er etablert og i drift, og rettighetene gjelder utnyttelse av fall mellom kote ca. 780 og 435.

Det foreligger tinglyst avtale mellom fallrettseierne i Liaelva og Liaelva kraftverk AS om utbygging og drift av småkraftverk. Avtalen gir kraftselskapet rett til å utnytte fallrettene i en periode på 40 år fra idriftsettelse, med regulering av vederlag, drift, adkomst, inngrep og tilbakeføring av anlegg etter avtalens utløp.

Det beregnes at eiendommen forvalter sine jaktrettigheter sammen med andre rundt liggende naboeiendommer i Liaåsen seterlag, jaktfelt 3 – småviltjakt.

Valdres jordskifterett har fastsatt og tinglyst grenser knyttet til Liaberget naturreservat. Avgjørelsen innebærer offentlig regulering av eierrådigheten, og deler av eiendommen omfattes av naturverngrenser. Vernet legger begrensninger på bruk av areal innenfor de fastsatte grensene.

*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 de fleste grensene lilla, mens tre er grønne.

Beliggenhet

Landbrukseiendommen "Nordre Lie" ligger usjenert og fint til i Liagrenda, åpent og fritt opp fra veien mellom Reinli og Sundvold. På det trivelige gårdstunet er det et oppgradert og innbydende våningshus og en nyere, dobbel garasje. Her er det barnevennlig og fint med stor plen og god plass til lek og moro. Jorder og skogteiger følger også med, hvor jordene de siste årene har vært bortleid.

"Nordre Lie" ligger i et område med spredt gårds- og boligbebyggelse, ca. 8 km fra Aurdal og omtrent 11 km fra Bagn. Samtidig er det kort vei til flotte tur- og friluftsområder året rundt, med gode muligheter for både sommer- og vinteraktiviteter på Liaåsen, Fjellstølene og Aurdalsåsen.

I sentrum av Aurdal er det blant annet søndagsåpen Kiwi-butikk med bensinstasjon, og Aurdalsstua, som serverer gode måltider. Det er mulig å kjøpe med seg Thaimat fra egen salgsbod, og Bakeriet i Valdres har døgnåpent bakeriutsalg. Dansekompaniet Frikar holder til i den gamle skolebygningen og tilbyr treningssenter, samt spennende aktiviteter for flere aldersgrupper. I sentrum er det busstopp med mange daglige avganger til bl.a. Oslo, Gjøvik og Fagernes. Det er også asfaltert gang- og sykkelsti som strekker seg helt fra Bjørgo til Fagernes, slik at både små og store kan ferdes trygt. Nede ved Aurdalsfjorden er det fine muligheter for bading, båtturer og fiske. Her finner man også Aurdal Fjordcamping & Hytter, en populær campingplass med ulike aktivitetstilbud og arrangement. I Vestringsbygda ligger en av Norges fineste golfbaner. Denne ligger naturskjønt til helt nede ved fjorden, og er en 18-hulls golfbane med 9 greener hvor flere av spillene foregår ute på de vakre øyene i fjorden.

Til Fagernes med barne- og ungdomsskole, butikker, serveringssteder, kino, VLMS (Valdres lokalmedisinske senter) og kommuneadministrasjon m.m. er det ca. 18 km. På Leira, ca. 14 km fra gården, ligger en nyoppført barnehage, Valdres vidaregåande skule, samt et bredt utvalg av butikker og spisesteder. Her ligger også Valdres Storhall med en rekke aktivitetstilbud for både barn og voksne som f.eks. klatrehall, aktivitetshall, turløype, sykkelsti, frisbeegolf og utstyrsutleie. Storhallen og BUA er åpne også sommerstid, så her er det mulig å leie utstyr eller klatre en regnværsdag.

Et godt utvalg av butikker, servering og ulike aktivitetstilbud finner man også på Bagn, som er kommunesenter i Sør-Aurdal. Til Bagn er det ca. 11,5 km.

Fra "Nordre Lie" er det 5-10 minutters kjøring til vakkert turterreng på Liaåsen. Her er det flere fine småvann for bading og fiske, og en kan gjerne finne både blåbær, tyttebær og multer. Om vinteren kjøres det opp flotte skiløyper og disse henger igjen sammen med flere andre løypenett. Fjellet Makalaus er et av flere populære turmål året rundt.

Det er heller ikke så langt til flere andre populære hytte- og turområder som Fjellstølene, Stavadalen og Aurdalsåsen. Ønsker man å kjøre alpint, er det ca. 9 km til Stavedalen Park - lekeland og skisenter. Skisenteret er et trivelig anlegg med familievennlige bakker, og i lekeland er det aktiviteter for både store og små. Her er det blant annet lekerom og eget simulatorrom, og i gårds kaféen kan en spise gode måltider etter aktive dager ute i det fri. Ønsker man større utfordringer er det ca. 11 km til Valdres Alpinsenter, som er et av Valdres største alpinsentre. Senteret har 5 skiheiser og 14 løyper/nedfarter med ulike vanskelighetsgrader og solforhold slik at sesongen varer lengre. Anlegget har også eget barneområde med to barneheiser, et tallerkentrekk og et beltetrekk. Terrengparken i Valdres Alpinsenter byr på hopp, big jumps, railer og bokser. I tillegg har anlegget skikro, skishop og skiutleie, det arrangeres kveldskjøring og alpingruppa sørger for et aktivt miljø for barn og unge.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

NB! Eiendommen har postadresse 2933 Reinli, men oppført med postadresse 2910 Aurdal på Finn.no for å komme i riktig kommune: Nord-Aurdal.

Bebyggelsen

Enebolig og garasje.

Bygningssakkyndig

Takstkontoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

Type rapport

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra verditakst og tilstandsrapport:

VÅNINGSHUS

Byggeår: 1947. Opplyst opprinnelig byggeår.

Tilbygg/modernisering:

Taktekking 1989: Ny taktekking/profilerte takplater i stål (Taksteinsplater med

svartlakkerte overflater).

Vinduer/ ytterdører

- 1990/91: 2-lags energivinduer i 1 og 2.etg (Hvor disse er flyttet lenger ut i vegg i forbindelse med ny utv. kledning).
- 2014: Ytterdør/hovedinngangsdør (Ikke 1990 som opplyst i tilstandsrapport)
- 2014: Terrassedør i stue 1.etg.
- 2015: Vinduer i loftsplanet.
- 2020: Vinduer og dør i kjellerplanet.

Terrasse/ overbygd inngangsparti

- 2014: Åpen terrasse på samlet 62 kvm etablert ut for stue i 1.etg.
- 2014: Overbygd inngangsparti på ca 12 kvm.

Utvendig kledning

- 2014: Utlekning og tilleggsisolering av yttervegger samt ny utv. kledning på hele huset i 2014.
- Vinduer flyttet lenger ut i vegg for å imøtekomme samme dybde som utlektingen.

Pipehatt

- 2014: Ny pipehatt/helbeslått pipe over tak.

Innv. renovering - 2014: Innvendig oppussing/renovering med:

Nye utførelser og gerikter på vinduer.

Laminatgulv samt MDF-plater og trepanel på innvendige overflater (Varmematter/folie i stue og spisestue).

Støpt gulv med varmekabel i hall.

Etablert toalettrom i 1.etg.

Kjøkken - 2014:

Kjøkken renoverert samtidig med øvrige rom i huset, med laminatgulv, malt panel til vegg og himling.

Ny større kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Hvitevarer som innbyggingsprodukter.

Bad 2.etg - 2014:

Etablert nytt bad/våtrom i 2.etg i 2014 med støpte gulv med varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger.

- Foring av pipe - 2019: Det ble i 2019 foretatt rehabilitering av pipen for å imøtekomme pålagt fyringsforbud. Pipen godkjent i 2019 etter utført tiltak.

Bad og vaskerom kjeller

- 2020: Etablert nytt bad og vaskerom i kjellerplanet i 2020.

Snøfangere, takstige og brannstiger

-2020: Utfellbare brannstiger i forbindelse med rømning er montert på vegg.

-Snøfanfere og takstige for feier samme år.

Elektrisk anlegg - 2014: Nytt elektrisk anlegg i forbindelse med øvrige renoveringer av bygget.

-2020 med opplegg i kjeller.

-Nytt inntak i 2024.

Drenering - 2024: Det er foretatt drenering etter husets øvre vegg og vegg i front av bygget.

Vegg bak/bakre langvegg opplyses drenert ca 1984.

Grøfting - 2024: Det ble også i 2024 foretatt grøfting etter øvre del av plen/utearealet for å imøtekomme overflatevann fra ovenforliggende mark.

Grøften er ført ned og forbi bygget og ledet til nedenforliggende terreng.

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygget fremstår som ettersett og ivaretatt med alminnelig godt vedlikehold. God bruksstand med senere renoveringer og oppussinger.

Våningshuset er opprinnelig bygd i 1947 og oppført over 4 plan - kjeller, 1 og 2 etg samt loftsplan.

Utvendige og innvendige renoveringer med ny utv. kledning fra 2014 og innv. fra 2014 og år fremover, senest i 2020 med våtrom og innredning av kjeller til dagens stand og størrelse.

Bygget er oppført i tradisjonelle, stedlig bygde reisverkstruksjoner med flisfylling som opprinnelig isolering. Støpte fundamenter ført ned i terreng ihht byggeårets metodevalg.

Saltakskonstruksjoner som del av loftsetasje med bærende kneveggskonstruksjoner og uisolerte kneloft.

Ytre tekking med stålplater/taksteinsplater.

Utvendig kledning som liggende dobbelfalset med staff samt fremhevede detaljer rundt vinduer og dører samt hjørnekasser og etasjeskille- forøvrig pusset mur.

Isolervinduer med noe varierende alder.

Innvendig med varierende overflater, gjennomgående fra renoverings/oppgraderingsår.

Nytt kjøkken og bad fra 2014 samt bad/vaskerom i kjellerplanet fra 2020.

- Konklusjon:

Huset fremstår i god oppusset stand med bla nyere elektrisk anlegg samt vann og avløpsopplegg fra etableringsår for våtrommene og kjøkken.

NB: Generell kommentar på bruk av MDF-paneler (himling på våtrom f.eks). Disse er i utgangspunktet ikke egnet til bruk på våtrom med mindre de er produsert for denne bruken. Det er ikke lagt frem produktdokumentasjon - ukjent om materialbruken på våtrom er ihht anbefalinger.

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

VÅNINGSHUS

Utvendig

Taktekking, TG2

Ytre tekking med stålplater/svartlakkerte plater med taksteinsmønster. - Kommentar: Platene er lagt nye i 1989. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ukjente undertaksløsninger, da disse ikke lar seg inspisere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Tekkingen er ihht opplysninger 37 år gammel og forbi mer enn halvparten av sin levetid. I tillegg er det på byggets stueside registrert at platene er solslitt og med stedvis avflassing.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Det anbefales å følge med på tilstanden til taktekkingen og vurdere utskiftning når ytterligere slitasje eller skader oppdages, for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Solslitte og avflassede plater kan redusere takets levetid og øke risikoen for vanninntrenging. Videre undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold, da visuell kontroll fra bakkenivå ikke gir full oversikt over eventuelle skader.

Takkonstruksjon/Loft, TG3

Plassbygd saltak/sperretak med bærende kneveggkonstruksjon etablert til bjelkelag

som etasjeskille mellom 2 og 3.etg. Undertak som robust rupanel (ses inne på kneloftene). Kaldloftskonstruksjon/kneloft med adkomst fra trappegang og soverom i 3.etg. Knevegger og takkonstruksjonen i skråhimlinger forutsettes isolert med isolasjonsmattor - ukjent metodevalg jfr. lukket konstruksjon. Ikke etablert noen form for lufting i skråhimlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist at takkonstruksjonen har større varmegjennomgang flere steder pga reduserte luft- og isolasjonsmetoder samt at det fra varme rom slippes varm inneluft direkte ut til kneloft via utett/uisolerte dører (plassbygde paneldører i knevegger - utette og ikke isolerte samt uisolert vegg mellom trappegang og kneloft) Dette medfører oppvarming av kaldloft og varmegjennomgang i konstruksjonen med påfølgende kondensering etter takkanten. Deler av konstruksjonen med isolerte skråtak (Det forutsettes isolerte skråtakskonstruksjoner - er ikke verifisert pga lukket konstruksjon). Skråtakene er ikke etablert med luftespalte.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting og forbedret isolasjon i skråhimlinger og rundt dører/vegger mot kaldloft for å hindre varmegjennomgang og kondensdannelse i takkonstruksjonen. Det må beregnes satt inn isolert dør i knevegg. Manglende luftespalte og utettheter medfører økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av eventuelle skader og for å verifisere isolasjonsmetode i lukkede konstruksjoner. NB: Merk at problemet er det samme på begge sider av bygget, selv om det ikke er like synlig varmegjennomgang i taket som vender bakover.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Vinduer,TG2

2-lags energivinduer med heltre karmar. Åpningsvinduer med malte overflater.

Luftespalte i overkarm. Over og underliggende vannbrett med beslag. - Kommentar: Alle vindusprodukter er utført og holdt med trekarmar - åpningsvinduer. Ett-greps betjeningshendel med to låsetapper på åpningsvinduer/h-vinduet. De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen. Ingen påviste skader, vinduer fremstår som nyere overflatebehandlet. Noe varierende alder på vinduene - 1 og 2.etg fra 1990 - 2015 i loftsplanet og 2020 i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer i 1 og 2.etg.

Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales løpende vurdert med oppgradering av produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene. NB: Merk påviste kondensmerker på umalte vinduer i 2.etg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Det er samlet 74 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:- Ca 12 kvm overbygd inngangsparti.- 62 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for stuedel i 1.etg. Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 74 kvm. Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner. Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - kraftig stolpeverk samt håndrekke i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder jfr. at deler av terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng. Dagens og byggeårets krav for terrassen er 100 cm - rekkverket måler ca 90 cm.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å oppfylle gjeldende krav og ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, spesielt der terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Tiltak:

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

Pipe og ildsted, TG2

Murt teglsteinspipe med ett røkløp og ett luftløp. - Kommentar: Det ble foretatt

rehabilitering av pipen i 2019 ved at det i røkløpet er satt inn keramiske foringsrør - pipen er foret innv. med keramiske runde rør, noe som tilsier at pipen blir å se på som flersjikt pipe. Pipen ble rehabilitert pga pålagt fyringsforbud - godkjent i 2019 ihht ovenstående reparasjonsmetode.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Pipen er rehabilitert med nye foringsrør. Ett avvik med ildsted i stue er påvist - ovnsrør fra etasjeovn er ført inn i pipe lavere enn uttaket på ovnen - avvik pga at ovnsrør aldri skal ha motfall.

Tiltak:

- Ovnsrøret må monteres med korrekt fall slik at det ikke har motfall mot pipen. Dette bør utbedres for å sikre korrekt trekk og forhindre røyklekkasje og oppbygging av sot i røkrøret, noe som kan medføre brannfare og redusert funksjon på ildstedet.

Innvendige trapper, TG2

Trapper er bygd som del av innredningen i hall, og er etablert som en intertrapp mellom etasjeplanene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler sikringsfunksjoner vurdert opp mot dagens forskriftskrav.

Tiltak:

- Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta krav til sikkerhet, spesielt siden trappen fungerer som rømningsvei.

Våtrom

2. Etasje > Dusjbad

Overflater Gulv, TG3

Støpt gulv med varmekabler og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ved måling av fallforholdene på gulvet, viser dette ett motfall på 10 mm fra høyeste punkt på gulv ved dør til overgang på gulvet inn mot dusjnische. Dørterskel er imidlertid forhøyet med ca 25 mm og vil med dette fungere som flomsikring ved en event. utilsiktet vannutstrømming utenfor dusjsonen. Det forutsettes at løsningen på gulvmembranen er løst ved at denne er ført opp på dørterskel med feielist som klemt skjøt.

Tiltak:

- Det bør vurderes utbedring av fallforholdet for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk og redusere risiko for vannskader. Dagens løsning med forhøyet dørterskel gir en viss flomsikring, men motfall kan medføre at vann samler seg på gulvet og øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

2. Etasje > Dusjbad

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet er ventilert ved mekanisk avtrekksventil montert i yttervegg. Det ses å mangle tilluft til rommet, hvor dette anbefales som spalte mellom dørblad og dørterskel for å kunne tilfredsstillende kravet.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørblad, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Helflisede veggoverflater. Malte MDF-paneler i himlinger. - Kommentar: Ukjent om MDF-panel i himling er godkjent for bruk på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak:

- Det bør iverksettes tiltak for å fuktbeskytte eller skifte ut vinduet med materialer som er egnet for våtsoner. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader og råte i vindusområdet, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på konstruksjonen.

Kjeller > Bad

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørblad, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

Kjeller > Vaskerom

Overflater Gulv,TG3

Vaskerom etablert i 2020 med støpte gulv med varmekabler og fliser - Helflisede gulv samt sokkelflis. Membran ført opp på vegg bak gulvflis som er ført opp etter vegg (forutsettes).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ved måling av fallforholdene på gulvet, viser dette ett motfall på ca 8 mm fra høyeste punkt på gulv ved sluket med fall ned mot ytterdøren.

Tiltak:

- Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Manglende fall kan føre til at vann ledes mot ytterdør, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og kan gi redusert brukervennlighet på vaskerommet.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Kjeller > Vaskerom

Ventilasjon, TG2

Rommet er ikke ventilert - dører til tilstøtende rom sørger for gjennomlufting.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist andre avvik:
- Rommet har ikke ventilering - ikke ut - ikke inn.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt inneklima.

Spesialrom

1. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom i hovedplanet med støpte gulv med varmekabler og fliser, MDF-panel til vegger og i himlinger. Veggmontert klosett med innbygd systerne. Servantskap med heldekkende porselensservant og ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet.

Tekniske installasjoner

Andre VVS-installasjoner, TG2

Det er installert luft-til-luft varmepumpe som hoved- eller tilleggsoppvarming i boligen. Anlegget består av utvendig kompressor-/kondenseringsenhet og innedel montert på vegg i oppholdsrommet. Systemet leverer varme ved varmeoverføring fra uteluft til inneluft og kan også benyttes til kjøling om sommeren. Strømtilførsel og kondensavløp er etablert i henhold til normal installasjonspraksis. Varmepumpen opplyses installert ny i 2016. - Kommentar: Anlegget fremstod i drift ved befaring, og det ble registrert normal funksjon og luftstrøm fra innedel. Ingen unormal støy, vibrasjoner eller ising ble observert. Det er ikke mottatt dokumentasjon på service eller filterbytte. Levetiden for en luft-til-luft varmepumpe er normalt 10–15 år, avhengig av drift og vedlikehold. Dersom anlegget er eldre enn dette, må redusert effekt og mulige driftsavvik påregnes. Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av sin levetid er oppbrukt på varmepumpen.

Tiltak:

- Det anbefales å følge opp med jevnlig service og vedlikehold av varmepumpen for å forlenge levetiden og opprettholde optimal funksjon. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for redusert effekt, driftsavvik eller havari, noe som kan medføre økte kostnader til reparasjon eller utskifting.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Det opplyses om at det er foretatt redrening rundt bygget - 1984 på bakre vegg ut for stue og 2024 etter øvre langvegg samt vegg i front av bygget. I forbindelse med redreneringen, forutsettes det å være etablert/montert utv. fuktsaikringspapp - platon el.l. - Kommentar: I grunnmurer og gulvkonstruksjoner fra denne perioden er det vanlig å registrere noe fuktopptrekk fra grunnen i støpt såle og ringmur. Dette skyldes byggeteknisk utførelse og materialbruk som var vanlig på oppføringstidspunktet, hvor kapillærbrytende sjikt og aldringsbestandige fuktsperrer i plast ikke var etablert praksis. Eventuell registrert fuktpåvirkning vurderes som et normalt utslag av alder og byggemetode, og ikke nødvendigvis som tegn på skade eller funksjonssvikt på event. dreneringssystemer. Det er ikke registrert direkte vanninnsig eller synlige symptomer på aktiv/pågående fuktproblematikk med unntak av de påviste forhold. Bygningsdelen gis TG?2 i dette tilfellet pga opplysninger om at det er foretatt redrening.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å verifisere at naturlig avrenning og fordrøyning i stedlige masser er tilstrekkelig for å hindre fuktproblemer. Dersom

avrenningen ikke er tilstrekkelig, kan det oppstå økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygget over tid.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Støpt betonggrunnmur ført ned i terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Store deler av muren er ikke tilgjengelig for inspeksjon samt at de deler som ses er i oppusset stand. Det skal merkes at muren er fra byggeåret og at den ut fra dette har aldersslitasjer og påkjenninger ihht tidligere fukttilførsler mm (Nå er det drenert og fuktpåvirkningen er mindre).

Tiltak:

- Store deler av muren er ikke tilgjengelig for inspeksjon, hvor det ut fra alder er definert aldersslitasje. Det anbefales jevnlig ettersyn for å avdekke eventuelle skjulte skader, for å redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer eller konstruksjonssvekkelser.

Terrengforhold, TG2

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart. Det er en naturlig kolle i terrenget hvor våningshuset er plassert. Tomten ligger i hellende terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn. Tilkomst til tomten skjer via stikkvei inn fra offentlig vei. Det er gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal. Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.

Tiltak:

- Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser. - Kommentar: Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm. - Se siste sak, hvor det er utarbeidet analyse fra Skred AS i forbindelse med oppføring av garasje.

Septiktank, TG2

Ukjent alder på septiktanken og infiltrasjonsgrøften.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på alder og tilstand for septiktank og infiltrasjonsgrøft. Manglende informasjon om alder og tilstand medfører usikkerhet rundt funksjon og levetid, noe som kan øke risikoen for plutselige skader eller

funksjonssvikt.

Helse, miljø og sikkerhet

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendigetrappeløpet.

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

GARASJE

Byggeår: 2020. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard: Gjennomgående normal standard.

Vedlikehold: Løpende ihht behov.

Frittstående garasje på 50 kvm bruttoareal/46 kvm innvendig bruksareal - Bygd 2020.

Bygget er utført med støpte platefundamenter til etablert terreng samt støpt sokkel under alle yttervegger.

Forøvrig i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner med liggende dobbelfalset

kledning med dør og vindusomramminger samt hjørnekasser som fasadedetaljer.

Saltakskonstruksjon bygd opp med selvbærende W-takstoler, underlagsduk og ytre tekking med svartlakkerte stålplater/taksteinsplater.

Garasjen ses etablert som en dobbelgarasje med to stk biloppstillingsplasser med en større kjøreport samt ett avdelt, isolert bodrom med egen utv. adkomst.

Isolert leddport og ytterdør.

Innlagt strøm for belysning og tekniske uttak.

Eget sikringsskap med automater.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Verditakst

Kr 3 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

Pkt. 4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader

på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? - Ja. Lakk i taket

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? - Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Frøyland bygg

Beskrivelse av arbeidet: Forsikringssak. Ble revet opp alle etasjene inntil en vegg, nyisolert og nytt gulv i to rom.

Byttet ti plater på taket og en ny bjelke.

Drenering, fukt og lekkasje

Pkt. 10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? - Ja. Så litt fukt for 2-3 år siden. Drenerte to vegger og grøfta opp mot jordet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? - Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Reinli maskinservice

Beskrivelse av arbeidet: Drenert og grøftet

Tekniske installasjoner

Pkt. 16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? - Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? - Ja.

Fyringsforbud

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? - Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Aurdal håndverkfirma

Beskrivelse av arbeidet: Bytta rør i pipa

Eiendommen og omgivelsene

Pkt. 26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja. Veranda, garasje, bad, vaskerom, inngangsparti

Er tiltaket godkjent av kommunen? - Ja. Er godkjent

Pkt. 27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av

deg eller tidligere eiere? - Ja. Jeg har pusset opp begge deler
Er tiltaket godkjent av kommunen? - Ja. Alt er godkjent.

Pkt. 33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? - Ja. Har hatt landbrukstakst og takst.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? - Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Våningshus:

1. etasje: Hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue og toalettrom.

2. etasje: Trapperom, dusjbad og tre soverom.

3. etasje: Trapperom, midtrom og to disponible.

Kjeller: Trapperom, bad og vaskerom.

Ca 12 m² overbygd inngangsparti.

Ca. 62 m² åpent terrasse/verandaareal ut for stuedel i 1.etg.

Garasje

To biloppstillingsplasser og isolert bod.

Standard

For deg som ønsker god plass til både store og små i usjenerte og landlige omgivelser kan "Nordre Lie" i Liagrenda være et godt valg. Eiendommen ligger fint til med åpne uteområder og jorder nær seg. Den har et romslig og fint tun med et pent og innholdsrikt våningshus. Dette ble betydelig påkostet og oppgradert i perioden 2014-2020. Huset, som inneholder to etasjer pluss loftsetasje og kjeller, er i dag en innbydende bolig med bla. to nyere bad og tre soverom. I 2020 ble det også satt opp en dobbel bilgarasje med isolert bod.

På det trivelige gårdstunet er det barnevennlig og fint med stor plen og god plass til lek og moro. Jorder og skogteiger følger med eiendommen, men det har ikke vært husdyrhold her på mange år. Driftsbygningen er revet og jordene har de siste årene vært bortleid, men eiendommen gir mange muligheter til alle som ønsker seg ekstra god plass.

Våningshuset har et pent overbygd inngangsparti og en stor åpen terrasse. Terrassen er på hele 62 m², så her er det fin plass til flere sittegrupper og gjerne barn som leker.

Dørene både til terrasse og inngangsparti ble satt inn nye i 2014.

Inne på det romslige kjøkkenet er det en større kjøkkenøy hvor frokosten kan spises i lune og hyggelige omgivelser. Kjøkkeninnredningen er fra 2014, har stilige mørke fronter, samt enkelte skapdører av glass. Benkeplater av laminat og større vaskekum med ett-greps blandebatteri med høy tappetut. Det er godt med skap og benkeplass, og stilrene hvitevarer med komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt i høyskap, koketopp i benkeplate og ventilator med utkast gjennom vegg. Kjøle- og frysenskap er også innbygningsprodukt. Oppvaskmaskinen har dørfrent.

På kjøkkenet er det også en fin vedovn som gir god varme og en hyggelig stemning til rommet.

Innenfor kjøkkenet er det stue og spisestue i åpen løsning. Her er det fine laminatgulv med varmekabler, noe som gir lun og god varme i rommet, hvor det også er montert luft til luft varmpumpe. I stuene er det lyst og luftig med mange vinduer som slipper inn godt med lys og lar en nyte utsikten utover området. Det er god plass til flere sittegrupper, og en stilig Ulefoss etasjeovn er som et eget møbel i rommet. Fra stua er det utgang til terrassen hvor man enkelt kan nyte solrike dager og lune sommerkvelder.

I etasjens romslige hall er det flislagt gulv med varmekabler. Fra hallen er det adkomst til toalettrom med porselensservant og vegghengt toalett med innebygd systerne. Toalettrommet har flislagt gulv og varmekabler. Fra hallen er det dør ned til kjeller hvor man finner et stilfullt bad fra 2020. Badet har store fliser på både vegger og gulv, med unntak av i dusjhjørne hvor det er moasikkfliser på gulvet. Badet har mørk baderomsinnredning med heldekkende servantplate, dusjhjørne med innfellbare dører av glass og vegghengt toalett med innebygd systerne. På badet, som varmes opp av varmekabler i gulv, er det også et stilig, frittstående badekar. Mekanisk avtrekk med bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Nær badet er det et lyst og fint vaskerom/tekniske rom med samme stilige fliser på gulv, også her med varmekabler. Rommet har praktiske skap- og benkeinnredninger med plass til både vaskemaskin og tørketrommel, samt mye oppbevaring. I rommet, som har egen utgang til terreng for enkelt å kunne tørke klær i det fri, er det også vanninntak, 300 liters varmtvannsbereder, samleskap for trykksatte rør i rør systemer og hovedstoppekran. Det er montert Magnetventil (Water guard) med føler.

Fra hallen er det åpen trapp opp til 2. etasje med tre store og fine soverom, samt bad fra 2014. Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Servantskap med helstøpt servantplate samt overskap med speildører. Til dusjnisen er det glassdører og det er mosaikkfliser på gulv. På badet er det også toalett og mekanisk avtrekk med bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

I våningshuset sin tredje etasje er det flere koselige loftsrom med sjarmerende

skråtak. Rommene har for lav takhøyde til å kunne godkjennes som soverom, men her er det fint å kunne ha en liten loftstue, hobbyrom, lekerom, eller kanskje kontor, om man ikke bare ønsker ekstra med lagringsplass.

Det ble i 2024 lagt inn fiber i boligen.

På tunet er det en dobbel garasje fra 2020. Her er det to biloppstillingsplasser i ett rom med større, isolert leddport. Det er også et avdelt, isolert bodrom med egen utvendig adkomst.

Garasjen har innlagt strøm og eget sikringsskap med automater.

Eiendommen består av til sammen 5 teier.

Det følger fallrettigheter til eiendommen.

Det følger jaktrettigheter med eiendommen.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert, og eiendommen vil ikke bli ytterligere vasket mellom visning og overtakelse, men overlates slik den fremstår på visning.

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-antennener, parabolantennener, 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

I dobbel garasje eller på gårds plass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige

, polisenummer

Diverse

Eiendommen er vil ikke rengjøres ytterligere før overtakelse, men overlates slik den fremstår på visning.

Vedr. Brannforebygging:

Nord-Aurdal kommune opplyser: "Det er på tide med nytt tilsyn og- eller feiing på denne adressen. Varslet tilsyn i 2025."

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.

--

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm og ved.

Informasjon om strømforbruk

Sør-Aurdal energi opplyser:

"Strømanlegget i Liagrendvegen 726 ble sist kontrollert den 26.05.2021 – se vedlagte kopi over feil og mangler som ble påvist ved kontrollen.

Vi kan ikke se at vi har mottatt kvittering på at manglene ved strømanlegget er utbedret."

Kopi av tilsynsrapport følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forbruk 2024: 17482 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen. Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

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

Informasjon om kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2026:

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25.

Feiegebyr pr år: kr. 296,-.

Tilsynsgebyr pr år: kr. 296,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 913,-. (pr. 2025)

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.371,- + Slamavskiller kr. 542,- pr. m3.

VKR opplyser: "Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller, som tømmes annet hvert år med avvanningsbil. Sist tømt 05.10.2024."

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

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 160.335,- Liagrendvegen 726, 2933 REINLI

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 22.001,-

-

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 112, bruksnummer 7 i Sør-Aurdal kommune. Gårdsnummer 112, bruksnummer 24 i Sør-Aurdal kommune. Gårdsnummer 112, bruksnummer 155 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:

3451/112/7:

27.08.1980 - Dokumentnr: 3960 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

27.08.1980 - Dokumentnr: 3960 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om gjerdeplikt

01.07.1980 - Dokumentnr: 3022 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:112 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 563312 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:112 Bnr:7

01.06.1987 - Dokumentnr: 3564 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:112 Bnr:2

Registrert med feil dokumentnummer ved konvertering

10.12.1845 - Dokumentnr: 900025 - Bestemmelse om beiterett

27.07.1918 - Dokumentnr: 900310 - Utskifting

23.11.1918 - Dokumentnr: 900311 - Utskifting

16.06.2017 - Dokumentnr: 642877 - Jordskifte

Saksnr. 16-032655RFA-JFAG Lien Nordre

Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2017 - Dokumentnr: 755245 - Rettighet

Rettighetshaver: Småkraft AS

Org.nr: 984 616 155

Gjelder fallrettigheter i Liaelvla mellom ca kote 780 og kote 435

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Liaelva Kraftverk AS

Org.nr: 916 353 049

Til: Småkraft AS

Org.nr: 984 616 155

Gjelder dokument: Rettighet 2017/755245-1/200

Beløp: EUR 221 375 000

Beløp: NOK 57 500 000

Panthaver: Skandinaviska Enskilda Banken Ab

Løpenr: 14065524

01.02.2019 - Dokumentnr: 136796 - Jordskifte

Jordskiftesak: 16-004907RFA-JFAG LIABERGET NATURRESERVAT

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 901106 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

14.08.1936 - Dokumentnr: 1316 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3451 Gnr:112 Bnr:20

14.08.1936 - Dokumentnr: 1317 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3451 Gnr:112 Bnr:21

14.08.1936 - Dokumentnr: 1318 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3451 Gnr:112 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 1503542 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:112 Bnr:7

11.06.2002 - Dokumentnr: 2468 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:169

Bestemmelse om vannrett

11.06.2002 - Dokumentnr: 2469 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:168

Bestemmelse om vannrett

14.08.1936 - Dokumentnr: 1320 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:112 Bnr:9

23.05.1977 - Dokumentnr: 990009 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 112 BNR 149

11.02.1992 - Dokumentnr: 570 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:168

23.11.1994 - Dokumentnr: 6432 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 1750179 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:112 Bnr:24

29.03.1984 - Dokumentnr: 1398 - Bestemmelse om veg
Vedlikeholdsplikt

20.04.1983 - Dokumentnr: 1768 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:9

06.03.1995 - Dokumentnr: 1161 - Målebrev
Tidligere midlertidig forretning
tgl 20.04.1983

01.01.2020 - Dokumentnr: 1398776 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:112 Bnr:155

-

3451/112/24:
27.08.1980 - Dokumentnr: 3960 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

27.08.1980 - Dokumentnr: 3960 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om gjerdeplikt

01.07.1980 - Dokumentnr: 3022 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:112 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 563312 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:112 Bnr:7

01.06.1987 - Dokumentnr: 3564 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:112 Bnr:2
Registrert med feil dokumentnummer ved konvertering

10.12.1845 - Dokumentnr: 900025 - Bestemmelse om beiterett

27.07.1918 - Dokumentnr: 900310 - Utskifting

23.11.1918 - Dokumentnr: 900311 - Utskifting

16.06.2017 - Dokumentnr: 642877 - Jordskifte
Saksnr. 16-032655RFA-JFAG Lien Nordre
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2017 - Dokumentnr: 755245 - Rettighet
Rettighetshaver: Småkraft AS
Org.nr: 984 616 155
Gjelder fallrettigheter i Liaelva mellom ca kote 780 og kote 435
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Liaelva Kraftverk AS
Org.nr: 916 353 049
Til: Småkraft AS
Org.nr: 984 616 155
Gjelder dokument: Rettighet 2017/755245-1/200
Beløp: EUR 221 375 000
Beløp: NOK 57 500 000
Panthaver: Skandinaviska Enskilda Banken Ab
Løpenr: 14065524

01.02.2019 - Dokumentnr: 136796 - Jordskifte
Jordskiftesak: 16-004907RFA-JFAG LIABERGET NATURRESERVAT
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 901106 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

14.08.1936 - Dokumentnr: 1316 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:20

14.08.1936 - Dokumentnr: 1317 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:21

14.08.1936 - Dokumentnr: 1318 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 1503542 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:112 Bnr:7

11.06.2002 - Dokumentnr: 2468 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:169
Bestemmelse om vannrett

11.06.2002 - Dokumentnr: 2469 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:168
Bestemmelse om vannrett

14.08.1936 - Dokumentnr: 1320 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:9

23.05.1977 - Dokumentnr: 990009 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr:112 Bnr:149

11.02.1992 - Dokumentnr: 570 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:168

23.11.1994 - Dokumentnr: 6432 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 1750179 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:112 Bnr:24

29.03.1984 - Dokumentnr: 1398 - Bestemmelse om veg
Vedlikeholdsplikt

20.04.1983 - Dokumentnr: 1768 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:9

06.03.1995 - Dokumentnr: 1161 - Målebrev

Tidligere midlertidig forretning
tgl 20.04.1983

01.01.2020 - Dokumentnr: 1398776 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:112 Bnr:155
-

3451/112/155:
27.08.1980 - Dokumentnr: 3960 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

27.08.1980 - Dokumentnr: 3960 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om gjerdeplikt

01.07.1980 - Dokumentnr: 3022 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:112 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 563312 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:112 Bnr:7

01.06.1987 - Dokumentnr: 3564 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:112 Bnr:2
Registrert med feil dokumentnummer ved konvertering

10.12.1845 - Dokumentnr: 900025 - Bestemmelse om beiterett

27.07.1918 - Dokumentnr: 900310 - Utskifting

23.11.1918 - Dokumentnr: 900311 - Utskifting

16.06.2017 - Dokumentnr: 642877 - Jordskifte
Saksnr. 16-032655RFA-JFAG Lien Nordre
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2017 - Dokumentnr: 755245 - Rettighet
Rettighetshaver: Småkraft AS
Org.nr: 984 616 155
Gjelder fallrettigheter i Liaelva mellom ca kote 780 og kote 435
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Liaelva Kraftverk AS
Org.nr: 916 353 049

Til: Småkraft AS
Org.nr: 984 616 155
Gjelder dokument: Rettighet 2017/755245-1/200
Beløp: EUR 221 375 000
Beløp: NOK 57 500 000
Pantlaver: Skandinaviska Enskilda Banken Ab
Løpenr: 14065524

01.02.2019 - Dokumentnr: 136796 - Jordskifte
Jordskiftesak: 16-004907RFA-JFAG LIABERGET NATURRESERVAT
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 901106 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

14.08.1936 - Dokumentnr: 1316 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:20

14.08.1936 - Dokumentnr: 1317 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:21

14.08.1936 - Dokumentnr: 1318 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 1503542 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:112 Bnr:7

11.06.2002 - Dokumentnr: 2468 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:169
Bestemmelse om vannrett

11.06.2002 - Dokumentnr: 2469 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:168
Bestemmelse om vannrett

14.08.1936 - Dokumentnr: 1320 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:9

23.05.1977 - Dokumentnr: 990009 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 112 BNR 149

11.02.1992 - Dokumentnr: 570 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:168

23.11.1994 - Dokumentnr: 6432 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 1750179 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:112 Bnr:24

29.03.1984 - Dokumentnr: 1398 - Bestemmelse om veg
Vedlikeholdsplikt

20.04.1983 - Dokumentnr: 1768 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:9

06.03.1995 - Dokumentnr: 1161 - Målebrev
Tidligere midlertidig forretning
tgl 20.04.1983

01.01.2020 - Dokumentnr: 1398776 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:112 Bnr:155

Ferdigattest/brukstillatelse

Nord-Aurdal kommune opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen på eiendommen, kun på garasjen.

Våningshus:

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.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Garasje:

Garasjen er byggemeldt og godkjent. Det foreligger ferdigattest datert 23.04.2026.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via egen brønn samt privat avløp med septik og infiltrasjon.

(Det er nye avløpsrør fra boligen ut til eldre septik med infiltrasjon - ukjent alder og tilstand på septik og infiltrasjon).

Eiendommen har rett til adkomst via eksisterende privat/felles vei. Det følger plikt til å delta i vedlikehold av adkomstveien i henhold til tinglyst skjøte.

Videre er forhold knyttet til Liaåsvegen regulert gjennom egen avtale i forbindelse med utbygging og drift av Liaelva kraftverk, herunder bruk og vedlikehold av vei og infrastruktur.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

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

Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

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

megler for nærmere informasjon.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

-

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i aktsomhetsområde snøskredfare uten skogeffekt
- Eiendommen ligger i aktsomhetsområde jord og flomskred
- Naturtyper - verdsatte: Rik boreal lauvskog
- Eiendommen grenser til naturvernområde Liaberget
- Eiendommen ligger i moderat til lavt aktsomhetsområde for radon
- Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for steinsprang
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft: Aurdalsfjord. Bagn kraftverk.
- Fylkesvegen går mellom eiendommens to teiger.

Adgang til utleie

Det er ingen kontrakt på utleie av jordvegen.

Legalpant

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

Boplikt

Etter konsesjonslova § 11 kan kommunen sette vilkår som er nødvendige for å oppfylle lovens formål. Ett slikt vilkår kan være boplikt.

Om det blir stilt krav om boplikt avhenger av kjøpers plan for eiendommen, blant annet vurdering av driftsmessig løsning og bosettingshensyn i området. Kommunen kan i enkelte tilfeller gi konsesjon uten boplikt dersom eiendommen blir lagt til et aktivt bruk i nærheten, eller hvor bosettingen allerede anses tilstrekkelig ivaretatt. Dersom ervervet vurderes å gi dårlig driftsmessig løsning eller ikke styrker bosetting, kan boplikt bli krevd.

Alle saker som gjelder konsesjon og boplikt behandles politisk i kommunen, basert på de konkrete forhold i den enkelte søknad.

Konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i

fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd). I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

Meglere vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 29.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 1,90 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979870167
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

07.05.2026





Velkommen inn!

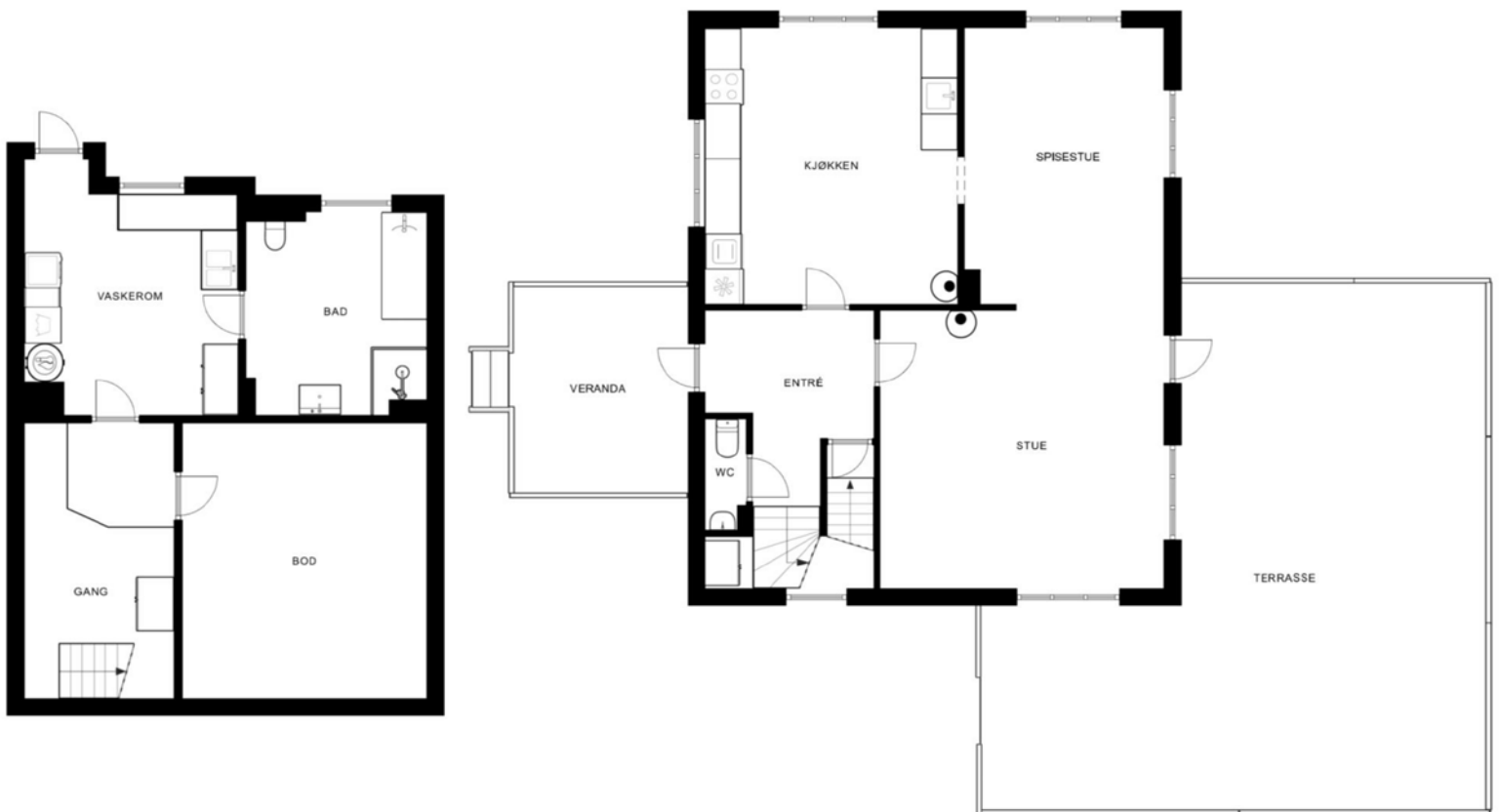








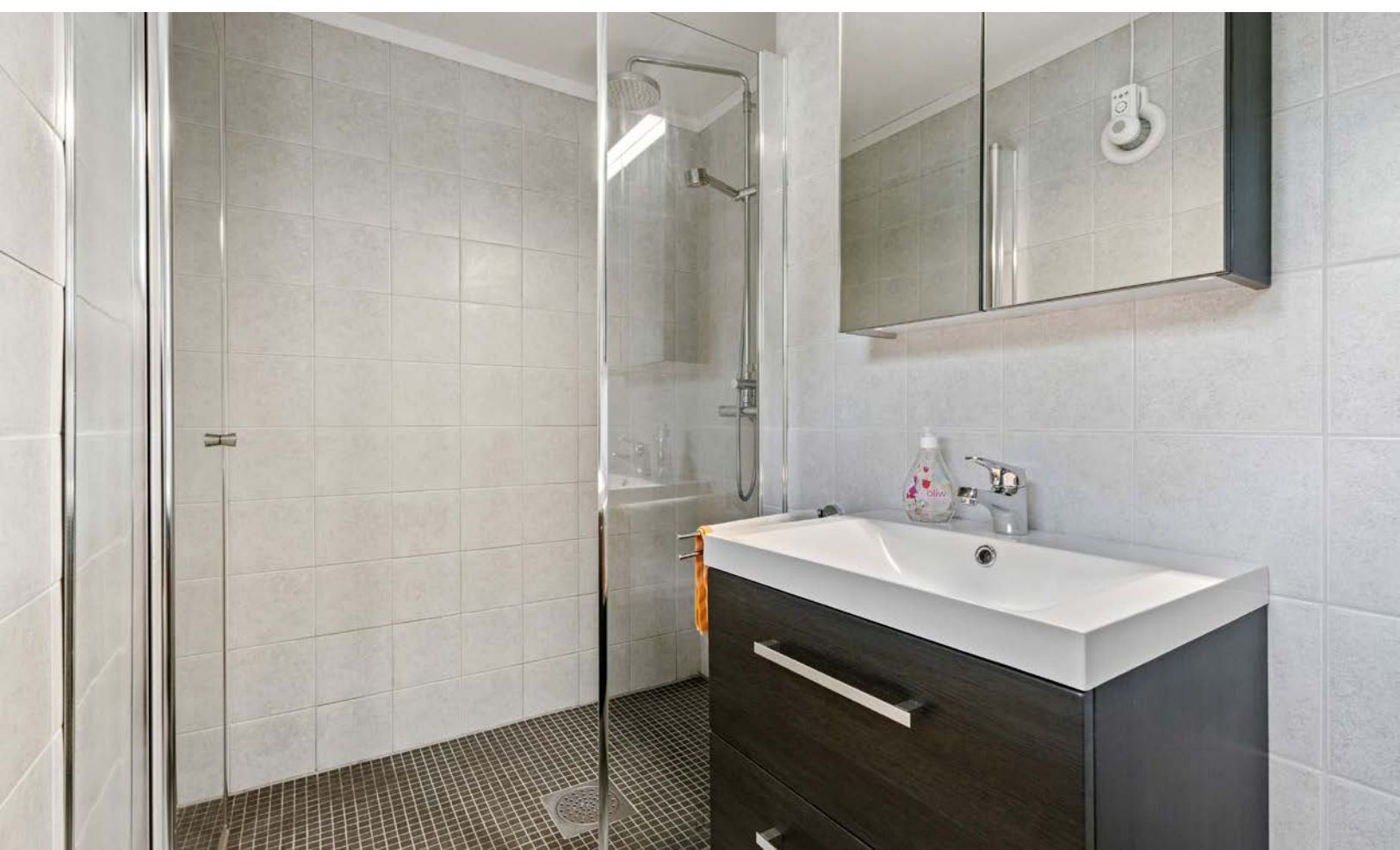




**Kjeller med pent bad
og praktisk vaskerom**



**2. etg. med lyst bad
og tre fine soverom**

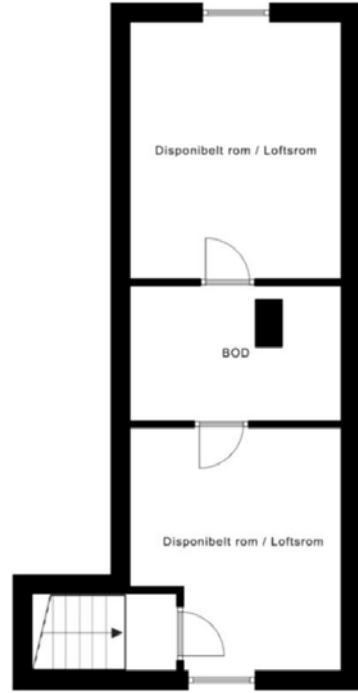
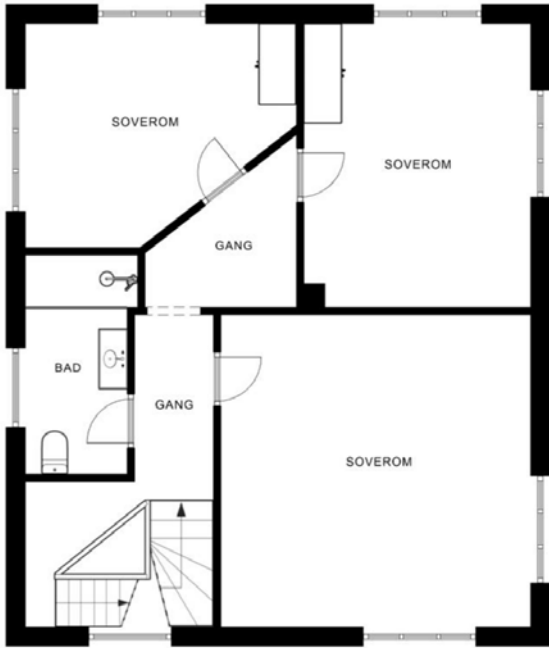






Lys og romslig loftsetasje

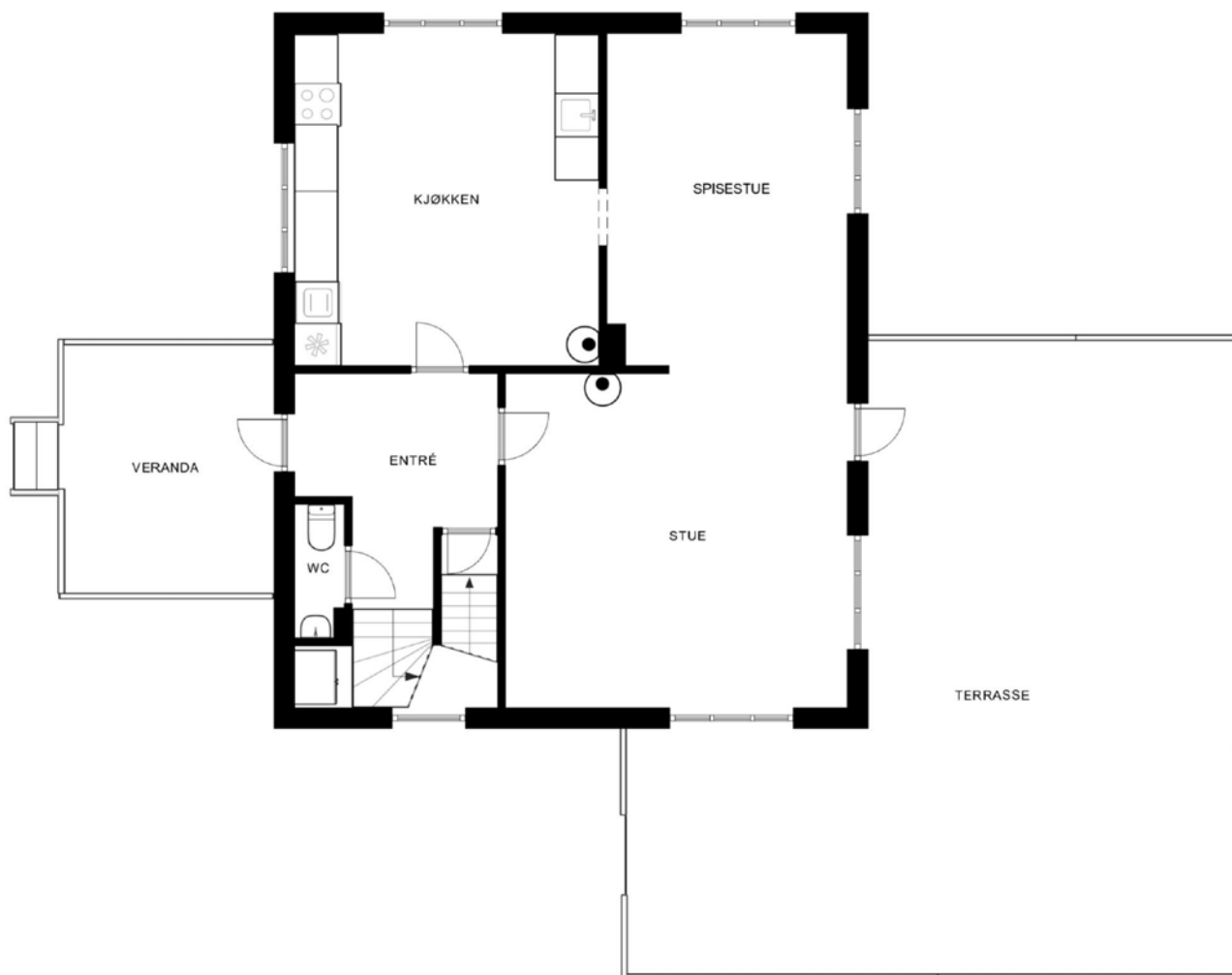






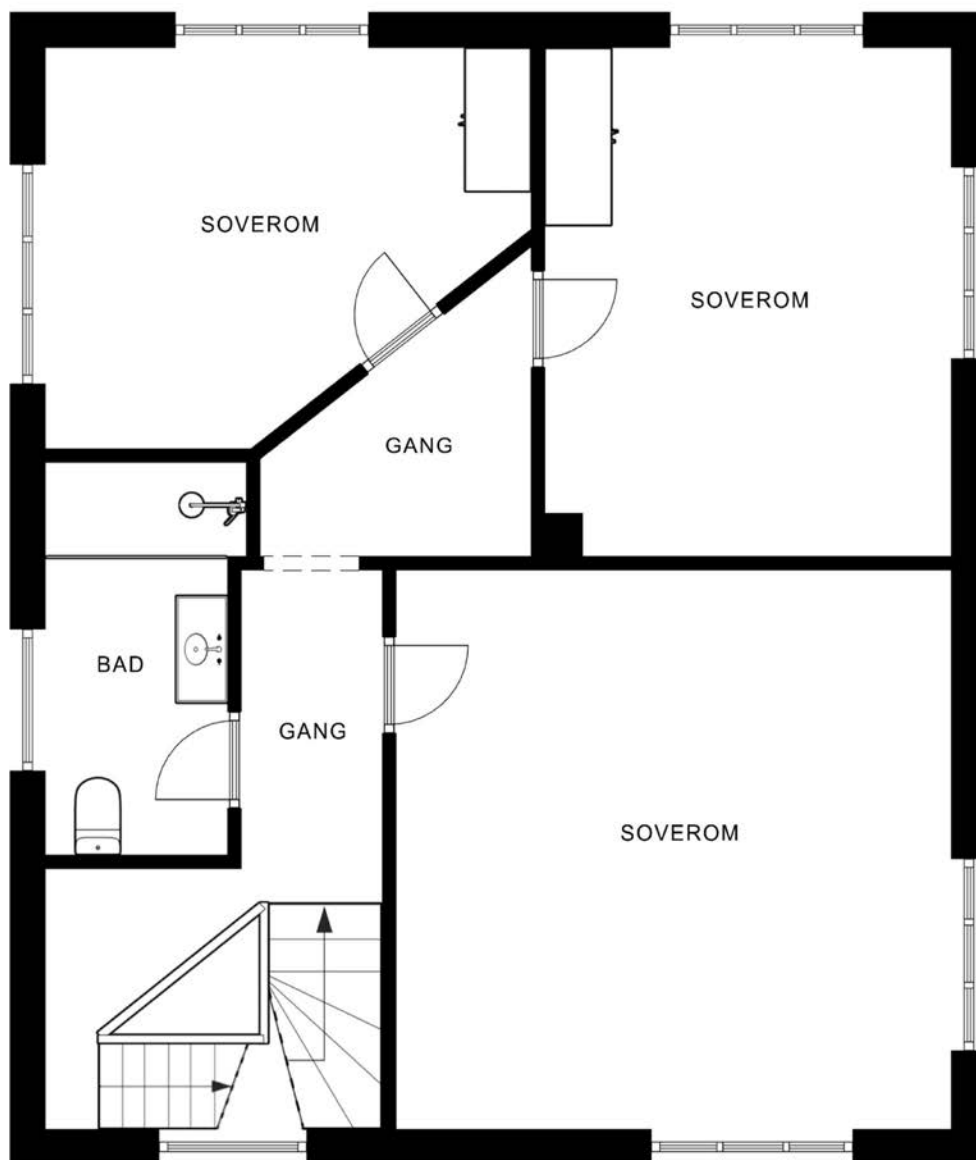


1. etasje



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

2.etasje

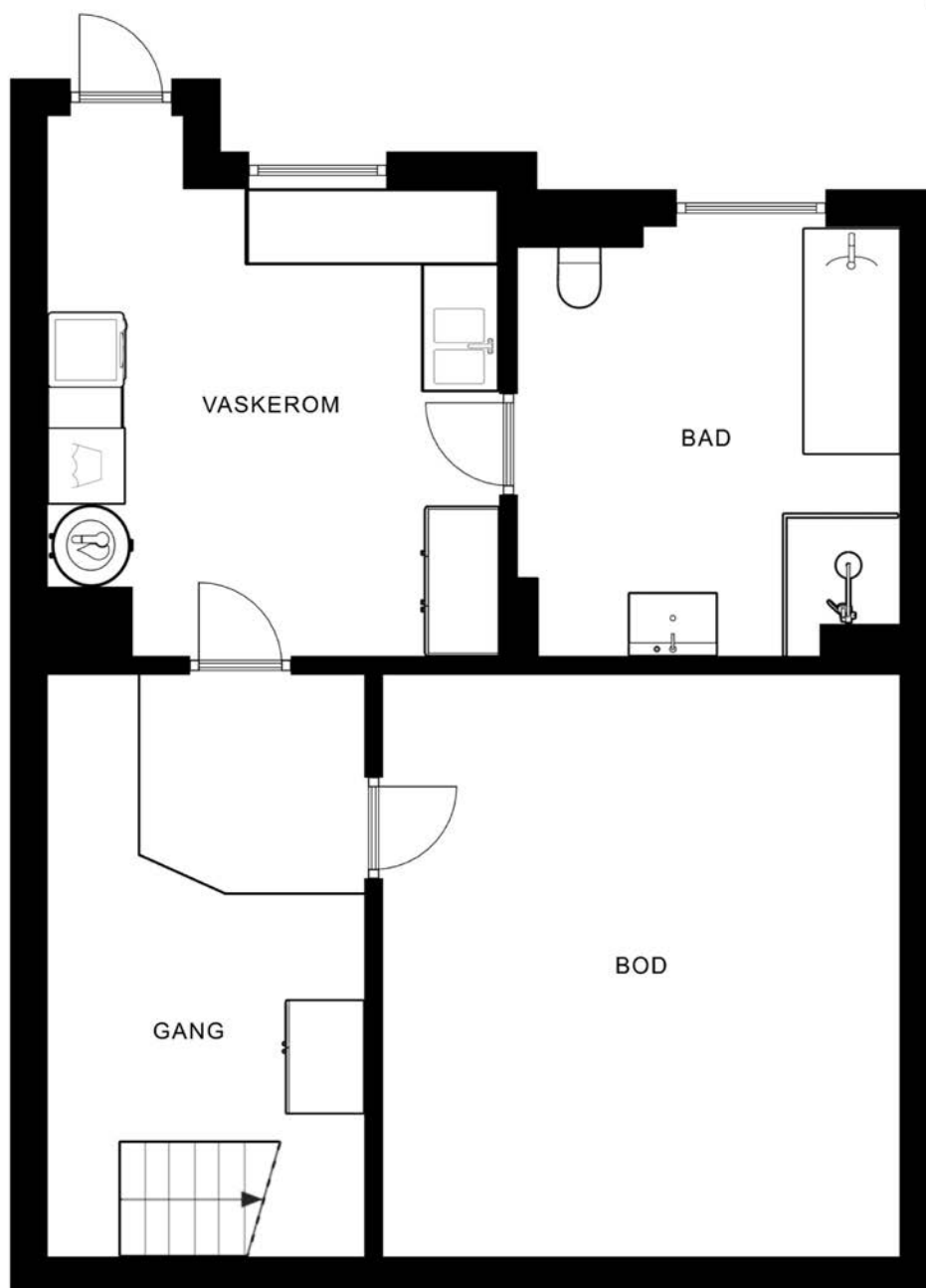


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Kjeller

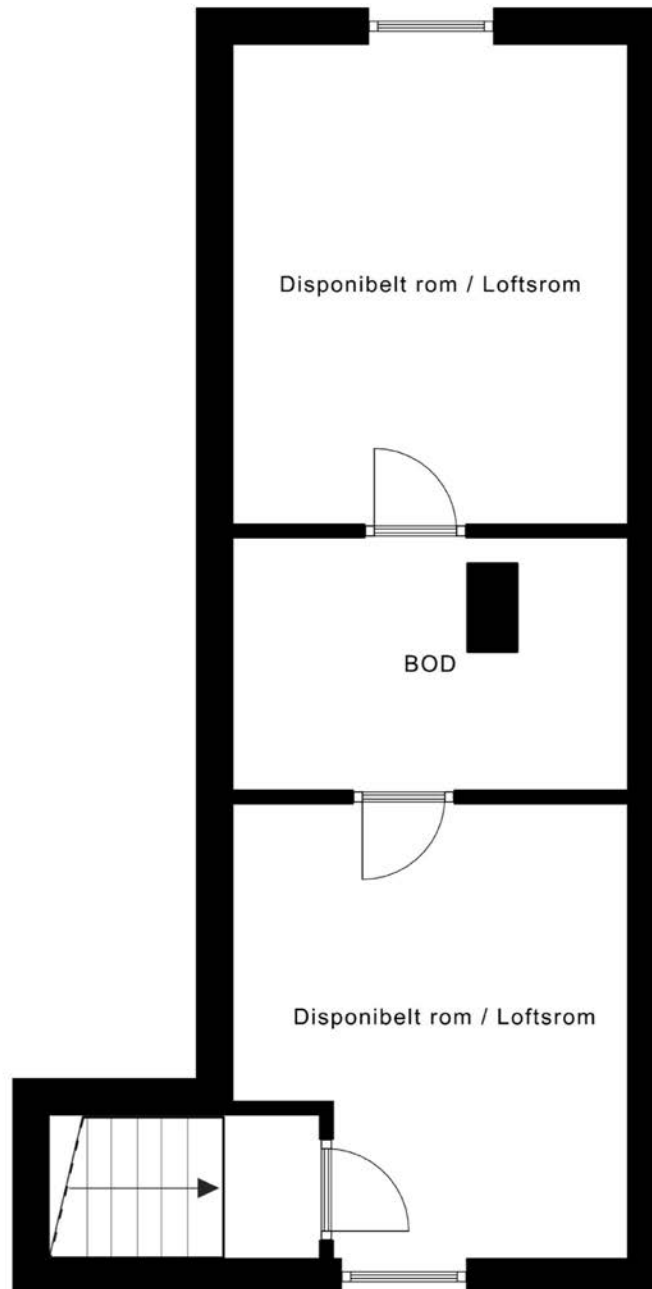


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Loftsetasje

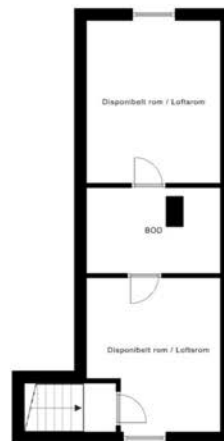
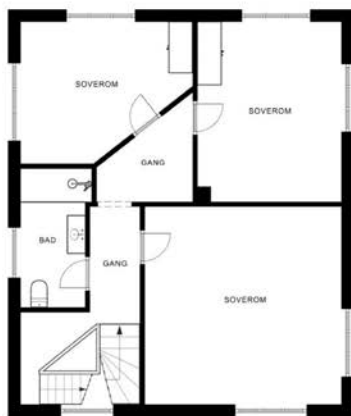


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Liagrendvegen 726, 2933 REINLI

🏠 NORD-AURDAL kommune

gnr/bnr 112/7, 112/24, 112/155

Markedsverdi

3 850 000



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 20062-2006

Referansenummer: EW6171

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:




TAKSTKONTORET
valdres

Gyldig rapport

03.05.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

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



Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Mandat:

Undertegnede takstmann er av eier, -Anniken Bjørge, rekvirert for å avholde takst over landbrukseiendommen/driftsenheten 'Lien Nordre', beliggende i Liagrenden i Nord-Aurdal Kommune.
Eiendommen er pr. dd registrert som 'Landbruk (kombinasjon)'.

Enheten består av:

- Liagrendvegen 726, Hovedbøle med:
Våningshus og garasje.
(Det var tidligere en større driftsbygning på eiendommen, hvor denne er revet for noen år tilbake).

Generelt:

Eiendommen ligger som en av flere veletablerte, eldre gårder/driftsenheter i bygden, og er registrert med Gnr: 112 Bnr: 7 på hovedbruket/hovedbøle med tilknyttede eiendommer/undernummer (Bnr: 24 og 155).

Generell beskrivelse av gårdens bebyggelse, jord og skog.:

Liagrendvegen 726 (hovedbøle):

- Våningshuset er opprinnelig bygd i 1947 og oppført over 4 plan - kjeller, 1 og 2 etg samt loftsplan.
Utvendige og innvendige renoveringer med ny utv. kledning fra 2014 og innv. fra 2014 og år fremover, senest i 2020 med våtrom og innredning av kjeller til dagens stand og størrelse.
Åpen terrasse fra 2014.
Takplater fra 1989.
Vinduer fra 1990.

- Garasje/lagerbygg bygd i 2020.

Tilstand bebyggelse:

- Varierende tilstand på påstående bebyggelse, -se den enkelte bekrivelse.

Skog og mark:

- Se kommende rubrikker.

Drift:

- Gården driftes pr. dd ved at den dyrkede marka drives og holdes ved like ved å leie den ut.
Våningshuset med tiliggende garasjebygg benyttes som bolig.

Arealressurser:

- Ifølge kart består eiendommen av 5 stk teiger samlet,
Samlet areal: 278 600 kvm.

Tilstand utomhusområder:

- Ved gjennomgang av eiendommen viste denne god ryddighet og orden. Tunet hjemme i oppgruset stand samt grøntarealer/plener og bed rundt både våningshuset og øvrige bygg.

Vann og Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via egen brønn samt avløpet som privat med septik og infiltrasjon.
(Nye avløpsrør fra boligen ut til eldre septik med infiltrasjon - ukjent alder og tilstand på septik og infiltrasjon).

Fallrettigheter:

- Det følger fallrettigheter til eiendommen - se beskrivelse under 'Andre verdier'.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	27,9	7 108	198 325
Skog	153,7	1 565	240 585
Uproduktiv skog og utmark	8,0	500	4 000
Jakt og fiske			13 750
Andre verdier/rettigheter			250 000
Driftsbygninger			550 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			2 550 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			450 000
Eiendommens totale verdi			4 256 660

Det er lagt inn en sum på kr. 450 000,- i boverditillegg. Dette skal illustrere en antatt tomteverdi på tunet hjemme slik det fremstår opparbeidet.
Boverditillegg er også benevnt som tunverdi.

Boligverdi som våningshus/bolig på eiendommen er vurdert ihht avkastningsprinsippet til kr. 2 550 000,- med utleie på kr. 8500,-/mnd og en kapitaliseringsrente på 4.

Kommentar

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For jord- og skog skal verdsettingsmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog.

For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper. Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnsmessig forsvarlig. I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

Mandat

Undertegnede takstingeniør har fått i oppdrag av eier å verdsette landbrukseiendommen "Lien Nordre".
Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg ut på det åpne markedet og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.

Uavhengighet:
Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Befaring:
Befaring fant sted den 24.07.25, hvor rekviert var tilstede og foreviste eiendommen. Senere befaring av den 6/2-2026 i forbindelse med ferdigstilling av takstrapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
24.7.2025			Gudbrand Sælid	Takstingeniør
			Anniken Bjørge	Kunde
06.2.2026			Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	112	7	0	52094,4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liagrendvegen 726

Hjemmelshaver

Bjørge Anniken

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	112	24	0	131300 m ²	EDR-Eiendomsregisteret	Eiet

Adresse

Skogteig- Liaåsvegen

Hjemmelshaver

Bjørge Anniken

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	112	155	0	95200 m ²	EDR-Eiendomsregisteret	Eiet

Adresse

2 stk skog- og utmarksteiger- Bakombergsmyratn

Hjemmelshaver

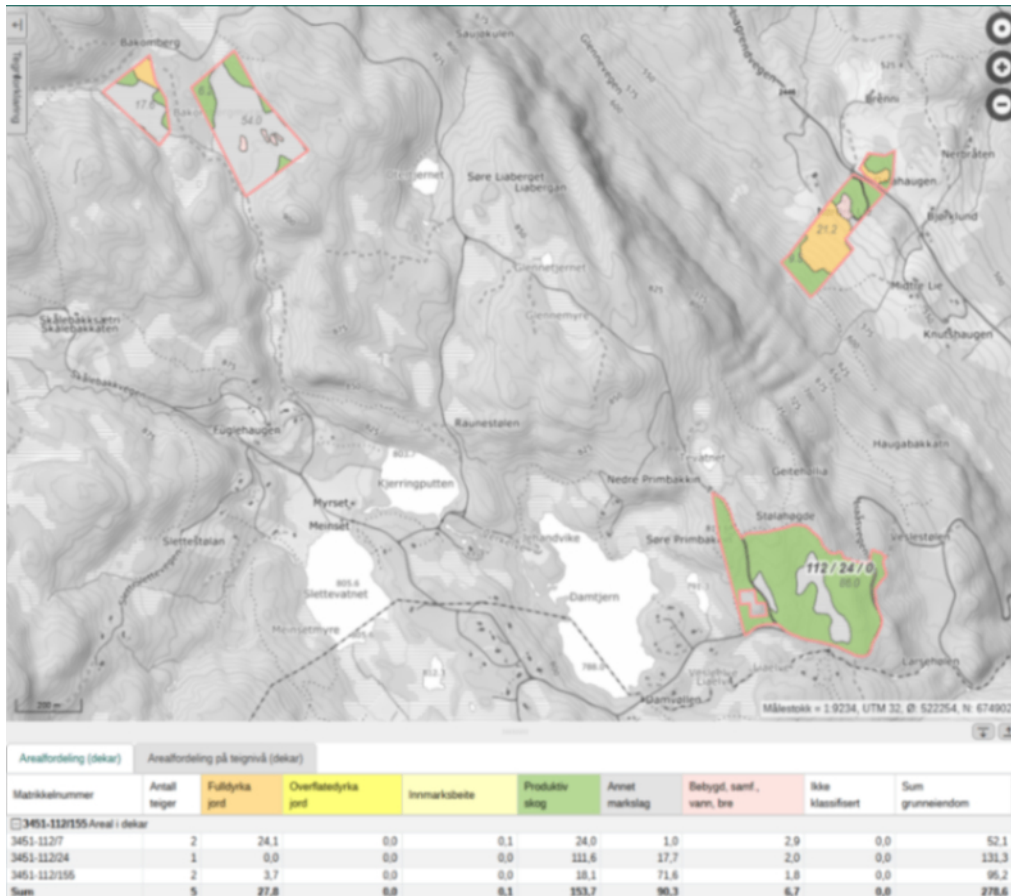
Bjørge Anniken

Arealgrunnlag

Arealressurser:

Ifølge kart består eiendommen av 5 stk teiger samlet på flere matrikelnummer -og arealressursene fordeler seg da ihht kartgrunnlaget og samlet er gården 278,6 daa.

Både dyrket mark og øvrige jord- og engarealer ligger med kjøretilkomst/veiadkomst og fremstår i varierende grad av driftsmuligheter. Alle gitte opplysninger er hentet fra arealressurskart/gårdskart samt fra kommunens egne kart og opplysningssider. GIS-Kart.



Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Nord-Aurdal kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt flere hensynssoner.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebyggt etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Eiendommen vil heller ikke komme inn, eller bli definert som en odelseiendom, da denne ikke tilfredsstillere kravene om størrelse:- Av odelslovens § 2 følger at: "Krav til arealstorleik. Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eiendomen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eiendomen er over 500 dekar."

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Ingen kjente avtaler om jordleie.

Kommentar til grunnboksbladet

Grunnboksbladet ligger vedlagt denne takst. Det foreligger ingen heftelser eller servitutter som ansees å ha betydning for verdsettelsen av eiendommen.

Kårrettigheter

Ingen kjente kårrettigheter.

Øvrige

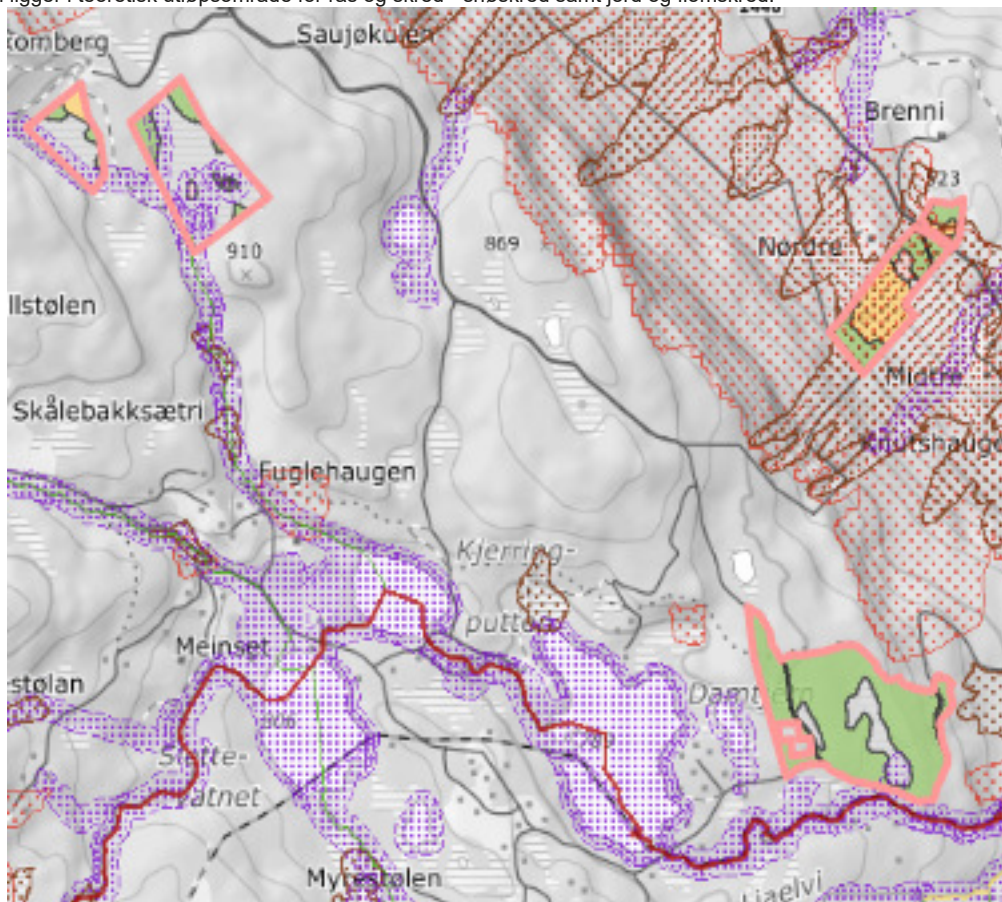
Gården med våningshus og garasje benyttes som bosted utenfor landbruket. Jordveien driftes av nabo.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

Ja Nei

Se egen rapport fra Skered AS vedr. skredfarevurdering i forbindelse med bygging av garasje.
Eiendommen ligger i teoretisk utløpsområde for ras og skred - snøskred samt jord og flomskred.



Kartet viser alle skredsoner - snøskred, jord og flomskred samt flomaktsomhet.

Kulturminner

Ja Nei

Flom

Ja Nei

Kvikkleire

Ja Nei

Naturtyper

Ja Nei

Rødliste arter og nasjonalarter

Ja Nei

Eiendommens beliggenhet

Beliggenhet:

Beliggenhetsmessig ligger gården usjeneret og åpent til med god arrondering jfr. påstående bygninger. Adkomst inn til eiendommen fra offentlig vei til privat stikkvei, her med den dyrkede jorda beliggende rundt tunet og gårdens bebyggelse.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Andre verdier	250 000
Sum andre verdier/rettigheter	250 000

Fallrettigheter/fallerstatning

Det følger med fallrettighetsutbytte til gården - se egne vedtekter for Liaelva Kraftverk.

Det utbetales årlige utbytter/har vært utbetalt alt fra kr. 5 000,- opp til kr. 15 000,-
For videre verdifastsettelse av disse rettighetene, legges det inn en omforent årlig utbetalingssum på kr. 10 000,-, hvor denne summen kapitaliseres med en Yield på 4%, -noe som gir en beregnet verdi på kr. 250 000,-.

Se kontrakt mellom eier/hjemmelshaver og driftsselskapet.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	27,8 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	0,1 daa	27,9 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	8,8 daa	
Skog av middels bonitet	16,1 daa	
Skog av lav bonitet	128,8 daa	153,7 daa
Uproduktiv skog	8,0 daa	
Myr	82,3 daa	
Åpen jorddekt fastmark		
Åpen grunnlendt fastmark		90,3 daa
Bebyggd, vann, bre	6,7 daa	
Ikke klassifisert		6,7 daa
Sum		278,6 daa

Opplysningskilder, beskrivelse

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart-(NIBIO)

Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	27,8	Nei		285	7 923

Overflatedyrket jord		Nei		100	
Innmarksbeite	0,1	Nei		100	10
Sum jordbruksareal	27,9				7 933
				Verdi	198 325

Opplysningskilder, beskrivelse

Ifølge kart består eiendommen av 5 stk teiger samlet på flere matrikkelnummer -og arealressursene fordeler seg da ihht kartgrunnlaget og samlet er gården 278,6 daa.

Både dyrket mark og øvrige jord- og engarealer ligger med kjøretilkomst/veiadkomst og fremstår i varierende grad av driftsmuligheter. Alle gitte opplysninger er hentet fra arealressurskart/gårdskart samt fra kommunens egne kart og opplysningssider. GIS-Kart.

Gjennomsnittlig jordleiepriser er oppgitt til ca 296 kg pr. daa for grasproduksjon og ca 100 kg pr. daa, eng og beite jfr `Handbok for driftsplanlegging`. Jordleiepriser etter 'Landbruk24' opplyses å være kr. 264,- for gras og 71,- for beite. Avkastning pr. daa er tilpasset den faktiske driften. Det beregnes her en gjengs jordleiepris pr.daa på kr. 285,- og 100,- for beite. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er de registrerte arealressurser som legges til grunn for beregningen, og ikke den stand som f.eks dyrket mark fremstår i idag, med unntak av større avvik

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	8,0	Verdi pr. daa	500	Sum verdi	Kr. 4 000
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	8,8	2 000	17 600		
Skog av middels bonitet	16,1	1 850	29 785		
Skog av lav bonitet	128,8	1 500	193 200		
Sum	153,7		240 585	Total produktiv skogverdi:	Kr. 240 585
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 244 585

Opplysningskilder, beskrivelse

Opplysninger vedr skogen er hentet fra arealressurskartet. Planen viser alle hovedtall for eiendommen. Det skal spesielt merkes at alle tall som er satt inn i ovenstående rubrikker er de tall som ligger i arealressurskartet og som viser boniteten på arealene og ikke hogstklasse som det står angitt i skjematuret. Verdien av arealene fremkommer ved at det er satt inn en skjønnsmessig verdi pr. dd. Opplysninger vedr. skogen er disse hentet fra rapport fra Prevista vedr. hovedtall for eiendommen.

Skogen på de arealer der det, etter definisjonen, ikke er produktiv skog, beregnes å være bevokst med bjerk/lauvskog. Denne kan være brukbar som ved, men vil ikke kunne bidra økonomisk til driften. I beste fall kan den gi eieren et rimelig vederlag til eget arbeide med å drive veden fram. De arealer som den uproduktive skogen står på, beregnes med en skjønnsmessig satt verdi på kr. 500,- pr. daa

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 550	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 13 750
------------------------------	---------	-------------------------------	------------

Opplysningskilder, beskrivelse

Det beregnes at eiendommen forvalter sine jaktrettigheter sammen med andre rundtliggende naboeiendommer i grunneierlag. Påregnelig jaktutbytte anslås til ca 2 kr/dekar, (hvor alt areal beregnes som jaktbart jfr. verdiutregningen).

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

Byggeår

1947

Kommentar

Opplyst opprinnelig byggeår.

Standard

Gjennomgående normal standard

Vedlikehold

Bygget fremstår som ettersett og ivaretatt med alminnelig godt vedlikehold.
God bruksstand med senere renoveringer og oppussinger.

Beskrivelse

Våningshuset er opprinnelig bygd i 1947 og oppført over 4 plan - kjeller, 1 og 2 etg samt loftsplan.

Utvendige og innvendige renoveringer med ny utv. kledning fra 2014 og innv. fra 2014 og år fremover, senest i 2020 med våtrom og innredning av kjeller til dagens stand og størrelse.

Bygget er oppført i tradisjonelle, stedlig bygde reisverkstruksjoner med flisfylling som opprinnelig isolering.

Støpte fundamenter ført ned i terreng ihht byggeårets metodevalg.

Saltakskonstruksjoner som del av loftsetasje med bærende kneveggskonstruksjoner og uisolerte kneloft.

Ytre tekking med stålplater/taksteinsplater.

Utvendig kledning som liggende dobbelfalset med staff samt fremhevede detaljer rundt vinduer og dører samt hjørnekasser og etasjeskille - forøvrig pusset mur.

Isolervinduer med noe varierende alder.

Innvendig med varierende overflater, gjennomgående fra renoverings/oppgraderingsår.

Nytt kjøkken og bad fra 2014 samt bad/vaskerom i kjellerplanet fra 2020.

- Se egen utarbeidet tilstandsrapport for våningshuset for ytterligere tilstandsvurdering.



Tilbygg/modernisering

- | | | |
|---|---|---|
| 0 | Bygningsmessige tiltak:
Renovering/
oppussing | Det er over år utført forskjellige tiltak på bygget, -hvor dette fordeler seg som følger: |
| 0 | Taktekking | 1989: Ny taktekking/profilerte takplater i stål (Taksteinsplater med svartlakkerte overflater). |
| 0 | Vinduer/
ytterdører | - 1990/91: 2-lags energivinduer i 1 og 2.etg (Hvor disse er flyttet lenger ut i vegg i forbindelse med ny utv. kledning).
- 1990: Ytterdør/hovedinngangsdør.
- 2014: Terrassedør i stue 1.etg.
- 2015: Vinduer i loftsplanet.
- 2020: Vinduer og dør i kjellerplanet. |
| 0 | Terrasse/
overbygd
inngangsparti | - 2014: Åpen terrasse på samlet 62 kvm etablert ut for stue i 1.etg.
- 2014: Overbygd inngangsparti på ca 12 kvm. |
| 0 | Utvendig
kledning | - 2014: Utlekking og tilleggisolering av yttervegger samt ny utv. kledning på hele huset i 2014.
Vinduer flyttet lenger ut i vegg for å imøtekomme samme dybde som utlektingen. |
| 0 | Pipehatt | - 2014: Ny pipehatt/helbeslått pipe over tak. |
| 0 | Innv. renovering | - 2014: Innvendig oppussing/renovering med:
Nye utførelser og gerikter på vinduer.
Laminatgulv samt MDF-plater og trepanel på innvendige overflater (Varmematter/folie i stue og spisestue).
Støpt gulv med varmekabel i hall.
Etablert toalettrom i 1.etg. |
| 0 | Kjøkken | - 2014: Kjøkkenen renoverert samtidig med øvrige rom i huset, med laminatgulv, malt panel til vegg og himling.
Ny større kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Hvitevarer som innbyggingsprodukter. |
| 0 | Bad 2.etg | - 2014: Etablert nytt bad/våtrom i 2.etg i 2014 med støpte gulv med |

varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger.

- 0 Foring av pipe - 2019: Det ble i 2019 foretatt rehabilitering av pipen for å imøtekomme pålagt fyringsforbud. Pipen godkjent i 2019 etter utført tiltak.
- 0 Bad og vaskerom kjeller - 2020: Etablert nytt bad og vaskerom i kjellerplanet i 2020.
- 0 Snøfangere, takstige og brannstiger 2020: Utfellbare brannstiger i forbindelse med rømning er montert på vegg. Snøfanfere og takstige for feier samme år.
- 0 Elektrisk anlegg - 2014: Nytt elektrisk anlegg i forbindelse med øvrige renoveringer av bygget. 2020 med opplegg i kjeller. Nytt inntak i 2024.
- 0 Drenering - 2024: Det er foretatt drenering etter husets øvre vegg og vegg i front av bygget. Vegg bak/bakre langvegg opplyses drenert ca 1984.
- 0 Grøfting - 2024: Det ble også i 2024 foretatt grøfting etter øvre del av plen/utearealet for å imøtekomme overflatevann fra ovenforliggende mark. Grøften er ført ned og forbi bygget og ledet til nedenforliggende terreng.

Bruksareal BRA m ²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	19			19		6	25
2. Etasje	70			70			70
1. Etasje	70			70	74		70
Kjeller	29			29		6	35
SUM	188				74	12	200
SUM BRA	188						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, midtrom		
2. Etasje	Trapperom, dusjbad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller	Bad, vaskerom, trapperom		

Kommentar

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

- Areal ved lav himlingshøyde:

Ca 6 kvm av gulvarealet i kjeller er definert som ikke målbart pga lavere innv. himlingshøyde, og blir lagt inn under ALH i ovenstående tabell.

Uinnredet rom tas ikke med i arealberegningen.

- 2.etg/Loftsetasje:

Loftsetasjen har at innvendig målt gulvareal på ca 25 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet. - Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler, hvor det i målelinjene er bærende tømmeråser på hver side, hvor disse igjen anses som hindringer for å kunne tilfredsstillende måling samt at de tilsier at bruken av rommet blir noe redusert pga lavere innvendige høyder under og på nedsiden av disse.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som legges inn i ALH for å vise samlet areal. .
Loftsetasjen får da et beregnet innvendig bruksareal på 19 kvm jfr. valgte tolkning av målereglene på takseringstidspunktet.
6 kvm ikke målbare arealer legges inn under ALH.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 74 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 12 kvm overbygd inngangsparti.

- 62 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for stuedel i 1.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 74 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Driftsbygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	50,0
SUM BTA	50

Kommentar til areal

Stedlige oppmålinger av taksmann.

50 kvm utv. bruttoareal - 46 kvm innv. bruksareal, hvorav ca 12 kvm isolert bod og øvrige som uisolert garasjerom.

Standard

Gjennomgående normal standard

Vedlikehold

Løpende ihht behov

Beskrivelse

Frittstående garasje på 50 kvm bruttoareal/46 kvm innvendig bruksareal - Bygd 2020.

Bygget er utført med støpte platefundamenter til etablert terreng samt støpt sokkel under alle yttervegger.

Forøvrig i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner med liggende dobbelfalset kledning med dør og vindusomramminger samt hjørnekasser som fasadedetaljer.

Saltakskonstruksjon bygd opp med selvbærende W-takstoler, underlagsduk og ytre tekking med svartlakkerte stålplater/taksteinsplater.

Garasjen ses etablert som en dobbelgarasje med to stk biloppstillingsplasser med en større kjøreport samt ett avdelt, isolert bodrom med egen utv. adkomst.

Isolert leddport og ytterdør.

Innlagt strøm for belysning og tekniske uttak.

Eget sikringsskap med automater.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 610 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 400 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	3 600 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	3 600 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Garasje	625 000	9	10	550 000
<i>*Verdilos=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10</i>			Total verdi	550 000

Markedsvurdering

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseieendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningsmassen kun er beskrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstands-rapporter på disse. Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente

Takstingeniør betrakter verddivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammen-fallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøreregler evt. korrigere denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg. Takstingeniør presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør.

Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Denne verddivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

Kr 3 850 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Tegninger av bolig utarbeidet i 2026 i forbindelse med søknad om bruksendring. Tegninger av garasje innhentet fra kommunale saksarkover.	Gjennomgått		Ja
Andre dokumentar		Diverse dokumenter.	Gjennomgått		Ja

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.





Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Liagrendvegen 726, 2933 REINLI
 NORD-AURDAL kommune
 # gnr. 112, bnr. 7

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



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 20062-2078

Eiendomsverdi ref nr: HX9051

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshuset er opprinnelig bygd i 1947 og oppført over 4 plan - kjeller, 1 og 2 etg samt loftsplan.

Utvendige og innvendige renoveringer med ny utv. kledning fra 2014 og innv. fra 2014 og år fremover, senest i 2020 med våtrom og innredning av kjeller til dagens stand og størrelse.

Bygget er oppført i tradisjonelle, stedlig bygde reisverkstruksjoner med flisfylling som opprinnelig isolering. Støpte fundamenter ført ned i terreng ihht byggeårets metodevalg.

Saltakskonstruksjoner som del av loftsetasje med bærende knevegskonstruksjoner og uisolerte kneloft.

Ytre tekking med stålplater/taksteinsplater.

Utvendig kledning som liggende dobbelfalset med staff samt fremhevede detaljer rundt vinduer og dører samt hjørnekasser og etasjeskille- forøvrig pusset mur.

Isolervinduer med noe varierende alder.

Innvendig med varierende overflater, gjennomgående fra renoverings/oppgraderingsår.

Nytt kjøkken og bad fra 2014 samt bad/vaskerom i kjellerplanet fra 2020.

- Konklusjon:

Huset fremstår i god oppusset stand med bla nyere elektrisk anlegg samt vann og avløpsopplegg fra etableringsår for våtrommene og kjøkken.

NB: Generell kommentar på bruk av MDF-paneler (himling på våtrom f.eks). Disse er i utgangspunktet ikke egnet til bruk på våtrom med mindre de er produsert for denne bruken. Det er ikke lagt frem produktdokumentasjon - ukjent om materialbruken på våtrom er ihht anbefalinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

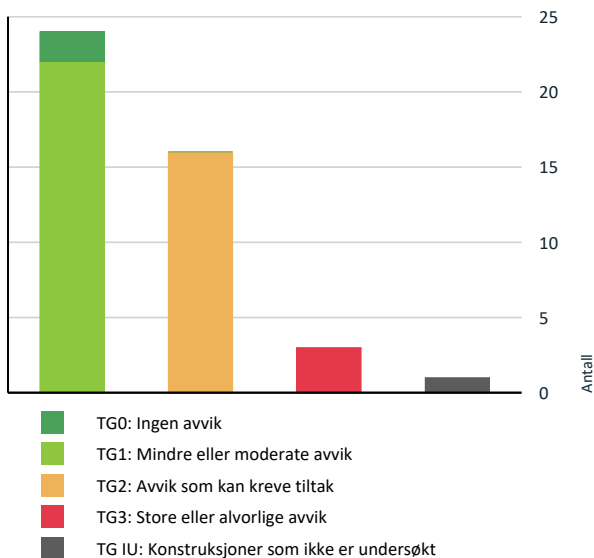
[Gå til side](#)

Våningshus

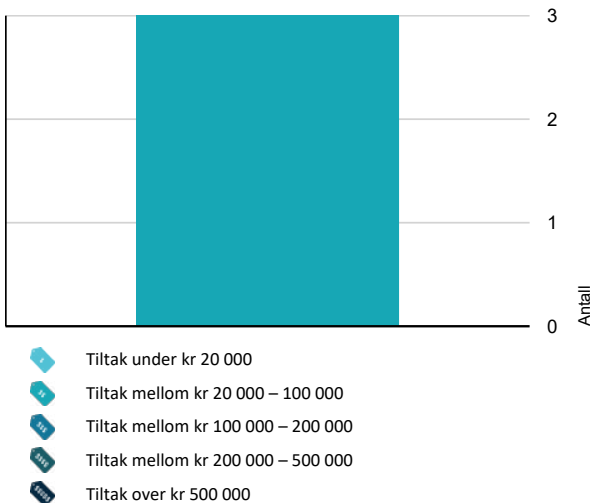
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1947

Kommentar
Opplyst opprinnelig byggeår.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som ettersett og ivaretatt med alminnelig godt vedlikehold.
God bruksstand med senere renoveringer og oppussinger.

Tilbygg / modernisering

Se beskrivelse i landbrukstaksten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Ytre tekking med stålplater/svartlakkerte plater med taksteinsmønster.

- Kommentar:

Platene er lagt nye i 1989.

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

Ukjente undertaksløsninger, da disse ikke lar seg inspisere.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen er ihht opplysninger 37 år gammel og forbi mer enn halvparten av sin levetid.
I tillegg er det på byggets stueside registrert at platene er solslitt og med stedvis avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til taktekkingen og vurdere utskiftning når ytterligere slitasje eller skader oppdages, for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Solslitt og avflassede plater kan redusere takets levetid og øke risikoen for vanninntrenging.

Videre undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold, da visuell kontroll fra bakkenivå ikke gir full oversikt over eventuelle skader.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Årstall: 1989

Kilde: Eier



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

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt reisverk med flisfylte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg.
Utlektet og tilleggsisolert av dagens eier samt ny utv, liggende dobbelfals med perle (utført i 2014).

- Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i veggen. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle loddavvik på ytter- og innervegger.

Det er registrert at utvendig kledning er montert med bakenforliggende luftesjikt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1 TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Plassbygd saltak/sperretak med bærende kneveggkonstruksjon etablert til bjelkelag som etasjeskille mellom 2 og 3.etg.

Undertak som robust rupanel (ses inne på kneloftene).

Kaldloftskonstruksjon/kneloft med adkomst fra trappegang og soverom i 3.etg.

Knevegger og takkonstruksjonen i skråhimlinger forutsettes isolert med isolasjonsmatter - ukjent metodevalg jfr. lukket konstruksjon.

Ikke etablert noen form for lufting i skråhimlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at takkonstruksjonen har større varmegjennomgang flere steder pga reduserte lufte- og isolasjonsmetoder samt at det fra varme rom slippes varm inneluft direkte ut til kneloft via utett/uisolerte dører (plassbygde paneldører i knevegger - utette og ikke isolerte samt uisolert vegg mellom trappegang og kneloft)

Dette medfører oppvarming av kaldloft og varmegjennomgang i konstruksjonen med påfølgende kondensering etter takkanten.

Deler av konstruksjonen med isolerte skråtak (Det forutsettes isolerte skråtakskonstruksjoner - er ikke verifisert pga lukket konstruksjon).

Skråtakene er ikke etablert med luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig lufting og forbedret isolasjon i skråhimlinger og rundt dører/vegger mot kaldloft for å hindre varmegjennomgang og kondensdannelse i takkonstruksjonen.

Det må beregnes satt inn isolert dør i knevegg.

Manglende luftespalte og utettheter medfører økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av eventuelle skader og for å verifisere isolasjonsmetode i lukkede konstruksjoner.

NB: Merk at problemet er det samme på begge sider av bygget, selv om det ikke er like synlig varmegjennomgang i taket som vender bakover.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Del av kneloftet sett fra trappegang.



Det er etablert en luftehett inn på kneloftet for å imøtekomme og prøve å få tilstrekkelig utlufting av dette for å unngå kondensering.



Uisolert dør av trepanel fra trappegang inn til kneloftet. Vegg og døren har ingen isolerende egenskaper, og vil med dette slippe varm inneluft inn på kneloftet og forårsake kondensering i takkonstruksjonen.



Svært tydelig at det er varmegjennomgang i takkonstruksjonen ved at snøen på taket smelter ihht inneforliggende konstruksjoner med varmegjennomgang.

Vinduer

Beskrivelse

2-lags energivinduer med heltre karm. Åpningsvinduer med malte overflater. Luftespalte i overkarm.

Over og underliggende vannbrett med beslag.

- Kommentar:

Alle vindusprodukter er utført og holdt med trekarm - åpningsvinduer.

Ett-greps betjeningshendel med to låsetapper på åpningsvinduer/h-vinduet.

De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Ingen påviste skader, vinduer fremstår som nyere overflatebehandlet.

Noe varierende alder på vinduene - 1 og 2.etg fra 1990 - 2015 i loftsplanet og 2020 i kjeller.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer i 1 og 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales løpende vurdert med oppgradering av produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

NB: Merk påviste kondensmerker på umalte vinduer i 2.etg.



Vinduer med luftespalte i overkarm.



Ett av vinduene på soverom i 2.etg.
Det er registrert kondensmerker på karm og ramme - merk alder.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har 3 stk inn-utganger med hoveddør i 1.etg, samt adkomst via kjeller med dør inn til vaskerommet. Terrassedør fra stue til terreng i 1.etg.

- Kommentar:

Hoveddør fra 2014, utadslående fra hall til overbygd del med adkomst videre direkte til terreng.

Terrassedør fra 2014, utadslående fra stue til terrasse - adkomst videre til terreng.

Kjellerdør fra 2020, utadslående fra vaskerommet til terreng.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er samlet 74 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:- Ca 12 kvm overbygd inngangsparti.- 62 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for stuedel i 1.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 74 kvm.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner. Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - kraftig stolpeverk samt håndrekk i malt utførelse.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder jfr. at deler av terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng. Dagens og byggeårets krav for terrassen er 100 cm - rekkverket måler ca 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å oppfylle gjeldende krav og ivareta sikkerheten.

For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, spesielt der terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng.

Tilstandsrapport



Åpne terrassearealer etter øvre og bakre side av bygget.



Overbygd inngangsparti.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Varierende materialvalg på de forskjellige rom.

- Gulv:

Støpt gulv med varmekabler og fliser i hall i 1.etg.

Støpt med kabler og fliser på bad i 2.etg samt bad og vaskerom i kjellerplanet.

Dels noe råbetong i trappegang i kjeller.

Laminatgulv med varmemefolie i stue og spisestue 1.etg.

Laminatgulv på øvrige gulv i oppholdsrom.

- Vegger:

Fliser på bad/våtrommene, trepanel forøvrig - dels malte. Betong i kjeller.

- Himlinger:

Trepaneler, dels malte, dels ubehandlet.

Dels noe nyere MDF-panel.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik med unntak av alminnelig alder- og bruksslitasje.

Samtlige innvendige overflater opplyses nyoppusset i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



el av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

- Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe med ett røkløp og ett luftløp.

- Kommentar:

Det ble foretatt rehabilitering av pipen i 2019 ved at det i røkløpet er satt inn keramiske foringsrør - pipen er foret innv. med keramiske runde rør, noe som tilsier at pipen blir å se på som flersjikt pipe.

Pipen ble rehabilitert pga pålagt fyringsforbud - godkjent i 2019 ihht ovenstående reparasjonsmetode.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Pipen er rehabilitert med nye foringsrør.

Ett avvik med ildsted i stue er påvist - ovnsrør fra etasjeovn er ført inn i pipe lavere enn uttaket på ovnen - avvik pga at ovnsrør aldri skal ha motfall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ovnsrøret må monteres med korrekt fall slik at det ikke har motfall mot pipen. Dette bør utbedres for å sikre korrekt trekk og forhindre røyklekkasje og oppbygging av sot i røkrøret, noe som kan medføre brannfare og redusert funksjon på ildstedet.



Etasje vedovn i stue.

NB: Merk montering av ovnsrøret - feilutførelse ved at inntak i pipen er lavere enn uttak på ovnen.



Vedovn på kjøkken.



Sotluke på bad i kjeller.

TG1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er ført opp i murte/støpte konstruksjoner med innforede og tilleggsisolerte vegger med overflater av trepanel og plater i vaskerommet. Øvrige rom som tilliggende bad er med flislagte overflater og ikke mulig å foreta hultaking.

Det ble foretatt fuktsøk i vegg via hull i veggoverflater inne i benkeskapet på vaskerommet. Ingen påviste avvik eller forhøyede fuktverdier registrert.

Vaskeromsvegger er etablert i 2020 jfr. nyetablering av både vaskerom og bad i kjellerplanet. Rommene som vaskerom og bad er etablert i, var tidligere bodrom med råbetong overflater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Fuktsøk fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper er bygd som del av innredningen i hall, og er etablert som en internttrapp mellom etasjeplanene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler sikringsfunksjoner vurdert opp mot dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta krav til sikkerhet, spesielt siden trappen fungerer som rømningsvei.



Trapper er fra byggeår og er da bygd ihht dentids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. høyde på rekkverk og sikringsfunksjoner forøvrig.
Det mangler håndrekke på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Noe varierende type.
Nyere dører i 2.etg - fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2014) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til

Tilstandsrapport

vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Dusjbad etablert/bygd opp nytt i 2014 med støpt gulv med varmekabler og helfliede overflater - gulv og vegger.

Sanitære installasjoner med dusjnise med glassdører og mosaikkfliser på gulvet med lokalt fall til sluk.

Gulvmontert toalett samt servantskap med helstøpt servantplate samt overskap med speildører.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Dusjbad 2.etg.



Dusjbad 2.etg.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Helflisede veggoverflater.

Malt himling.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabler og fliser.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved måling av fallforholdene på gulvet, viser dette ett motfall på 10 mm fra høyeste punkt på gulv ved dør til overgang på gulvet inn mot dusjnise. Dørterskel er imidlertid forhøyet med ca 25 mm og vil med dette fungere som flomsikring ved en event. utilsiktet vannutstrømming utenfor dusjsonen. Det forutsettes at løsningen på gulvmembranen er løst ved at denne er ført opp på dørterskel med feielist som klemt skjøt.

Konsekvens/tiltak

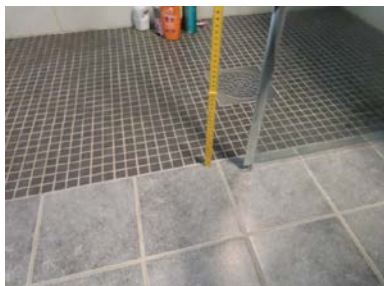
- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fallforholdet for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk og redusere risiko for vannskader.

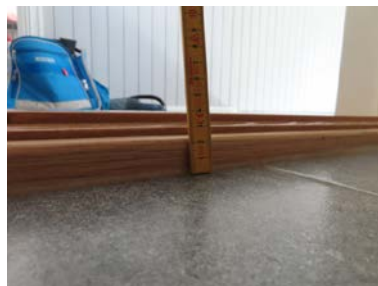
Dagens løsning med forhøyet dørterskel gir en viss flomsikring, men motfall kan medføre at vann samler seg på gulvet og øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Punktet på gulv mellom dusjnise og hovedgulvet ligger 10 mm høyere enn øvrige.
Høyde på sluket ligger i samme høyde som gulvet ved dør.
Avvik på fall - avvik på forskrifter = TG3.



Forhøyet terskel fra bad ut mot gang, hvor denne vil kunne fungere som flomsikring, forutsatt at det er korrekt utførelse under og i forbindelse med denne samme med dørsmyet.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitære installasjoner med dusjnise med glassdører og mosaikkfliser på gulvet med lokalt fall til sluk.
Gulvmontert toalett samt servantskap med helstøpt servantplate samt overskap med speildører.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rommet er ventilert ved mekanisk avtrekksventil montert i yttervegg.

Det ses å mangle tilluft til rommet, hvor dette anbefales som spalte mellom dørblad og dørterskel for å kunne tilfredsstillende kravet.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørblad, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

2. ETASJE > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på soverom, hvor dette sjikter til dusjnisen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier registrert.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2020) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon fremlagt.

Moderne bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger - MDF-panel i himlinger.

Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd systerne samt skapinnredninger med helstøpt servantplate med ett-greps blandebatteri.

Dusjnise med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.

Badekar.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Del av bad i kjellerplanet.
Badekar samt veggheint toalett med innebygd sistene.



Servantskap med helstøpt servantplate.



Dusjnise med slagdører i herdet glass som kan legges inn mot vegg når ikke i bruk.

KJELLER > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Helflisede veggoverflater.
Malte MDF-paneler i himlinger.

- Kommentar:

Ukjent om MDF-panel i himling er godkjent for bruk på våtrom.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å fuktbeskytte eller skifte ut vinduet med materialer som er egnet for våtzone.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader og råte i vindusområdet, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen over badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet
Vindu innvendig med trekarmen - definert som ikke egnet å bruke i våt sone.

KJELLER > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpte gulv med varmekabler og fliser.

Det er målt fall på gulv med 25 mm fra høyeste punkt på gulv ved underkant dørterskel til overkant slukrist.

Nedsenket gulv i dusisonen med 10 mm - hovedgulv med svarere fall inn mot dusjnische.

Dørterskel ses som forhøyet med 18 mm og fungerer som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnische.

Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring.

Mansjett og membran påvist i sluk.

KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitært utstyr med vegghegt toalett med innebygd systerne samt skapinnredninger med helstøpt servantplate med ett-greps blandebatteri.

Dusjnische med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.

Badekar.

Tilstandsrapport

- Kommentar:

Toalettet er etablert med Geberit innbygningssystem, hvor event. utilsiktede lekkasjer el.l. vil bli synlig ved at det vil renne tilbake i toalettet og ikke forårsake skade på tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørblad, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lar seg gjøre pga konstruksjonsoppbyggingen av rommet, hvor selve baderommet er holdt med helfisede overflater samt at det mellom og inn mot tilstøtende rom er murvegger.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2020) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon fremlagt.

Vaskerom/kombinert rom med tekniske funksjoner - vanninntak, bereder samt samleskap for trykksatte rør i rør systemer.

Benkeskap med avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel på hver side av skapet samt skapseksjon mot yttervegger.

Støpt gulv med varmekabler og flissatte overflater/gulv med sokkelflis samt MDF-panel til vegger.

Rommet har innvendig målt 204 cm fri høyde.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

MDF-panel på vegger og i himlinger.

- Kommentar:

Merk MDF-panel på våtrom.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

📍 TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerom etablert i 2020 med støpte gulv med varmekabler og fliser - Helflisede gulv samt sokkelflis. Membran ført opp på vegg bak gulvflis som er ført opp etter vegg (forutsettes).

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved måling av fallforholdene på gulvet, viser dette ett motfall på ca 8 mm fra høyeste punkt på gulv ved sluket med fall ned mot ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Manglende fall kan føre til at vann ledes mot ytterdør, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og kan gi redusert brukervennlighet på vaskerommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

KJELLER > VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel på hver side av skapet samt skapseksjon mot yttervegger. Varmtvannsbereider som teknisk utstyr.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ikke ventilert - dører til tilstøtende rom sørger for gjennomlufting.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke ventilering - ikke ut - ikke inn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt inneklima.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i innforet vegg under benk i forbindelse med fuktsøk for 'rom under terreng'. Samme fuktsøk anføres her som gjeldende for dette punktet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med ny kjøkkeninnredning fra 2014.

Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter, laminat benkeplate.

Vaskebeslag med en større kum og ett-greps blandebatteri med høy tappetut.

Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt i høyskap med koketopp i benkeplate.

Avtrekkventilator med utkast gjennom vegg.

Kjøle- og fryseskap som innbygningsprodukt.

Oppvaskmaskin med dørfrent.

Kjøkkenøy.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Del av kjøkken.
Stekeovn mm i høyskap.



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Besiktigelse viste avtrekkslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Kokeskone med avtrekksventilator og avtrekk ført ut gjennom vegg med utvendig blafreventil.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i hovedplanet med støpte gulv med varmekabler og fliser, MDF-panel til vegger og i himlinger.
Veggmontert klosett med innbygd siserne.
Servantskap med heldekkende porselensservant og ett-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet.



Del av toalettrom.



Del av toalettrom.
Toalett med innebygd sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på teknisk rom/vaskerom til hovedstoppekran samt samleskap for trykksatte rørføringer.

Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system fra renoveringsår (2014).

Gulv med sluk.

- Kommentar:

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og i bygningens vegger og konstruksjoner.

Fortettinger og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsstidspunktet.

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Stoppekran på vegg bak bereder.



Hovedvanninntaksledning med hovedstoppekran og magnetventil for waterstop-system.



Samleskap for trykksatte rørføringer i vegg bak bereder (vanskelig å åpne - er ikke inspisert innv.).



Samleskap for trykksatte rørføringer på bad i 2.etg. dreneringsrør ført ut på gulv for identifisering av event. lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det opplyses som nye PVC-avløpsrør i hele huset fra 2014, hvor disse er ført helt ut til septiktank.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekk fra kjøkken.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe som hoved- eller tilleggsoppvarming i boligen.
Anlegget består av utvendig kompressor/kondenseringsenhet og innedel montert på vegg i oppholdsrommet.
Systemet leverer varme ved varmeoverføring fra uteluft til inneluft og kan også benyttes til kjøling om sommeren.
Strømtilførsel og kondensavløp er etablert i henhold til normal installasjonspraksis.
Varmepumpen opplyses installert ny i 2016.

- Kommentar:

Anlegget fremstod i drift ved befaring, og det ble registrert normal funksjon og luftstrøm fra innedel.

Ingen unormal støy, vibrasjoner eller ising ble observert.

Det er ikke mottatt dokumentasjon på service eller filterbytte.

Levetiden for en luft-til-luft varmepumpe er normalt 10–15 år, avhengig av drift og vedlikehold.

Dersom anlegget er eldre enn dette, må redusert effekt og mulige driftsavvik påregnes.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av sin levetid er oppbrukt på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge opp med jevnlig service og vedlikehold av varmepumpen for å forlenge levetiden og opprettholde optimal funksjon. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for redusert effekt, driftsavvik eller havari, noe som kan medføre økte kostnader til reparasjon eller utskifting.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 300 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekan. Magnetventil (Water guard) med føler.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



300 liters bereder.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Bygningen har et moderne elektrisk anlegg med hovedfordelingstavle plassert innvendig. Anlegget har automaskringer/jordfeilautomater (kombivern) på samtlige kurser, og det er installert overspenningsvern, hovedbryter og jordfeilbrytere. Elektrisitetsmåler (AMS) er integrert i skapet, og skapet er tydelig kursmerket med nummerering. Totalsystemet er utført i lukket stålkapling, i henhold til dagens krav (NEK 400). Anlegget er fra 2014 med oppgradering i 2020 i forbindelse med innredning av kjeller - nytt inntak i 2024.

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.

2014

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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, 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, jmfør 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?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser. Ved inspeksjon inne i kjelleren, er det påvist endel saltutslag i muren som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapillærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuksikringer i gulv og vegg.

- Kommentar:

Det opplyses om at det er foretatt redrering rundt bygget - 1984 på bakre vegg ut for stue og 2024 etter øvre langvegg samt vegg i front av bygget.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det opplyses om at det er foretatt redrering rundt bygget - 1984 på bakre vegg ut for stue og 2024 etter øvre langvegg samt vegg i front av bygget. I forbindelse med redreneringen, forutsettes det å være etablert/montert utv. fuksaikringspapp - platon el.l.

- Kommentar:

I grunnmurer og gulvkonstruksjoner fra denne perioden er det vanlig å registrere noe fuktopptrekk fra grunnen i støpt såle og ringmur. Dette skyldes byggeteknisk utførelse og materialbruk som var vanlig på oppføringstidspunktet, hvor kapillærbrytende sjikt og aldringsbestandige fuksperrer i plast ikke

Tilstandsrapport

var etablert praksis.

Eventuell registrert fukt påvirkning vurderes som et normalt utslag av alder og byggemetode, og ikke nødvendigvis som tegn på skade eller funksjonssvikt på event. dreneringssystemer. Det er ikke registrert direkte vanninnslag eller synlige symptomer på aktiv/pågående fuktproblematikk med unntak av de påviste forhold.

Bygningsdelen gis TG 2 i dette tilfellet pga opplysninger om at det er foretatt redrenering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å verifisere at naturlig avrenning og fordrøyning i stedlige masser er tilstrekkelig for å hindre fuktproblemer.

Dersom avrenningen ikke er tilstrekkelig, kan det oppstå økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygget over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betonggrunnmur ført ned i terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Store deler av muren er ikke tilgjengelig for inspeksjon samt at de deler som ses er i oppusset stand.

Det skal merkes at muren er fra byggeåret og at den ut fra dette har aldersslitasjer og påkjenninger iht tidligere fukttilførsler mm (Nå er det drenert og fuktpåvirkningen er mindre).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Store deler av muren er ikke tilgjengelig for inspeksjon, hvor det ut fra alder er definert aldersslitasje.

Det anbefales jevnlig ettersyn for å avdekke eventuelle skjulte skader, for å redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer eller konstruksjonsvekkelser.

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart.

Det er en naturlig kolle i terrenget hvor våningshuset er plassert.

Tomten ligger i hellende terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn.

Tilkomst til tomten skjer via stikkvei inn fra offentlig vei.

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

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det iht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

- Se siste sak, hvor det er utarbeidet analyse fra Skred AS i forbindelse med oppføring av garasje.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Private vann og avløpssystemer med vannledning og avløpsledninger fra 2014 iht eiers opplysninger.

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet private vann og avløpssystemer, hvor disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.

- Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Septiktank

Beskrivelse

Ukjent alder på septiktanken og infiltrasjonsgrøften.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på alder og tilstand for septiktank og infiltrasjonsgrøft.

Manglende informasjon om alder og tilstand medfører usikkerhet rundt funksjon og levetid, noe som kan øke risikoen for plutselige skader eller funksjonssvikt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Dette bygget er bygd i 1947 med støpt gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Eiendommen ligger i område definert med radonforekomster/aktsomhetsgrad som moderat til lav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør heves til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helseisiko for beboere.

Se rapport vedr. ras fra Skred AS.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

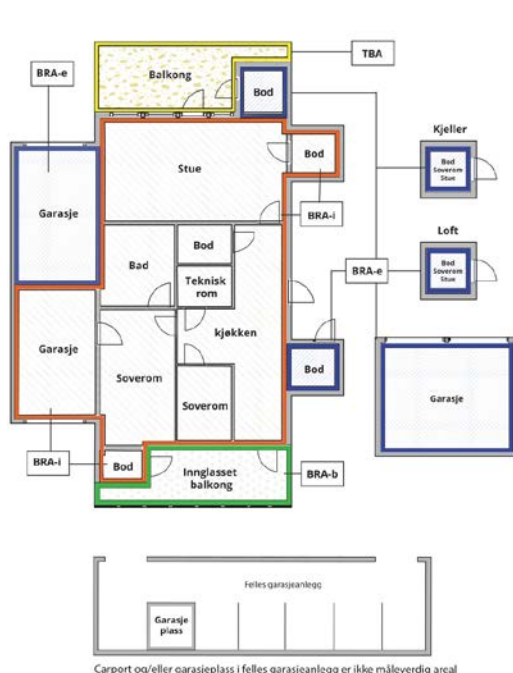
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	19			19		6	25
2. Etasje	70			70			70
1. Etasje	70			70	74		70
Kjeller	29			29		6	35
SUM	188				74	12	200
SUM BRA	188						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, midtrom		
2. Etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, dusjbad		
1. Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller	Bad, vaskerom, trapperom		

Kommentar

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

- Areal ved lav himlingshøyde:

Ca 6 kvm av gulvarealet i kjeller er definert som ikke målbart pga lavere innv. himlingshøyde, og blir lagt inn under ALH i ovenstående tabell. Uinnredet rom tas ikke med i arealberegningen.

- 2.etg/Loftsetasje:

Loftsetasjen har at innvendig målt gulvareal på ca 25 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet. - Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som legges inn i ALH for å vise samlet areal.

Loftsetasjen får da et beregnet innvendig bruksareal på 19 kvm jfr. valgte tolkning av målereglene på takseringstidspunktet.

6 kvm ikke målbare arealer legges inn under ALH.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 74 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:- Ca 12 kvm overbygd inngangsparti.- 62 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for stuedel i 1.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 74 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	112	7		0	278600 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liagrendvegen 726

Hjemmelshaver

Bjørge Anniken

Kommentar

Tomtearealet som samlet på alle teiger - se landbrukstaksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperran 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.

TILLEGGSUERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HX9051>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anniken Bjørgo

Boligen

Liagrendvegen 726

2933 Reinli

3451-112/7/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Lakk i taket

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Frøyland bygg

Beskrivelse av arbeidet: Forsikringssak. Ble revet opp alle etasjene inntil en vegg, nyisolert og nytt gulv i to rom. Byttet ti plater på taket og en ny bjelke.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ Ja

Så litt fukt for 2-3 år siden. Drenerte to vegger og grøfta opp mot jordet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Reinli maskinservice

Beskrivelse av arbeidet: Drenert og grøftet

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Fyringsforbud



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Aurdal håndverkfirma

Beskrivelse av arbeidet: Bytta rør i
pipa

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Veranda, garasje, bad, vaskerom , inngangsparti

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Er godkjent

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Jeg har pusset opp begge deler

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Alt er godkjent



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Har hatt landbrukstakst og takst

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



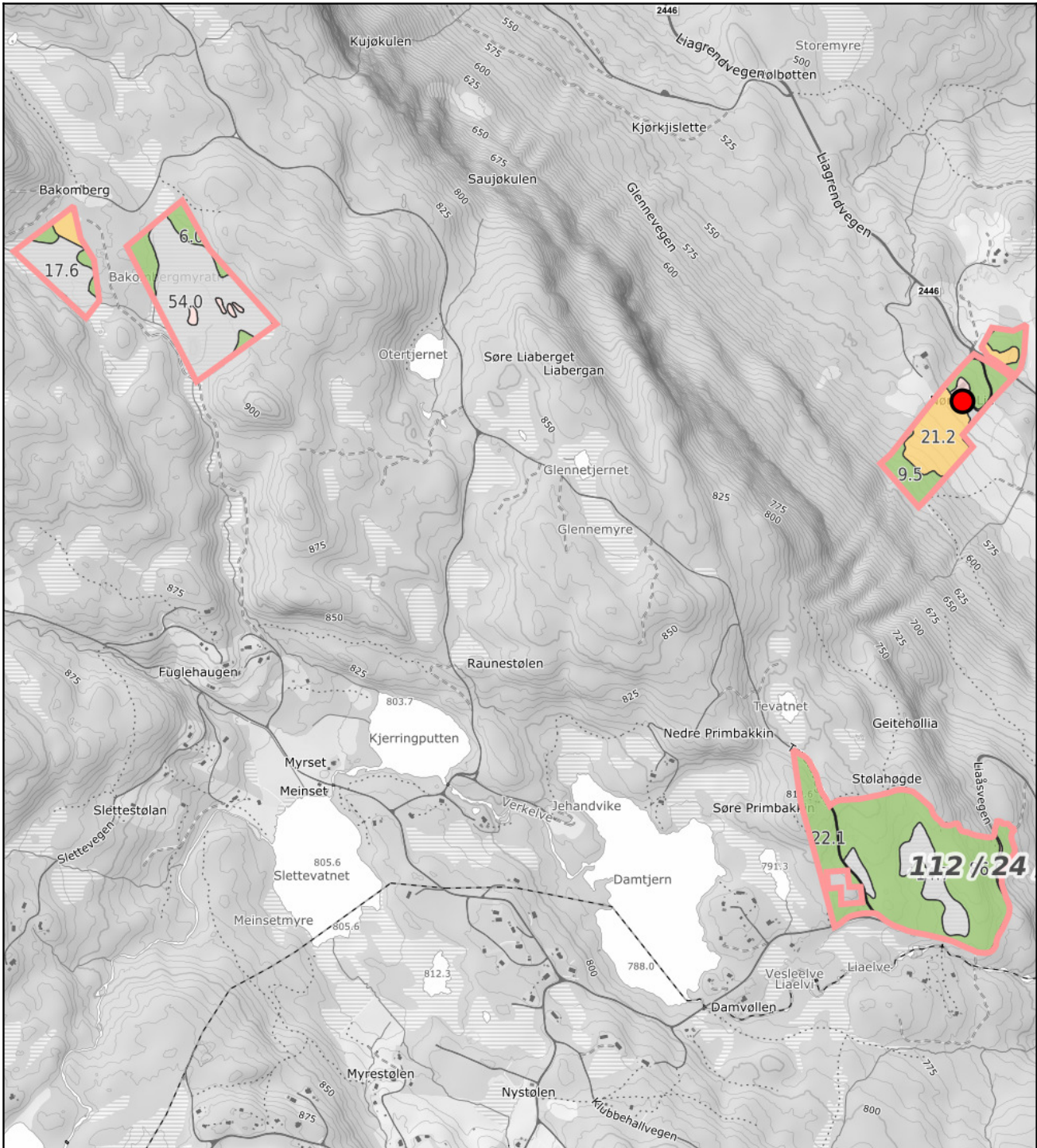
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



0 100 200 300m
 Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 28.07.2025 08:28
 Eiendomsdata verifisert: 28.07.2025 08:28

GÅRDSKART 3451-112/7/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 112/7/0-112/24/0-112/155/0



Markslag (AR5) 7 klasser	AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING		
= Fulldyrka jord	27.8	
5 Overflatedyrka jord	0.0	
6 Innmarksbeite	0.1	27.9
w Produktiv skog *	153.7	153.7
Annet markslag	90.3	
Bebyggd, samf., vann, bre	6.7	97.0
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	278.6	278.6

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Driftssenterpunkt

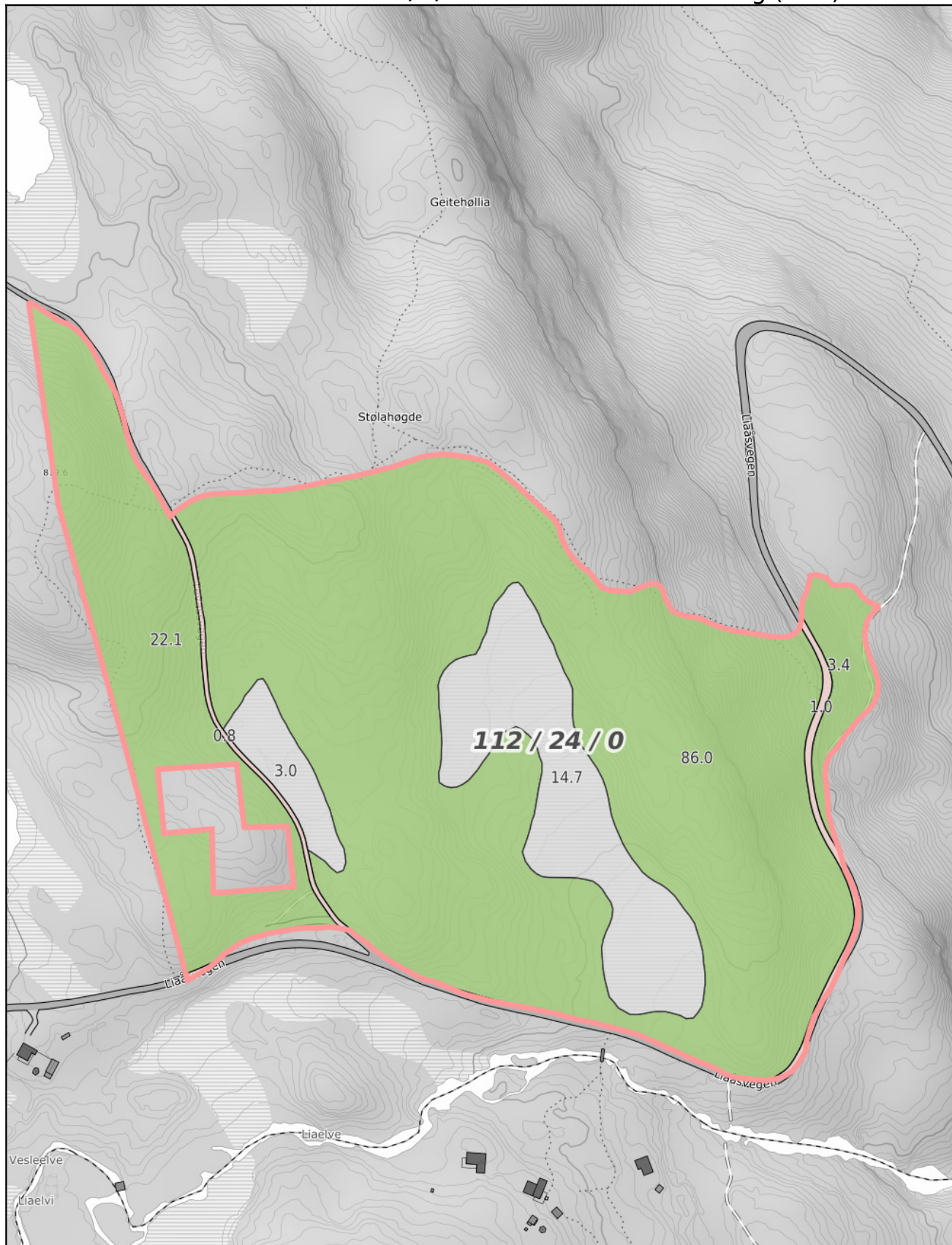


0 20 40 60m

Målestokk 1:2500 ved A4 stående utskrift



Dato: 28.07.2025 08:29 - Eiendomsdata verifisert: 28.07.2025 08:28 - Side 1 av 1



0 20 40 60m

Målestokk 1:3000 ved A4 stående utskrift





0 20 40 60m

Målestokk 1:4000 ved A4 stående utskrift



Dato: 28.07.2025 08:31 - Eiendomsdata verifisert: 28.07.2025 08:28 - Side 1 av 1

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 112, Bruksnr 7	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	205 Lien
Veiadresse:	Liagrendvegen 726, gatenr 1100	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
	2933 Reinli	Kirkesogn:	3100101 Aurdal
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Lien Nordre	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:		Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	52 094,4 kvm	Skyld:	0,91		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Annen forretningstype	Forretning:	28.11.2024	Berørt	3451/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	28.11.2024	Berørt	3451/96/7	0,0
			Berørt	3451/112/1	0,0
			Berørt	3451/112/4	0,0
			Berørt	3451/112/6	0,0
			Berørt	3451/112/7	0,0
			Berørt	3451/112/9	0,0
			Berørt	3451/112/10	0,0
			Berørt	3451/112/19	0,0
			Berørt	3451/112/20	0,0
			Berørt	3451/112/27	0,0
			Berørt	3451/112/30	0,0
			Berørt	3451/112/31	0,0
			Berørt	3451/112/37	0,0
			Berørt	3451/112/44	0,0
			Berørt	3451/112/49	0,0
			Berørt	3451/112/50	0,0
			Berørt	3451/112/66	0,0
			Berørt	3451/112/123	0,0
			Berørt	3451/112/133	0,0
		Berørt	3451/112/161	0,0	
		Berørt	3451/112/175	0,0	
		Berørt	3451/112/184	0,0	
		Berørt	3451/221/3	0,0	
		Mottaker	3451/221/2	13 752,1	
Annen forretningstype	Forretning:	28.11.2024	Berørt	3451/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	28.11.2024	Berørt	3451/96/7	0,0
			Berørt	3451/112/7	0,0
			Berørt	3451/112/8	0,0
			Berørt	3451/112/9	0,0
			Berørt	3451/112/10	0,0
			Berørt	3451/112/20	0,0
			Berørt	3451/112/22	0,0
			Berørt	3451/112/27	0,0
			Berørt	3451/112/49	0,0
			Berørt	3451/221/4	0,0
			Mottaker	3451/221/3	6 552,4
	Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/112/7
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Jordskifte	Forretning:	29.11.2018	Berørt	3451/96/7	0,0
	Matrikkelført:	03.03.2021	Berørt	3451/112/7	0,0
			Berørt	3451/112/9	0,0
			Berørt	3451/112/10	0,0
			Berørt	3451/112/20	0,0
			Berørt	3451/112/22	0,0
			Berørt	3451/112/27	0,0
			Berørt	3451/112/49	0,0
Jordskifte	Forretning:	29.11.2018	Berørt	3451/96/7	0,0
	Matrikkelført:	03.03.2021	Berørt	3451/112/1	0,0
			Berørt	3451/112/7	0,0
			Berørt	3451/112/9	0,0
			Berørt	3451/112/10	0,0
			Berørt	3451/112/20	0,0
			Berørt	3451/112/27	0,0
Skylddeling	Forretning:	14.08.1936	Avgiver	3451/112/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/112/22	0,0
Skylddeling	Forretning:	14.08.1936	Avgiver	3451/112/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/112/21	0,0

Skylddeling	Forretning:	14.08.1936	Avgiver	3451/112/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/112/20	0,0
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	3451/112/7	0,0
	Matrikkelført:				

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Liagrendvegen 726	Bolig	183,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	183,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	183,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	158067331			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			50,0		50,0				
H01	1		68,0		68,0				
H02			65,0		65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	158067358			Antall etasjer:	

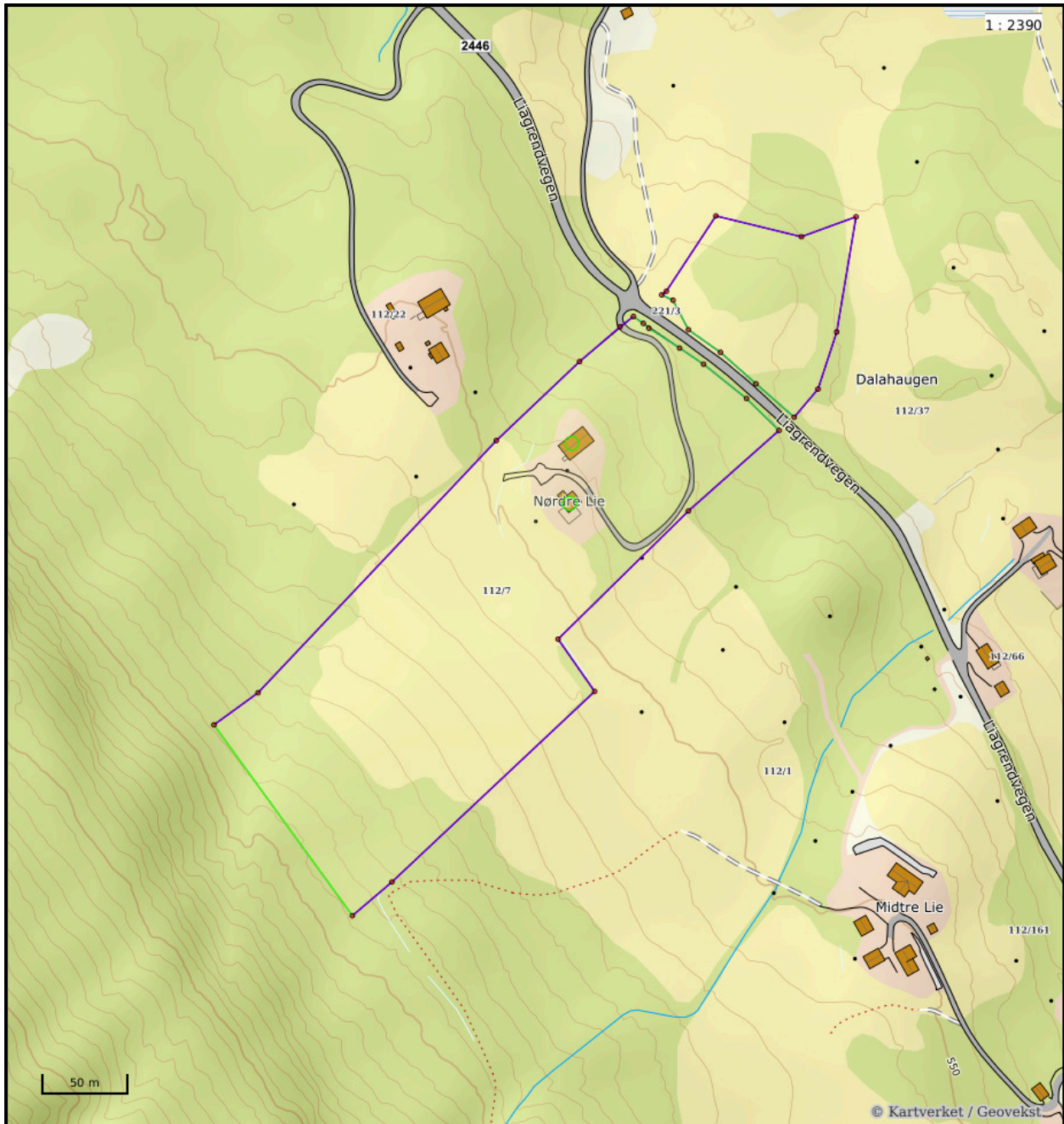
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

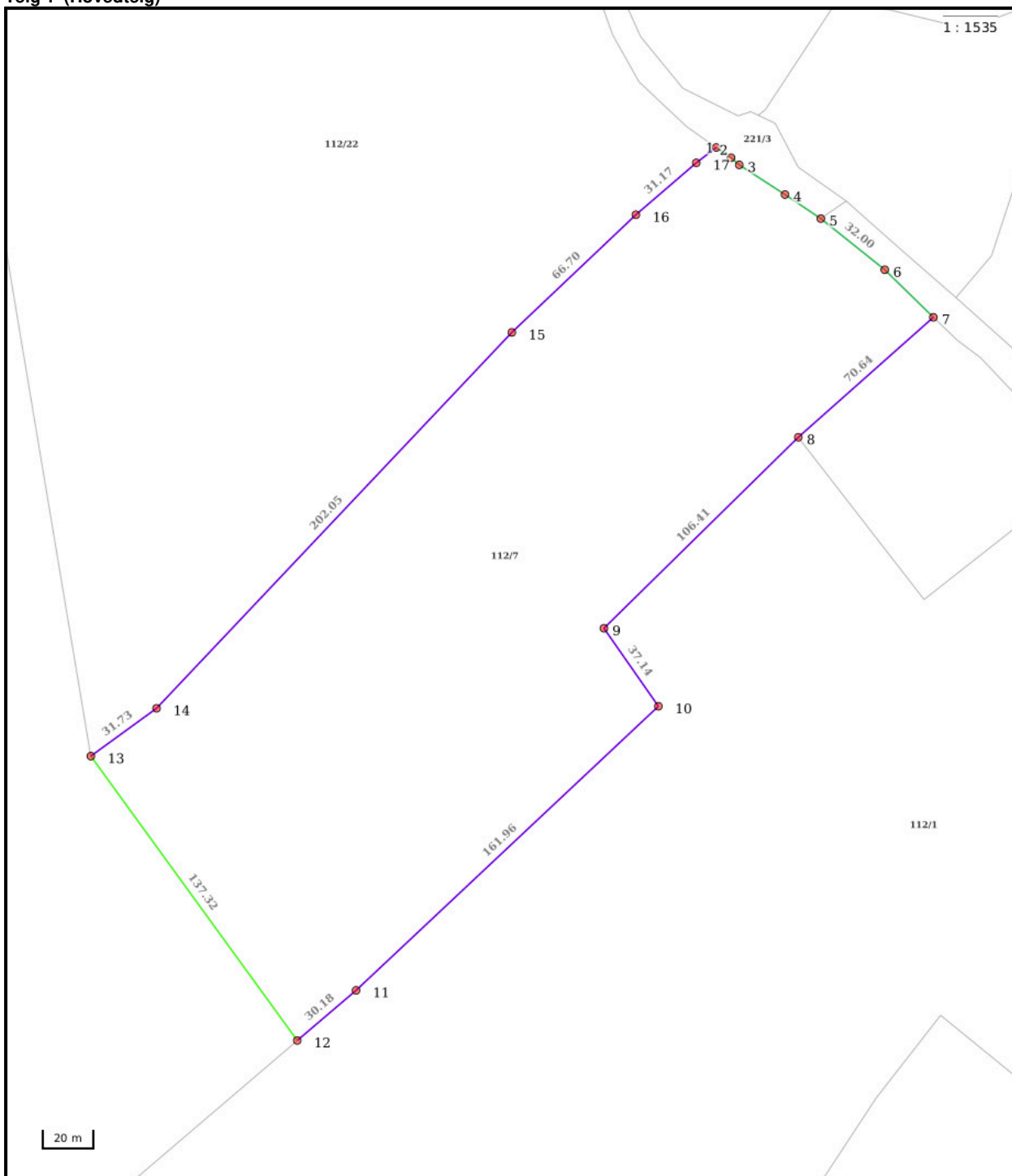
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

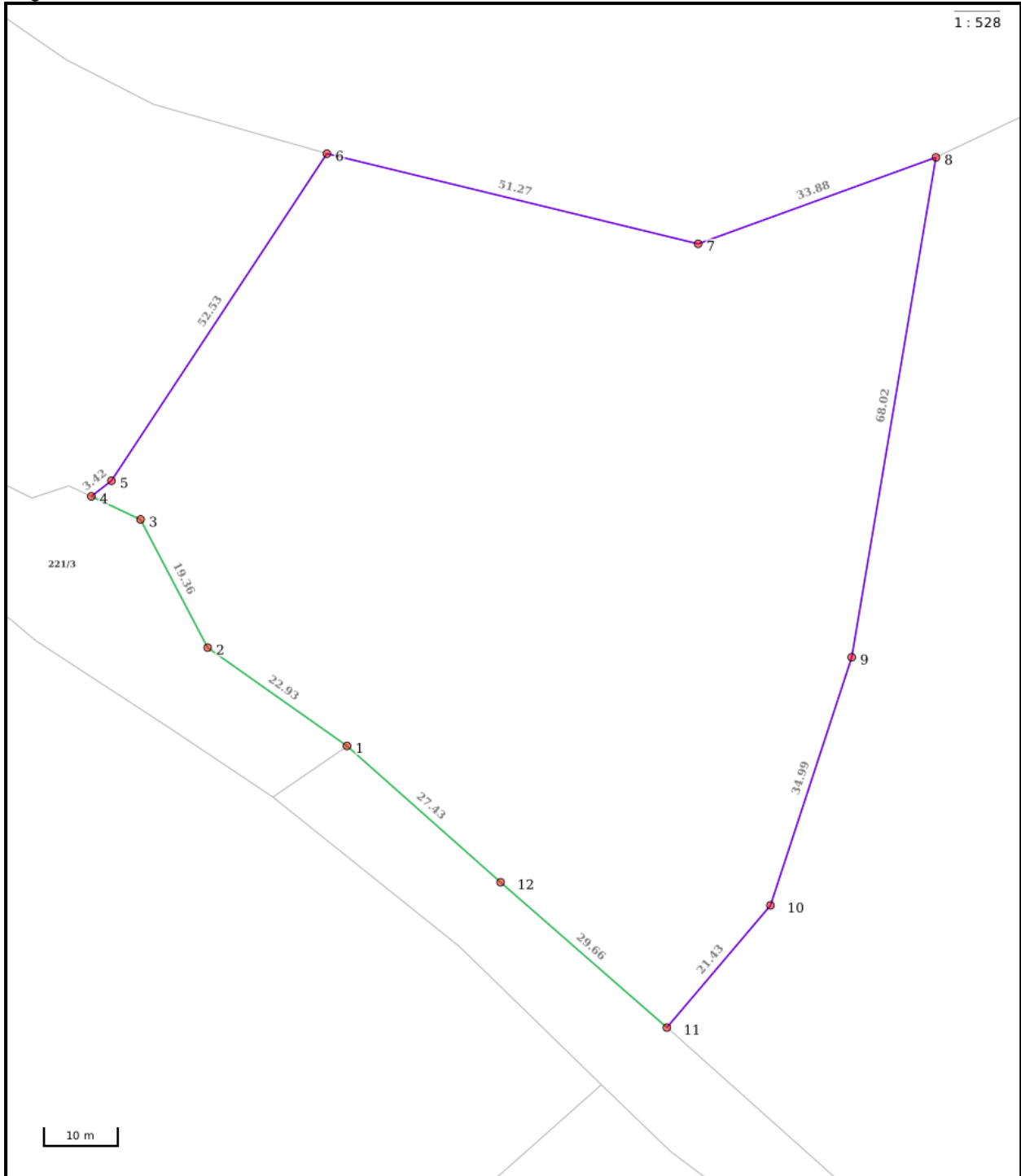
Areal og koordinater**Areal:** 44 124,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 749 645,79	523 323,10	7,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 749 642,37	523 329,21	4,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 749 639,93	523 332,71	21,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 749 629,99	523 351,50	16,82m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 749 621,95	523 366,27	32,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 749 604,30	523 392,96	26,59m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 749 587,57	523 413,63	70,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 749 536,02	523 365,34	106,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 749 454,79	523 296,61	37,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 749 426,38	523 320,53	161,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
11	6 749 305,13	523 213,15	30,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
12	6 749 283,51	523 192,09	137,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 749 386,79	523 101,59	31,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 749 407,72	523 125,44	202,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
15	6 749 566,59	523 250,27	66,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
16	6 749 616,76	523 294,22	31,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
17	6 749 639,14	523 315,92	9,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

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

Teig 2

1 : 528



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 7 970,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 749 629,65	523 375,56	22,93m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 749 641,10	523 355,69	19,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 749 657,35	523 345,16	7,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 749 659,88	523 338,31	3,42m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 749 662,20	523 340,82	52,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 749 708,55	523 365,54	51,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 749 700,98	523 416,25	33,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
8	6 749 715,49	523 446,87	68,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 749 647,66	523 441,84	34,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 749 613,55	523 434,03	21,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
11	6 749 596,02	523 421,70	29,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 749 613,40	523 397,66	27,43m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 28.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Liagrendvegen 726, 2933 REINLI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 52 094 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende



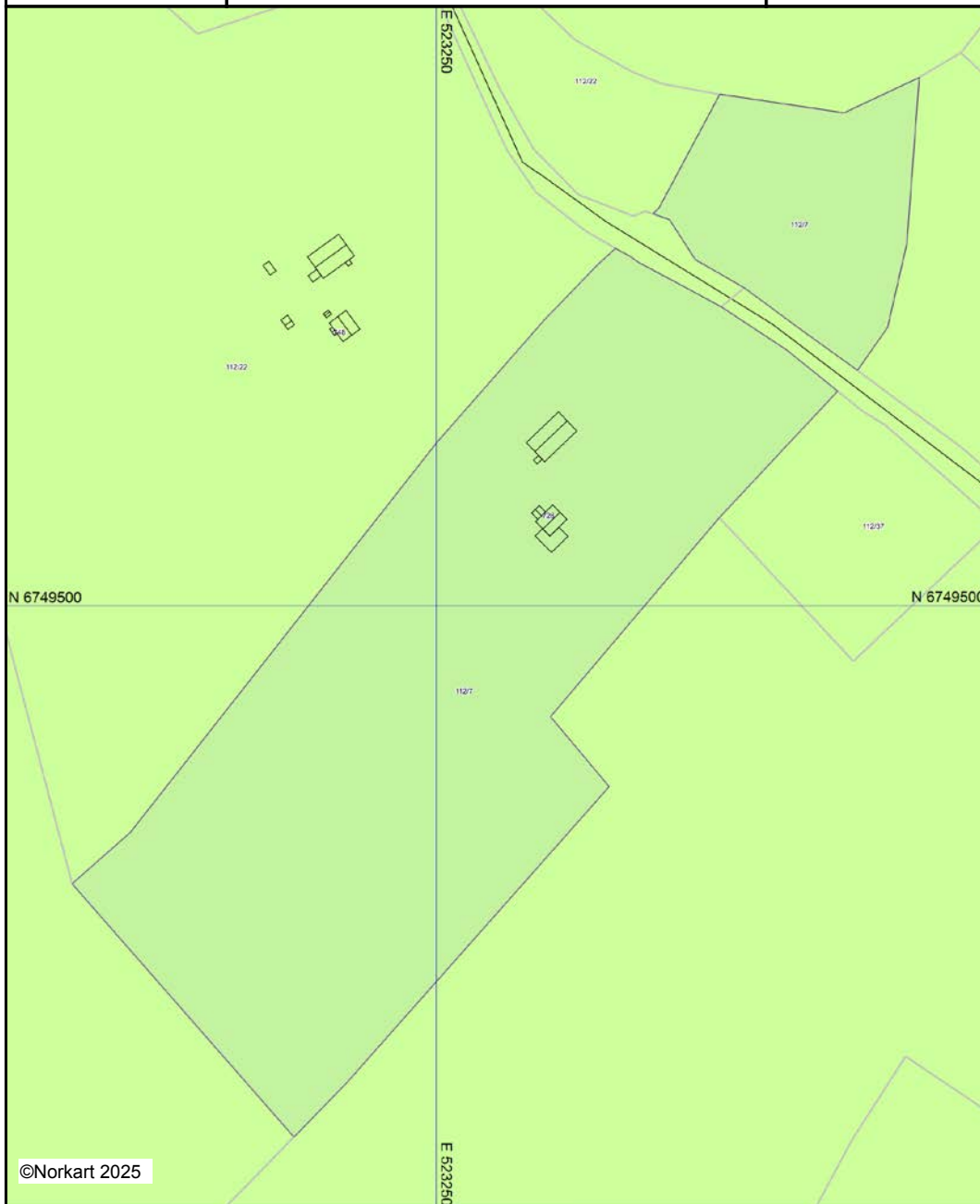
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 112/7
Adresse: Liagrendvegen 726
Utskriftsdato: 28.07.2025
Målestokk: 1:2500





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-Linje- og punktsymboler(PBL)*
Båndlegginggrense

 *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

Eiendom	3451 112/7		
Utskriftsdato	28.07.2025	Antall datasett	99

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

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

14 Berørte datasett

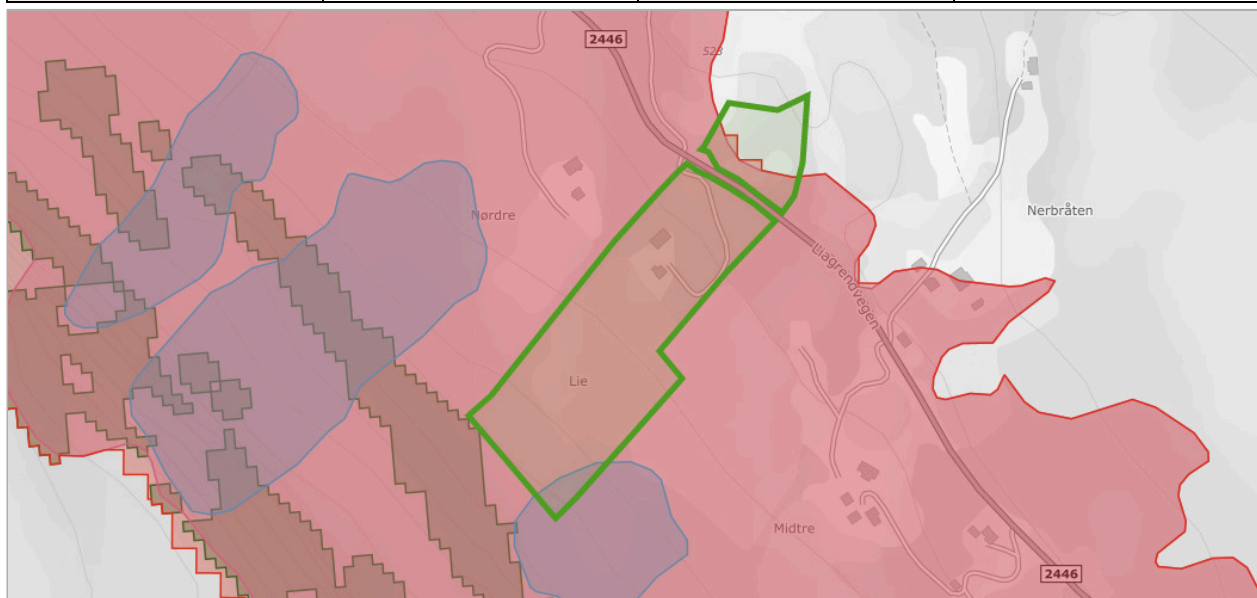
- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Naturvernområder
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ❗ Naturtyper - verdsatte
- ❗ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❗ Radon
- ❗ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	27.07.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

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

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

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

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

Tegnforklaring

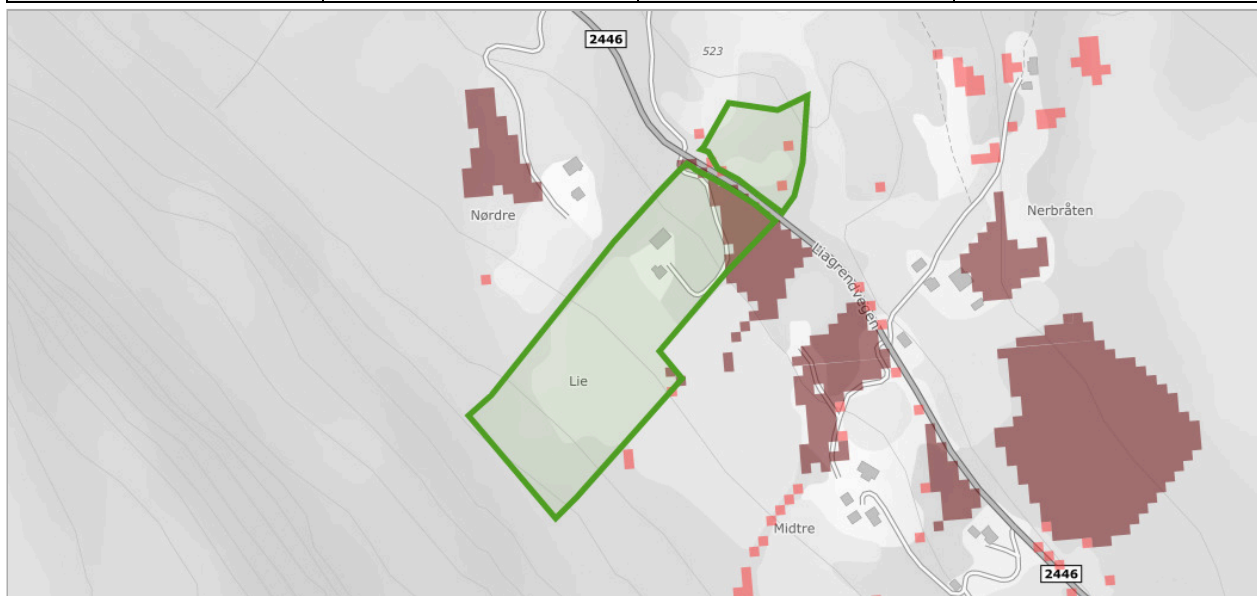
Skog med skredfarebetydning
Skog med skredfarebetydning
S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for biøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	-------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

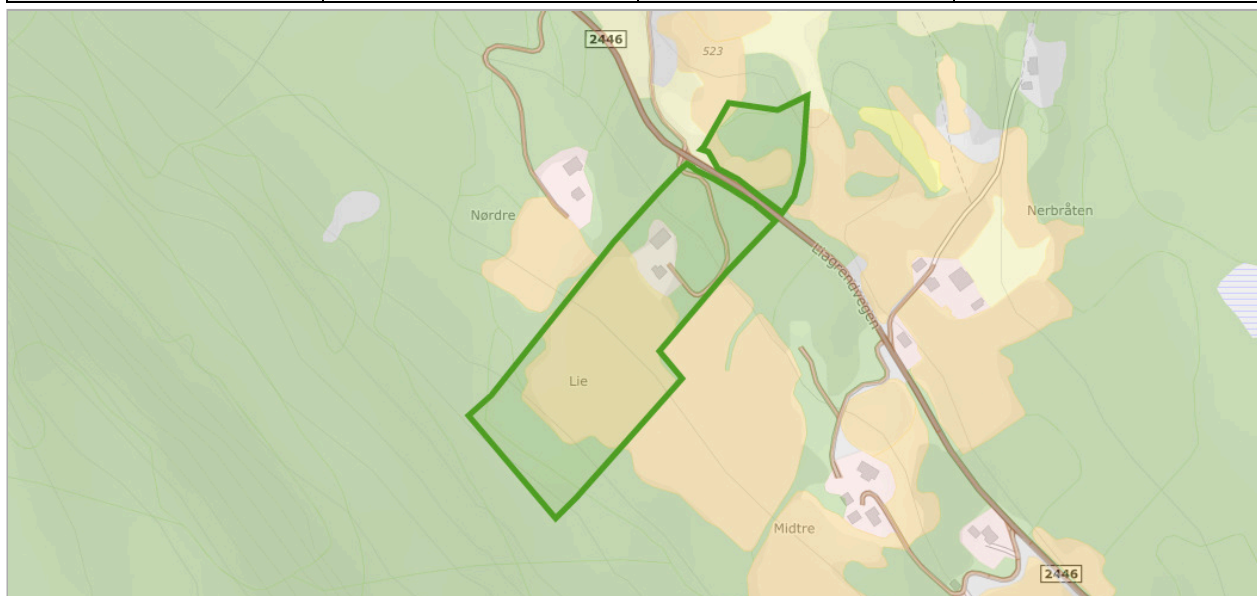
Tegnforklaring

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

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Ikke endret etter 2008	6
Endret etter 2008	5

Kilde	Geovekst	Versjon	22.07.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

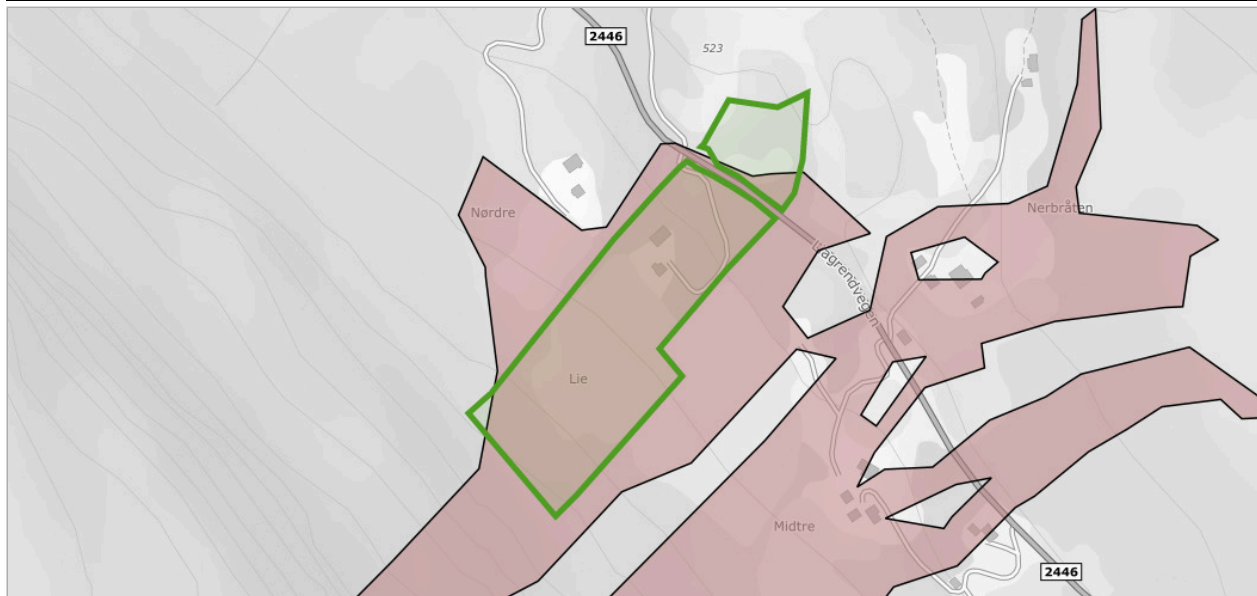
	Bebyggelse
	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog
	Åpen fastmark
	Samferdsel
	Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Skog	Jorddekt	Middels	Blandingsskog	3
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke registrert	2
Skog	Jorddekt	Middels	Lauvskog	2
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Høy	Blandingsskog	1

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.potensielt skredfareområde
 jord og flomskred aktsomhetsområder

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250	
■	Tykk morene
■	Tynn morene
■	Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.05.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasettet er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

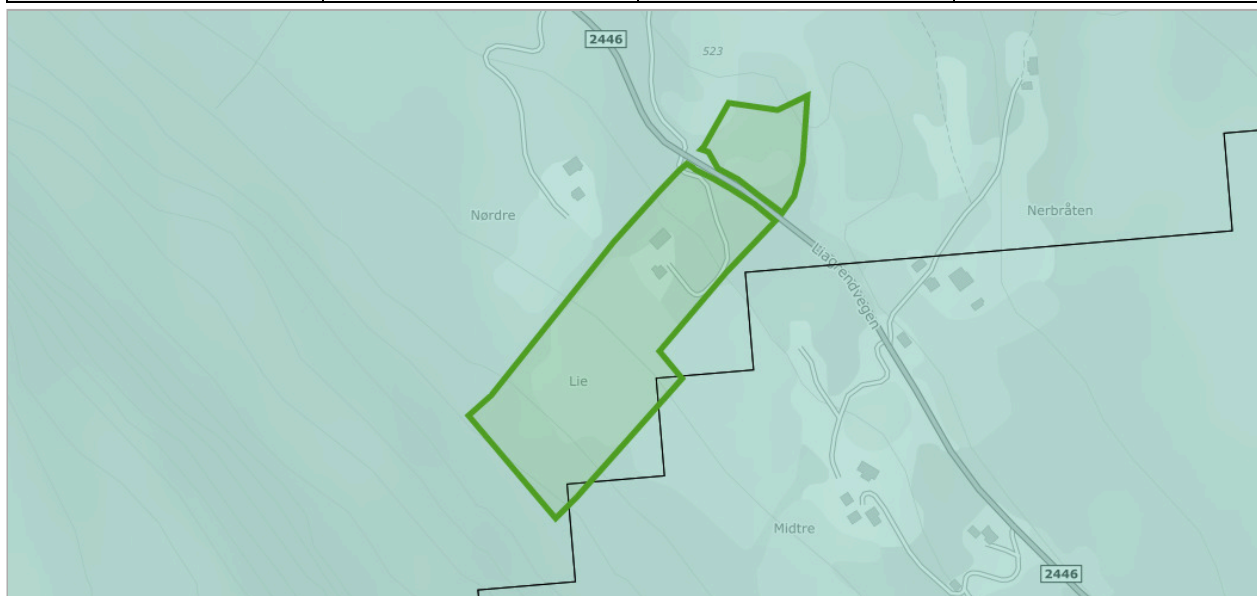
Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Noe verdi	Rik boreal lauvskog	God (20 - 50m)	Midtre Lie	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00022614)	Link (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00022614)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	27.07.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Objekter

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

Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	23.07.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring

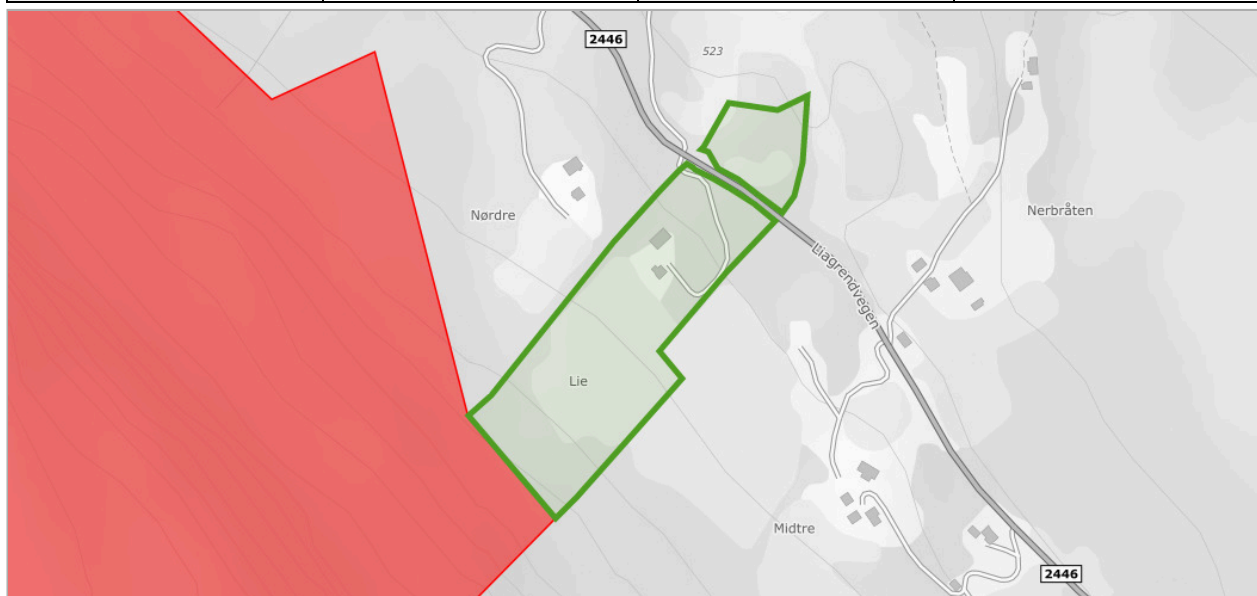
Naturtyper - DN håndbok 13
Område - Lokalt viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Midtre Lie	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00022614)

Naturvernområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	23.07.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet inneholder verneområder og vernede enkeltobjekt i Norge, herunder Svalbard og Jan Mayen. Datasettet gir en oversikt over hvilke områder som er vernet etter følgende lover: naturmangfoldloven av 2009, biotopvern etter villtloven av 1981, naturvernloven av 1970, lov om naturvern av 1954, lov om Jan Mayen av 1930 og lov om naturfredning av 1910. I tillegg inneholder det områder vernet etter følgende lovverk på Svalbard: Svalbardloven av 1925 og Svalbardmiljøloven av 2002. Datasettet gir også tilgang til lovforskriften som gjelder for hvert enkelt vernevedtak.

Tegnforklaring

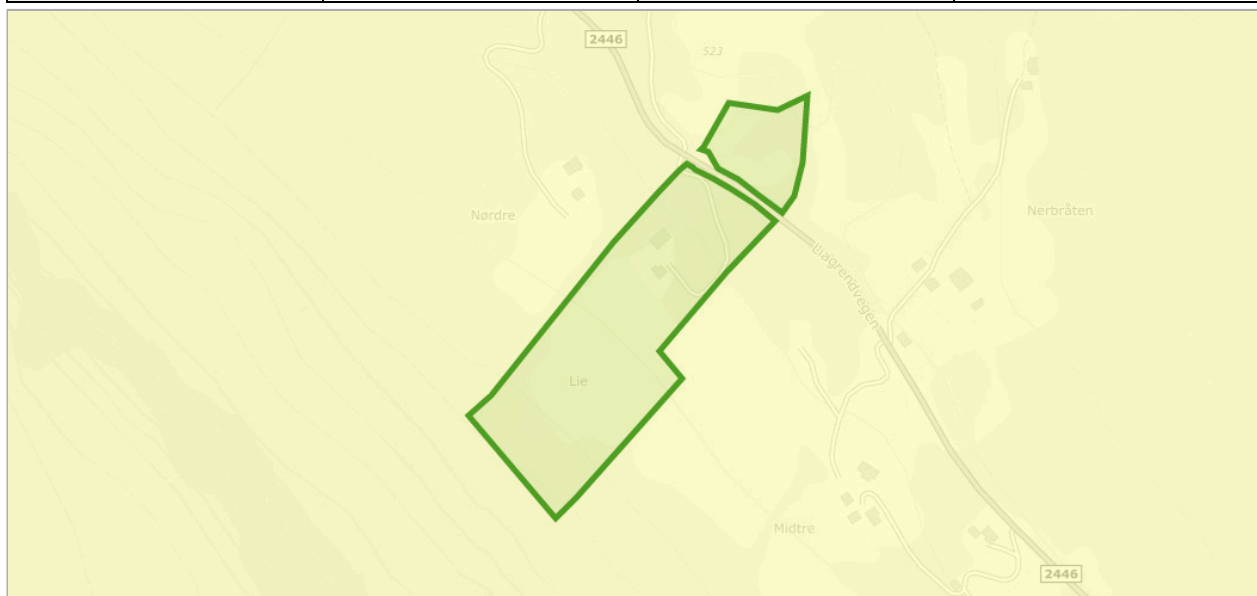
Naturvernområde
Naturvernområde

Objekter

Id	Navn	Verneform	Faktaark
VV00003151	Liaberget	naturreservat	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=VV00003151)

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

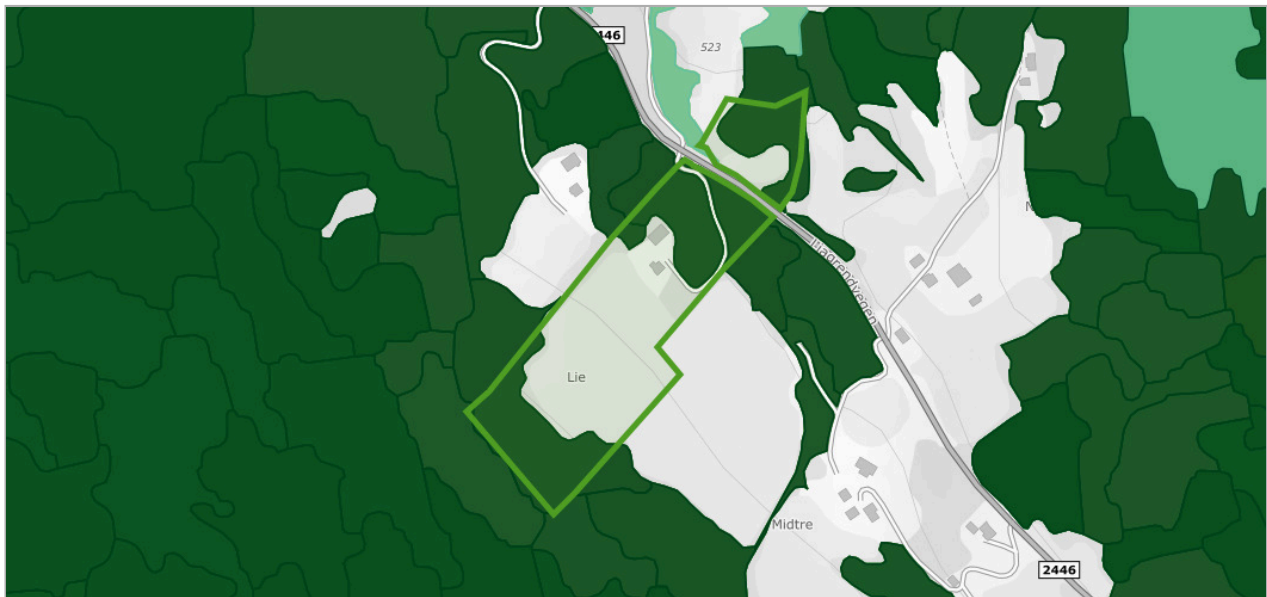
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	27.07.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

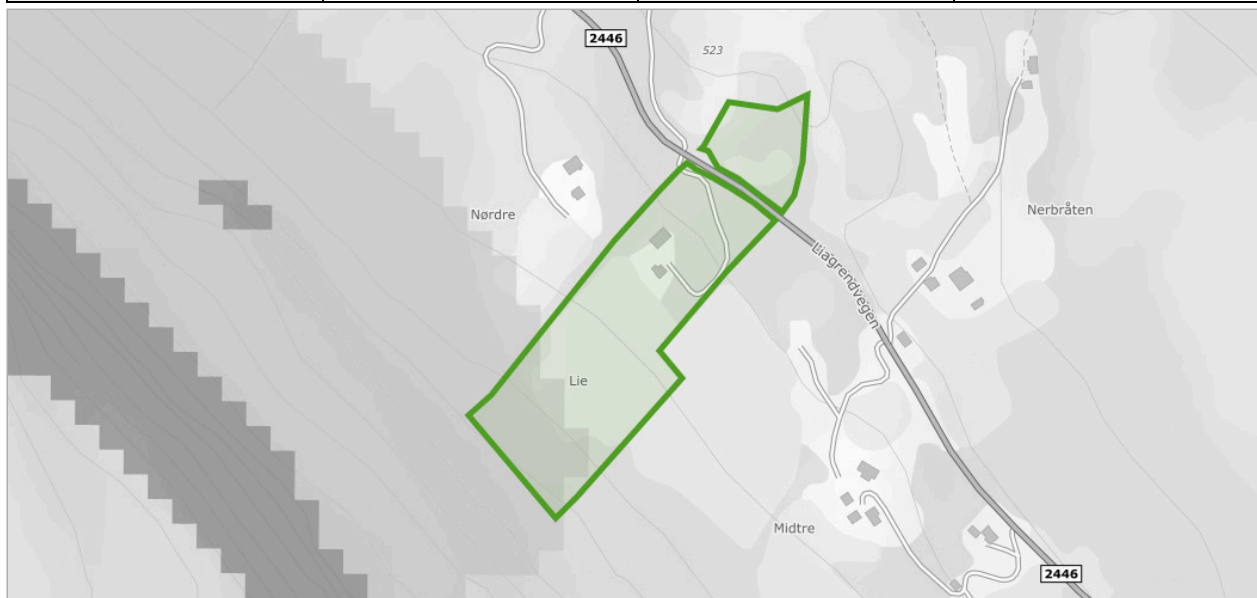
Biomasse - overjordisk masse	
20 - 30 t/daa	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Biomasse - underjordisk masse	
0 - 10 t/daa	
10 - 20 t/daa	
20 - 30 t/daa	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Bonitet furu	
B11	
B14	
Bonitet gran	
B11	
B14	
B17	
B20	
Bonitet lauv	
B11	
B14	
Høyde	
80 - 100 dm	
100 - 120 dm	
120 - 140 dm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

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
151	38	12	15	12	2019	176	5	OST_2019_0	224	193
71	21	11	17	11	2019	112	5	OST_2019_0	101	84
22	7	11	13	10	2019	98	5	OST_2019_0	29	24
131	33	11	14	11	2019	168	5	OST_2019_0	201	174
98	26	12	15	13	2019	136	5	OST_2019_0	145	124
159	40	12	17	11	2019	169	5	OST_2019_0	241	207
77	21	12	15	12	2019	147	5	OST_2019_0	106	90
64	19	12	18	12	2019	123	5	OST_2019_0	89	75
168	41	12	15	12	2019	178	5	OST_2019_0	258	222

Steinsprang, aktsomhetsområder

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



Om datasettet

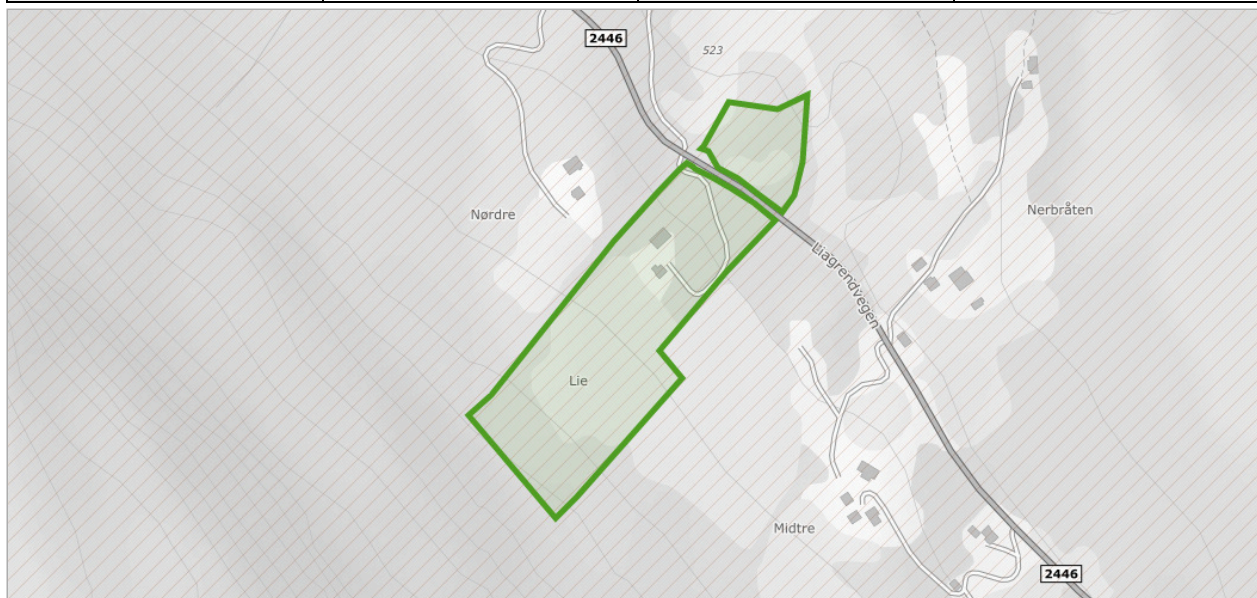
Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang. Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Tegnforklaring

Utløpsområde for steinsprang
Steinsprang utløpsområde
Utløsningsområde for steinsprang
Steinsprang utløsningsområde

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.07.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
AURDALSFJORD	Bagn

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.07.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

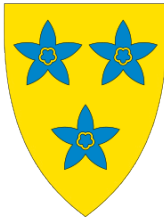
Elveg 2.0 er et vegnettdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, 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, trafikkestriksjoner 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

Fylkesveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	98500



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
31.07.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Liagrendvegen 726, 2933 REINLI								

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.



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 28.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Liagrendvegen 726, 2933 REINLI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	912,40 kr
Feiing	1 225,00 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Slam	3 625,00 kr
Sum	9 616,16 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt - landbruk	0%	228200 prom	4.00	1/1	0 %	913,00 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stativ	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
					Sum	5 531,25 kr

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

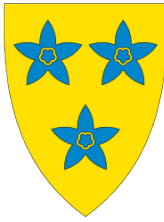
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
31.07.2025

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	112	Bruksnr:	7	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Liagrendvegen 726 H0101, 2933 REINLI						

Skorstein og ildsted

Det er på tide med nytt tilsyn og- eller feiing på denne adressen.
Varslet tilsyn i 2025.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 28.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Liagrendvegen 726, 2933 REINLI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

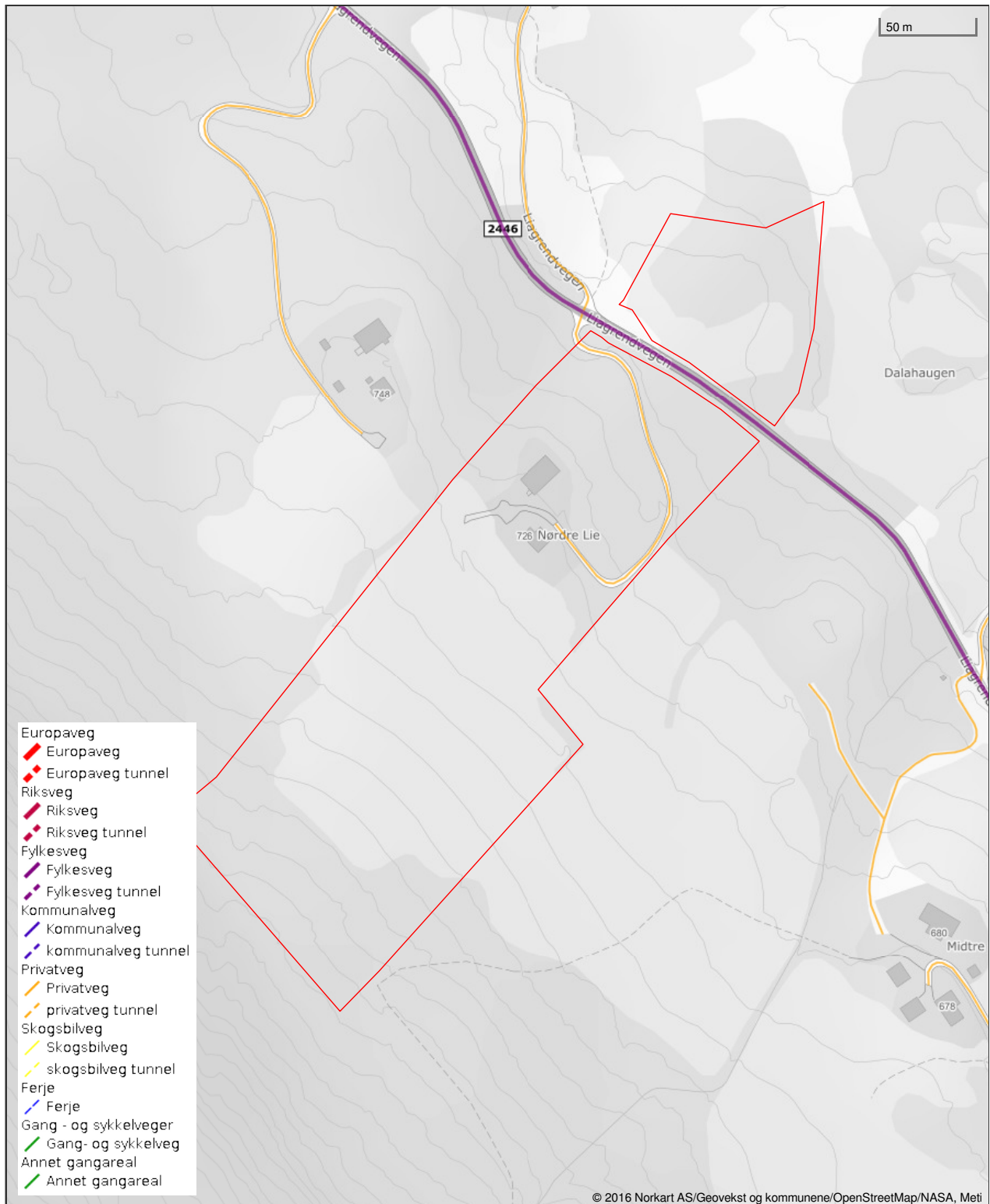
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

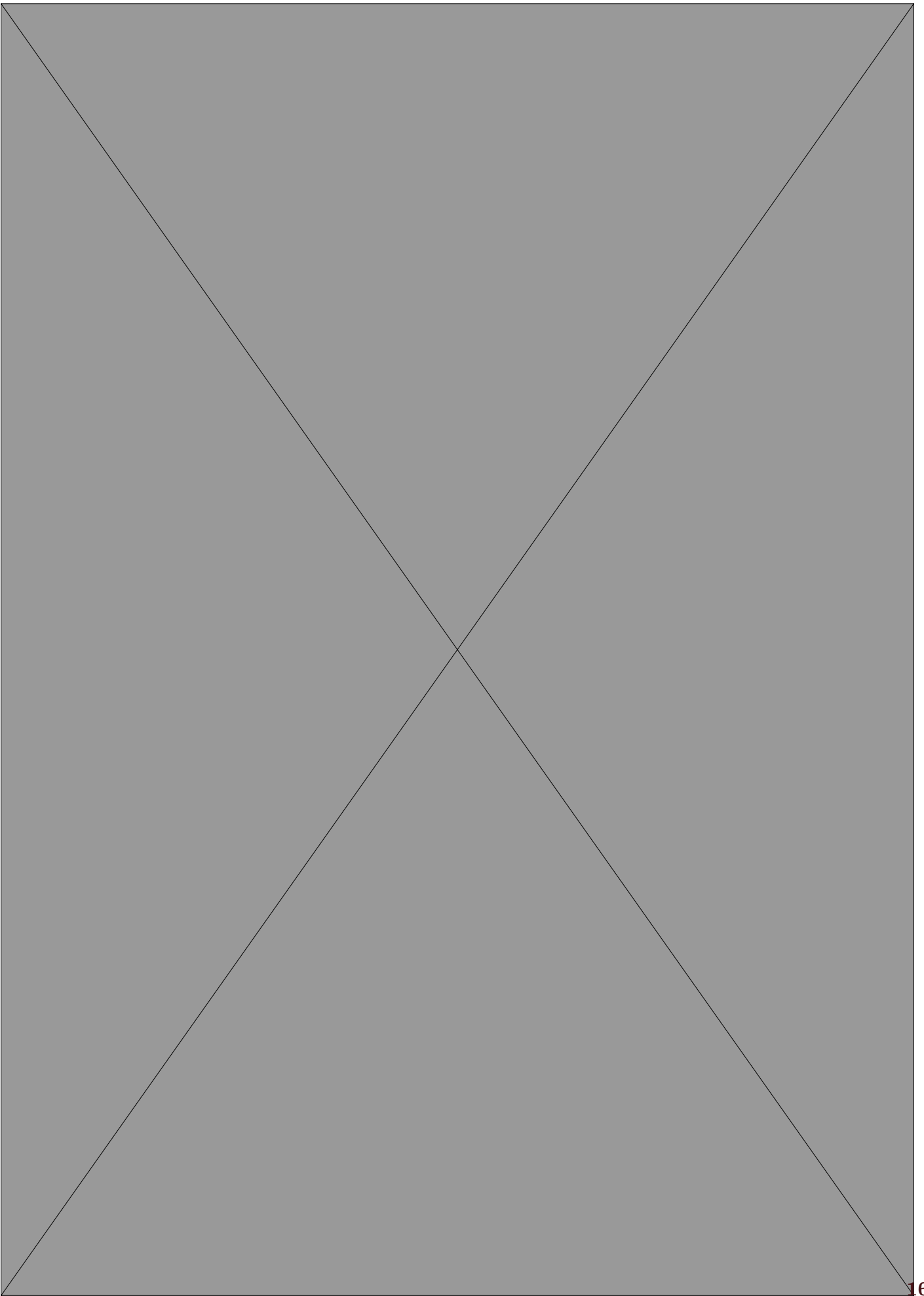
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3451 - 112/7//



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



Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: tirsdag 12. august 2025 08:33
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: SV: Forespørsel om slamanlegg for Liagrendvegen 726 - gnr. 112, bnr. 7 (Ideell andel 1/1) - gnr. 112, bnr. 24 (Ideell andel 1/1) - gnr. 112, bnr. 155 (Ideell andel 1/1) i Nord-Aurdal kommune

Hei

Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller, som tømmes annet hvert år med avvanningsbil.
Sist tømt 05.10.2024.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

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



Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Sendt: mandag 4. august 2025 13:40
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Forespørsel om slamanlegg for Liagrendvegen 726 - gnr. 112, bnr. 7 (Ideell andel 1/1) - gnr. 112, bnr. 24 (Ideell andel 1/1) - gnr. 112, bnr. 155 (Ideell andel 1/1) i Nord-Aurdal kommune

Hei!

Vårt firma har for salg Liagrendvegen 726, 2933 Reinli tilhørende Anniken Bjørgo.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag! 😊

Vennlig hilsen,



Sak 10054.pdf

245 KB

Fra: Ingunn Dokkebakke <ingunn.dokkebakke@sae.no>

Sendt: onsdag 6. august 2025 13:07

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

Kopi: Sør Aurdal Energi Arkiv <arkiv@sae.no>

Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201250099 Liagrendvegen 726, 2933 Reinli

Hei

Strømanlegget i Liagrendvegen 726 ble sist kontrollert den 26.05.2021 – se vedlagte kopi over feil og mangler som ble påvist ved kontrollen.

Vi kan ikke se at vi har mottatt kvittering på at manglene ved strømanlegget er utbedret.

Forbruk 2024: 17482 kWh

Mvh

Sør Aurdal Energi AS

Ingunn Dokkebakke

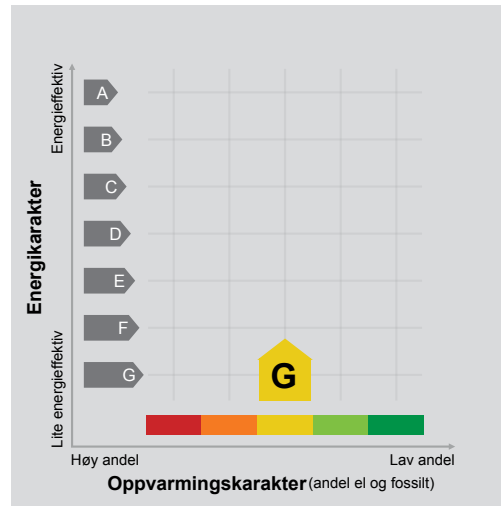
Kundekonsulent

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, videresend



Adresse	Liagrendvegen 726
Postnummer	2933
Sted	REINLI
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158067331
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151199
Dato	05.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Skatteetaten

Dato
30.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 112 Bnr 7 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Liagrendvegen 726, 2933 REINLI

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 160 335

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Skatteetaten

Dato
30.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 112 Bnr 7 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 22 001

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ÅRSMELDING FOR 2025 fra styret i Vegen Liagrenda-Liaåsen SA:

I styret har sittet:	Andre verv:
Arnstein Kvaal -leiar	Bjarne Refsnes - kasserer
Bjarne Refsnes -sekretær	Tommy Bergheim og (Anniken Bjørgo) -reviderer
Frode Bergheim	
Vidar Sagbråten	Anne Marit Framnes
Erik Ekornhol (Liaåsen hyttevel)	(Leif Skrinsrud) - valgkomité
Morten Øyhus -vara	Arnstein Kvaal -vegvokter

Det har ikke vært avholdt fysiske styremøter i 2025, men har vært telefonisk kontakt ved behov.

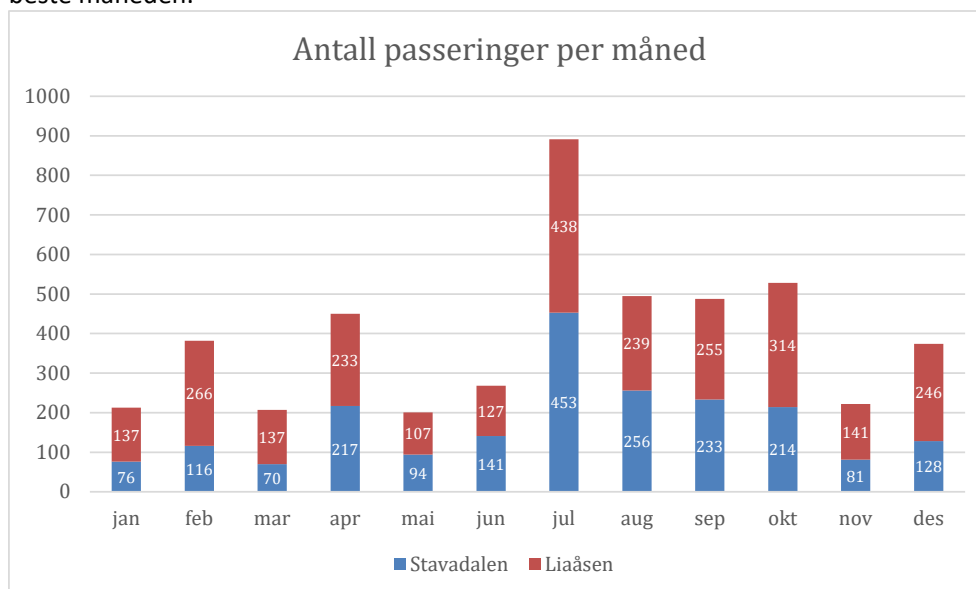
Automatbommer

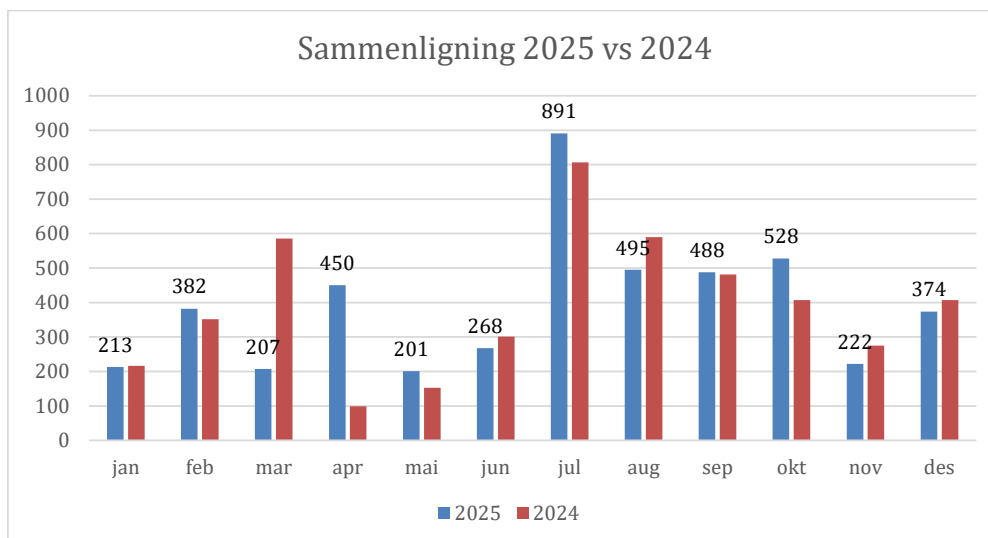
Vi måtte legge ny strømtilførsel til bommen i Stavedalen da bussgarasjen skulle selges. Det ble lagt kabel fra Heisbua og bort til bommen. Denne kostnaden skal trekkes fra inntektene på Stavedalsbommen. Justering av Passeringsprisene 60 kr/40 kr Har ikke blitt gjennomført enda. Det ble bestemt i fjor at dette skulle justeres til 50 kr i Liagrenda og 47 kr i Stavedalen.

Passeringer 2025 (2024)

For hele året 2025 ble det registrert 2.640 (1.887) enkeltpasseringer i Liaåsveg-bommen og 2.079 (2.787) enkeltpasseringer i Stavedalsbommen, til sammen 4.719 (4.674) enkeltpasseringer. Pris i bommene var 60 kr i Liaåsbommen og 40 kr i Stavedalsbommen i 2025.

Passeringene fordeler seg gjennom året som i figuren under. Vi ser at juli er den klart beste måneden.





Arbeid gjort på Liaåsvegen i 2025 og planlagt i 2026:

Det er inngått avtale med Brødr. Dokken AS om grusing av veg for 110.000 kr. Siste grusing skal utføres i 2027 på denne avtalen. Det ble brukt DUSTEX støvbinding sent i fjor høst etter grusing og skraping.

Vi fikk gratis fyllmasser av Vidar Sagbråten ved bommen og kjørte dette opp til Svingen for å sikre mot utforkjøringer. Her må det planlegges flere utbedringer med nye stikkrenner og fjellsprenning i sommeren 2026. Innhenting av anbud på arbeidet og budsjettering for arbeidet i 2027.

Økonomi 2025 (2024)

Samlet inntekt var 645.476 kr (620.124 kr). Driftsutgiftene var på 528.844 kr (522.424 kr). Det ble utført nødvendig vegvedlikehold for 270.012 kr (246.326 kr) Dette er 20.011 kr mer enn budsjettert. Utgiftsførte kostnader til automatbom ble 22.278 kr (50.816 kr) mot budsjett 50.000 kr. Høye kostnader i 2024 skyldes nødvendige oppgraderinger på grunn av besluttet nedstenging av 2G-nettet.

Resultat

Årsresultatet ble positivt med 116.632 kr (97.700 kr) mot budsjettert overskudd på 102.400 kr. Veglaget hadde per 31.12 2025 106.594 kr (205.500 kr) i gjeld (hovedsakelig leverandørgjeld). Gjeld til Sæterlaget på 100.000 kr ble innfridd i 2025.

Veglaget hadde per 31.12 2025 en positiv egenkapital på 278.378 mot en positiv egenkapital på 161.745 kr ved utgangen av 2024.

Budsjett 2026

Det foreslås å budsjettere med omtrent samme inntekter for 2026 som for 2025. Dette innebærer at nivå på årsavgift foreslås videreført også for 2025/2026. Når det gjelder kostnader økes budsjett for vegvedlikehold til 375.000 kr. Dette på grunn av behov for ytterligere utbedring av s-svingen. I henhold til avtale med Stavedalen skal netto bominntekter fra Stavadalsbommen brukes til vegvedlikehold på den veien. Det er derfor budsjettert med 80.000 kr i utgifter til dette. Samlede kostnader er budsjettert til 727.000 kr. Det er budsjettert med et underskudd på 72.500 kr.

12. mars 2026

Styret i Veggen Liagrenda-Liaåsen SA

Årsrapport 2025

Resultat

Inntekter

Konto	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3200 Årsavgift hytteeier	347 280,00	336 600,00	340 000,00	350 000,00
3210 Årsavgift andelseier	48 600,00	45 000,00	50 000,00	50 000,00
3230 Ekstrakort andelseier	1 000,00	1 750,00	2 000,00	2 000,00
3231 Ekstrakort hytteeier	19 000,00	20 100,00	20 000,00	20 000,00
3240 Bompenger NAYAX	222 080,40	214 443,90	215 000,00	220 000,00
3250 Særskilt bomavgift	500,00	500,00	500,00	2 500,00
3960 Andre inntekter	0,00		350,00	0
8040 Renteinntekter	7 016,00	1 730,00	750,00	8 000,00
Sum inntekter	645 476,40	620 123,90	628 600,00	652 500,00

Kostnader

Konto	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6010 Vegvedlikehold	270 011,63	246 325,89	250 000,00	375 000,00
6030 Automatbom	22 278,50	50 815,61	50 000,00	25 000,00
6040 Vintervedlikehold	212 746,88	195 000,00	195 000,00	213 000,00
6050 Bompenger til Stavedalen				80 000,00
6810 IT kostnader	5 420,00	4 606,98	5 000,00	6 000,00
7500 Forsikring	3 200,00	3 049,00	3 200,00	3 500,00
7770 Bank- og kortgebyr	2 408,50	2 626,50	3 000,00	2 500,00
7790 Andre kostnader	21 750,00	20 000,00	20 000,00	22 000,00
Sum kostnader	537 815,51	522 423,98	526 200,00	727 000,00

Årsresultat

Konto	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Årets overskudd	107 660,89	97 699,92	102 400,00	-72 500,00

Balanse

Eiendeler

Konto	2025	2024
1510 Kundefordringer	-4 000,00	0,00
1920 Bank	82 981,58	66 190,81
1921 Bank særvilkår	305 991,50	301 055,00
Sum eiendeler	384 973,08	367 245,81

Gjeld

Konto	2025	2024
2400 Leverandørgjeld	107 566,38	97 500,00
2430 Depositum brikke	8 000,00	8 000,00
2980 Annen kortsiktig gjeld	0,00	100 000,00
Sum gjeld	115 566,38	205 500,00

Egenkapital

Konto	2025	2024
2000 Egenkapital	-507 200,00	-507 200,00
2050 Annen egenkapital	776 606,70	668 945,81
Sum egenkapital	269 406,70	161 745,81

LIAÅSEN SÆTERLAG JAKTFELT 3 I NORD-AURDAL

LISTE OVER SAMEIERI

5.10.2024

Kr. Dekar:

0

GNR	BNR	BNR	EIER	Areal make	Areal Seter	Areal total	SAMEIEPROSENT	Arealleie	Mva
102	1	8	Lars Arne Klosbøle Kolstad	108	353	461	6,80	-00	0
112	13		Marit Torsteinsbrend Lie	115	-00	115	1,70	-00	0
112	36		Stig Flaten		319	319	4,71	-00	0
112	21		Bente K Bunæs Bråten	67	637	704	10,39	-00	0
112	5		Alf Egil Sørum		589	589	8,69	-00	0
112	130		Torgunn Lien		603	603	8,90	-00	0
112	34		Odd Sverre Sørum		784	784	11,57	-00	0
112	44		Morten Øyhus	6	159	165	2,44	-00	0
112	52		Morten Øyhus	6	148	154	2,27	-00	0
112	60	71	Kjersti Nerbråten Tjernshaugen		54	54	0,80	-00	0
112	18	28	Laila Lundstein	40		40	0,59	-00	0
112		154	Gunn Merete Rustøe Bergheim	25	-00	25	0,37	-00	0
112	33		Asbjørn Dokken	27	-00	27	0,40	-00	0
112	35		Anne Marit Lien Framnes		94	94	1,39	-00	0
112	16	17	Laila Jukam Johnsen	87	-00	87	1,28	-00	0
112	15		Anette N Hermundsplass		71	71	1,05	-00	0
112	14		Dag Frode Nygård		1 450	1 450	21,40	-00	0
112	42		Björg Karin Evensen		22	22	0,32	-00	0
112	2		Tommy Bergheim	19	382	401	5,92	-00	0
112	32		Morten Lihagen	120	40	160	2,36	-00	0
112	23		Bjørn Kristoffersen	78	-00	78	1,15	-00	0
112	24	155	Anniken Bjørgo	226	-00	226	3,34	-00	0
112	8	12	Tove og Bjarne Refsnes	147	-00	147	2,17	-00	0
SUM AREAL OG SAMEIEPROSENT				1071	5 705	6 776	100,00	-00	0

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 112, Bruksnummer 7 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

27.06.2025 kl. 13:57

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

27.06.2025 kl. 13:56

Adresse (r) :Gateadresse: **Liagrendvegen 726**Gatenr: **1100**Kommune: **NORD-AURDAL**Postkrets: **2933 REINLI****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2014/602725-1/200 17.07.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 400 000
Omsetningstype: Fritt salg
BJØRGO ANNIKEN
FØDT: 24.02.1992
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1845/900025-1/21 10.12.1845 **BESTEMMELSE OM BEITERETT**

1918/900310-1/21 27.07.1918 **UTSKIFTING**

1918/900311-1/21 23.11.1918 **UTSKIFTING**

2017/642877-1/200 16.06.2017 **JORDSKIFTE**
21:00
Saksnr. 16-032655RFA-JFAG Lien Nordre
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/755245-1/200 11.07.2017 **RETTIGHET**
21:00
Rettighetshaver: SMÅKRAFT AS
ORG.NR: 984 616 155
Gjelder fallrettigheter i Liaelvla mellom ca kote

780 og kote 435
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/152801-1/200 06.02.2019 ** TRANSPORT
21:00
FRA: LIAELVA KRAFTVERK AS
ORG.NR: 916 353 049
TIL: SMÅKRAFT AS
ORG.NR: 984 616 155
2018/486940-1/200 28.02.2018 **PANT I RETTIGHET**
21:00
GJELDER: RETTIGHET 2017/755245-1/200
Beløp: EUR 221 375 000
Beløp: NOK 57 500 000
Panthaver: Skandinaviske Enskilda Banken AB
LØPENR: 14065524
2019/136796-1/200 01.02.2019 **JORDSKIFTE**
21:00
Jordskiftesak: 16-004907RFA-JFAG LIABERGET
NATURRESERVAT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/3499817-1/200 16.12.2020 **PANTEDOKUMENT**
15:21
Beløp: NOK 1 800 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
ORG.NR: 937 889 631
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

901106-1/21 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930
1936/1316-1/21 14.08.1936 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 112
BNR: 20
1936/1317-1/21 14.08.1936 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 112
BNR: 21
1936/1318-1/21 14.08.1936 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 112
BNR: 22
2020/1503542-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 112 BNR: 7

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 tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 112, Bruksnummer 24 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

27.06.2025 kl. 13.57

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

27.06.2025 kl. 13.56

Adresse (r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/602725-1/200 17.07.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 400 000
Omsetningstype: Fritt salg
BJØRGO ANNIKEN
FØDT: 24.02.1992
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:

2002/2468-2/21 11.06.2002 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 112 BNR: 169
Bestemmelse om vannrett

2002/2469-2/21 11.06.2002 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 112 BNR: 168
Bestemmelse om vannrett

2020/3499817-1/200 16.12.2020 **PANTEDOKUMENT**
15:21
Beløp: NOK 1 800 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
ORG.NR: 937 889 631
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1936/1320-1/21 14.08.1936 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 112
BNR: 9

1977/990009-1/21 23.05.1977 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR 112 BNR 149

1992/570-1/21 11.02.1992 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 112
BNR: 168

1994/6432-1/21 23.11.1994 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 112
BNR: 169

2020/1750179-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 112 BNR: 24

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 tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 112, Bruksnummer 155 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

27.06.2025 kl. 13.58

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

27.06.2025 kl. 13.56

Adresse(r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/602725-1/200 17.07.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 400 000
Omsetningstype: Fritt salg
BJØRGO ANNIKEN
FØDT: 24.02.1992
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:

1984/1398-1/21 29.03.1984 **BESTEMMELSE OM VEG**
Vedlikeholdsplikt

2020/3499817-1/200 16.12.2020 **PANTEDOKUMENT**
15:21
Beløp: NOK 1 800 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
ORG.NR: 937 889 631
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1983/1768-1/21 20.04.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 112
BNR: 9

1995/1161-1/21 06.03.1995 **MÅLEBREV**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 27.06.2025 13:58 - Sist oppdatert 27.06.2025 13:56
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Gårdsnummer 112, Bruksnummer 155 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Tidligere midlertidig forretning
tgl 20.04.1983

2020/1398776-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 112 BNR: 155

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Nabolagsprofil

Liagrendvegen 726

Offentlig transport

Nerbrøtlin 5 min
Linje 310 0.5 km

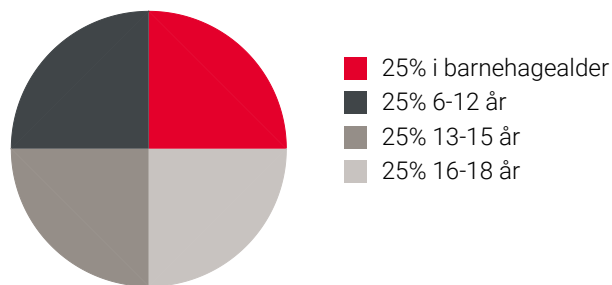
Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 18 min
410 elever, 38 klasser 18.1 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 19 min
180 elever, 9 klasser 18.7 km

Valdres vidaregåande skule 16 min
547 elever 15.9 km

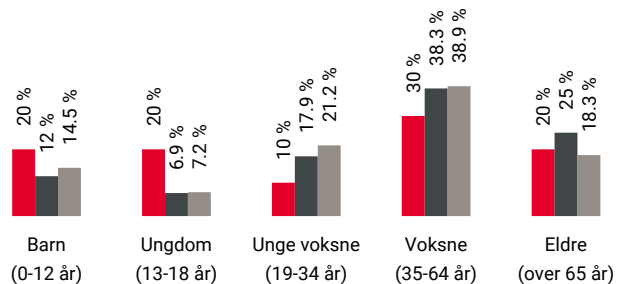
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Lien	32	12
Kommune: Nord-Aurdal	6 354	3 655
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Reinli barnehage (1-5 år) 6 min
63 barn 7.4 km

Vestringsbygda barnehage (1-5 år) 9 min
58 barn 9.1 km

Leira barnehage (1-5 år) 15 min
30 barn 15.9 km

Dagligvare

Kiwi Aurdal 8 min
Post i butikk, søndagsåpent 8 km

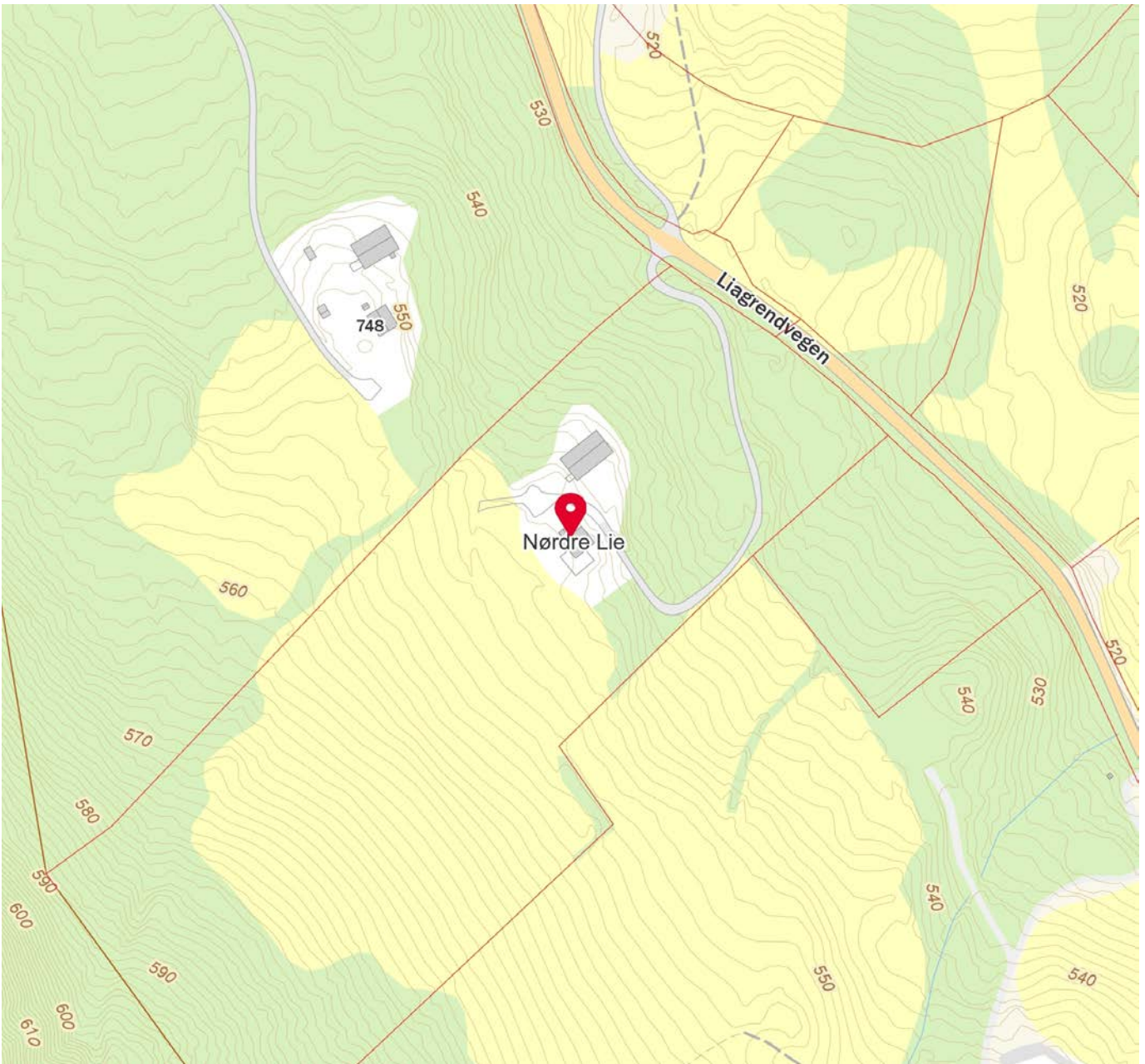
Coop Prix Bagn 10 min
PostNord 11.1 km

Sport

Aurdal gressbane 6 min
Fotball 6.7 km

Reintun Forsamlingslokale 6 min
Aktivitetshall 7.4 km

Valdres Treningssenter 18 min



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



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Liagrendvegen 726
2933 REINLI**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre-Hagen**Telefon:** 997 34 264
E-post: linn.hamre@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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