

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 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 140,-
Total ink omk.: Kr 3 886 140,-
Selger: Lita Zidermane
Roberts Zidermanis

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 306/347 kvm
Tomtstr.: 7086.1 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 406
Oppdragsnr.: 1201260013

Attraktiv enebolig med hybel - Stor tomt, utsikt og gode solforhold - kun 10 min fra Fagernes

Innholdsrik enebolig med naturskjønn beliggenhet i Ranheimsbygda, kun 10 minutter fra Fagernes. Eiendommen ligger solrikt til med fin utsikt og umiddelbar nærhet til fine tur- og friluftsområder. Dette er en attraktiv eiendom med hybel på romslig tomt, og med usjenert men likevel sentral beliggenhet.

Boligen går over tre etg. og byr på gode planløsninger med blant annet romslig stue, lyst kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom og oppgradert vaskerom. Fra stua er det utgang til stor, overbyggd veranda som fungerer som et utvidet uterom.

Underetasjen inneh. bl.a. soverom, vaskerom, toalettrom, flere bodrom, garasje samt praktisk hybel med egen inngang.

I tillegg finner du garasje med tre åpne carporter og en etasje over deler av bygget, samt et uthus..

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	60
Tilstandsrapport	63
Egenerklæring	105
Kommunal informasjon	112
Info fra VKR	147
Info fra E-verk	148
Formuesverdi	149
Grunnbok	150
Dagbok	152
Nabolagsprofil	155
Andre vedlegg	157
Budskjema	164

Om Vatningvegen 15

Om boligen

Areal

BRA - i: 306 kvm

BRA - e: 41 kvm

BRA totalt: 347 kvm

TBA: 77 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 164 kvm Stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, toalettrom, vindfang, entré, gang, gang 2, potetkjeller, omkleddingsrom, matkjeller og garasje.

1. etasje

BRA-i: 129 kvm Stue, kjøkken, tre soverom, bad, gang, vindfang, vaskerom og toalettrom

2. etasje

BRA-i: 13 kvm Disponibelt rom brukt som soverom, ikke byggesøkt.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

18 kvm terrasse

1. etasje

59 kvm Veranda

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm Tre boder

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Bod og skåle

Ikke målbare arealer

Enebolig:

På loft er det noe gulvareal på kaldtloft, dette er ikke medtatt da området ikke har avgrensning med vegger. (17 m²)

Garasje:

Arealer i etasje kalt kjeller er vurdert som åpne arealer / carport da frontvegg er åpne uten porter. Arealer er ut fra dette ikke oppgitt som målbart areal. Gulvareal for kjeller er målt til 54 m². Ved montering av garasjeporter vil arealet med fast gulv kunne vurderes som målbart areal i garasje.

Bygget er godkjent som garasje i følge byggetillatelse.

Del av byggets etasje fremstår som tilbygd og har grusdekke som gulv. (6 m²)

Uthus:

Her er areal skålerom ikke medtatt da rommet har delvis åpen bakvegg. Gulvareal skålerom er ca 11 m². Under romopplysninger er skålen oppgitt som rom selv om rommet ikke har målbart areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

Areal garasje er vurdert som BRA-i da det er mulighet for å komme til garasjen via kjellerrom.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7086.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt i hellende terreng med noe opparbeidet vei og parkering mellom bebyggelsen.

Parkering/vei har grusdekke. Eier opplyser at det er noe plenarealer ved bebyggelsen. Det er etablert noe murer med naturstein i tilknytning til bolig og garasje. I øvre del av tomta er det område med skog av blandet lauv og barskog. Eiendommen ligger på ca 590-600 moh.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Vatningvegen 15 ligger usjenert og fint til i Ranheimsbygda på oversiden av grendavegen. Fra eiendommen er det utsikt utover dalen, til Fodnesåsen og til omliggende områder. Dette er et rolig og barnevennlig område med gangavstand til barnehage, og kort vei til Fagernes sentrum. Bebyggelsen ligger åpent til, og har gode solforhold både sommer og vinter.

I umiddelbar nærhet finner du fine turområder som Ranheimsåsen, Glennatinden, Marsteinberget, Karihuskampen og Køltjern. Skardåsen og Smørlifjellet er også flotte turer å anbefale, så her kan du legge i vei fra trappen.

Vinterstid er det kort vei til Leirin skiløyper, som også har egen lysløype. Denne henger

sammen med et omfattende løypenett mot Kruk, og milevis innover i vakkert fjellterreng mot både Beitostølen og til Aurdalsåsen. Ellers kan Beitostølen, Aurdal og Vaset by på alpinsentre og flotte skiløyper.

Ranheimsbygda har eget grendehus, Ranheim og Garli Grendehus, som blir leid ut til ulike arrangement, samt huser Ranheim naturbarnehage. Grendehuset ligger omlag 500 m. fra boligen.

Fra boligen er det kun 5 minutters kjøring til Fagernes. Her finner du barneskole og ungdomsskole, samt sentrum med butikker, serveringssteder, kjøpesenter, kino, rådhus m.m. På Fagernes finner du også VLMS, Valdres lokalmedisinske senter.

I sentrum av Fagernes ligger Valdres Folkemuseum, vakre Strandefjorden med fine bademuligheter, sandvolleybane samt en hyggelig park med varierte lekeapparater, pump-trackbane, paddletennis og skøytebane om vinteren. Det er kort vei ned til Blåbærmyra idrettspark som er et idrettsanlegg som brukes av Fagernes Idrettslag og Valdres Fotballklubb til henholdsvis friidrett og fotball.

Gjennom året arrangeres det flere festivaler på Fagernes, bl.a. Valdres Sommersymfoni, Jørn Hilme stemnet, og ikke minst den kjente Norsk Rakfiskfestival.

Valdres vidaregåande skule ligger på Leira, ca. 7 km fra Vatningvegen 15. Leira har blitt et viktig handelssentrum med kjøpesenter, kjedebutikker, folkehøyskole mm. Her finner du også Valdres Storhall med en rekke aktivitetstilbud for både barn og voksne som f.eks. klatrehall, aktivitetshall, turløype, sykkelsti, diskgolf og utstyrsutleie. Storhallen og BUA er åpen også sommerstid, så her er det mulig å leie utstyr eller klatre en regnværsdag.

Mellom Leira og Fagernes kan en ferdes trygt på asfaltert gang- og sykkelvei langs Strandefjorden.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Enebolig, garasje og uthus.

Bygningssakkyndig

Finn Holm Olsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Enebolig:

Byggeår: 1983

Tilbygg / modernisering:

2019: Ombygging: Etablert kjøkkenkrok i kjeller

2019: Modernisering: Montert dusjkabinett bad nede

2011: Modernisering: Renoverte kjøkken og bad

2019: Modernisering: Bytta noen gulv i soverom hovedetasje.

2021: Modernisering: Gjennomført noe forbedring av lufting skråhimling loft

2023: Modernisering: Renoverte vaskerom

2023: Modernisering: Bytta terrassedør og inngangsdør hovedetasje

2025: Modernisering: Bytta vindu stue og vindskier. Nytt rekkverk veranda .

2025: Modernisering: Nytt terrassegulv inngang underetasje

2024: Modernisering: Etablert trapp i terreng mot inngang hovedetasje.

Standard :

Bolighus med boligstandard typisk for oppføringstidspunkt

Vedlikehold :

Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 40 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Utvendig:

Taktekking: Takplater av metall med taksteinsprofil. Ukjent type undertak.

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.

Taktekking - Terrasse: Taktekking består av plater av plast eller lignende materiale.

Tekkingen er benyttet for å slippe noe sollys inn på overbygget terrasse.

Nedløp og beslag: Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre ut på terreng ved bygget. Det er montert takstige opp mot pipe.

Det beslag av metall på pipe og luftehatt for blant annet avløp av metall.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Takkonstruksjon/Loft: Bygget har saltak konstruksjon med takstoler. Mulig ombygde takstoler i område med innredet loft. Innredet loft har skråhimling. Eier opplyser at denne har etablert ny lufting over innredet del. Lufting skal være etablert med sjikt av rupanel mellom sperrer/ overgurter. Det er luftespalter langs raft.

Vinduer: Vinduer har trekarmer med malt overflate. Åpningsvindu med topphengsling og noe fastkarmvinduer. 3 lags isolerglass.

Dører: Bygget har flere ytterdører. Det er hoveddør inngang nede og mot garasje med overflater av teak/lignende. Ytterdør hovedinngang og dør mot vaskerom kjeller med malt og isolert dør med vindusfelt. Terrassedør av tre med brystning og glassfelt. Glassfelt med trelags glass. Teakdører og terrassedør er fra byggeår. Øvrige dører av nyere type.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Bygget har veranda av tre med utgang fra stue langs soveromsgang mot gavlen med garasje. Veranda har gulv med trebjelkelag og terrassebord. Verandaen henger sammen med terrasse på dekke over garasje/ kjellerrom. Her er det betongdekke over garasje/ kjeller. Over dekke er det løse trelemmer. Det er rekkverk med liggende spiler og topprekke. Rekkverk og deler av terrassegulv er fornyet i 2025.

Foran hovedinngang i underetasje/ kjeller er det terrasse av tre fra 2025. Bærende konstruksjoner fra byggeår.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Bygget har etasjeskiller mellom etasjer av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2: I kjeller er det betonggulv på grunn, noen områder med oppforede gulv i fremre del av etasjen.

Pipe og ildsted: Bygget har 2 løps elementpipe med innerrør. Det er tilkoblet peisovn og vedovn i kjeller. I stue hovedetasje er det elementpeis med innsats tilkoblet pipe. Feieluker er plassert i kjøkken i kjeller/ underetasje.

Pipe og ildsted - 2: På terrasse over garasje er det etablert utepeis med pipe opp over tak. Peis og pipe er murt med pussede overflater til opp under tak. Over tak består pipe av enkelt uisolert metallrør.

Rom Under Terreng: Rom under terreng har vegger mot grunn av innsiden av mur/ betongvegger. Ideler av synlig mur mot terreng er det lettbetongelementer på innsiden av kjellermur. Gulv i rom som har vegger under terreng har betonggulv, med unntak av et rom som har belegg.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Bygget er oppført på grunn av stedlige masser. Det presiseres at massetype ikke er fysisk undersøkt eller at jordprøver er gjennomført.

Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggeår med ukjent utførelse.

Grunnmur og fundamenter: Bygget har fundament med kjellermur av betong på bakvegg og sidevegger. Ingen opplysninger om det er etablert såle under muren eller om muren er satt rett på grunn. Betonggulv inne i mur. Innside mur er delvis dekket av lettbetongelementer/ siporex.

Forstøtningsmurer: Det er flere forstøtningsmurer av naturstein på tomte og mellom garasje og bolighus. Murer er tørrmurt av naturstein.

Terrengforhold: Bygget har terreng med noe gressdekke og noe grusdekk mot mur.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygget er tilkoblet eldre avløpsanlegg med septikkummer og overløpsgrøft. Eldre anlegg uten dokumentasjon. Nedsnødd ved befaringen.

Vanntilkobling fra borehullsbrønn med ukjent alder.

Septiktank: Septiktank av betongkummer i følge eier. Kummer er nedsnødd og ikke tilgjengelige for sjekk ved befaringen. Tg vurderes ut fra alder.

Garasje og lagerbygg:

Byggeår: 1987

Standard :

Uisolert enkelt bygg

Vedlikehold :

Ikke vurdert

Garasjen er bygd med kjeller og en etasje over deler av bygget.

I deler av kjeller er det betonggulv på grunn. Sidedel har jord/ grusgulv.

I hoveddel er det mur murt av blokker i kjeller.

I sidedel er det bindingsverk på punktfundamentering.

Over mur er det bindingsverk med trekledning.

Tak konstruksjon med sperrer med sidestilt møne. Tekking av takplater av metall
Enkel tredør med inngang i etasje over kjeller. Vindu med trekarmer.
I kjeller er det åpninger for innkjøring uten porter.
Etasjeskiller over hoveddel kjeller av bjelkelag med enkelt tregulv.
Uisolert bygning.

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

Uthus:
Byggeår: 2013

Standard :
Uislert enkelt bygg med container som hoveddel.
Vedlikehold :
Ikke vurdert.

Bygget er bygd opp rundt en metallcontainer. Containeren og tilbygde vegger står punktfundamenter på terreng.
På siden av container er det rom med bindingsverk.
Bygget har utvendige overflater av tømmermannskledning
Tak konstruksjon med pulttak med sperrer. Tekking av takplater av metall.
Utvendige dører av lemmedører med sidehengsling. Skålerom har delvis åpen bakvegg.
Hovedrom består av container av metall.
Uisolert bygning.

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

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TG 2:

Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er her ca 43 år, gjelder både undertak og platetekking.
Konsekvens/tiltak: Taktekking og undertak bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskiftning innen overskuelig fremtid for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at eldre taktekking og undertak har høyere sannsynlighet for svikt, noe som kan føre til vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.

Taktekking - Terrasse:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. I tillegg til høy alder ut fra tekketype er taket betydelig tilgrodd/misfarget med mose og lignende.

Taket er etablert uten undertak.

Konsekvens/tiltak: Taket bør rengjøres for mose og annen tilgroing for å forlenge levetiden og redusere risiko for skader hvis dette er mulig.

Det anbefales å vurdere utskifting av takteking, da både høy alder øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det presiseres at beslag på taket ikke er inspisert på taket, avvik kan finnes. Beslag og løsninger ved gjennomføringer har alder på vel 40 år.

Konsekvens/tiltak: Manglende snøfangere kan føre til farlige situasjoner for brukere da takras kan treffe områder hvor det er naturlig å ferdes.

Tiltak med vedlikehold og utskifting av beslag må påregnes. Manglende vedlikehold/ tiltak kan føre til utettheter med påfølgende vanninntrengning/ skade i bygget.

Det bør vurderes å montere snøfangere, spesielt ved inngangspartier, for å redusere risikoen for personskade og materielle skader.

Vurderes montering av snøfangere for eksempel ved inngang må det sjekkes ut at konstruksjonen tåler eventuelle nye påkjenninger.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidspunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt.

Utvendig kledning er ca 43 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å etablere bedre lufting mellom kledningen og vindspærre for å redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

Begrenset lufting kan over tid føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt fare for skader på kledning og underliggende konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er noe spor etter tidligere kondensering i område på kaldtloft mot innredet del. Etablert lufting med sjikt av rupanel er vurdert som dårlig løsning. I tilsynssak fra 1984-85 har det vært stilt spørsmål til at noen deler av takstoler er fjernet/ kappet. Om forholdet er fullverdig utbedret slik rapport fra konsulentforetak beskriver er noe uklart.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om tidligere kondensproblemer og eventuelle inngrep i takstolene er tilstrekkelig utbedret.

Etablert lufting med rupanel bør vurderes nærmere, og eventuelt forbedres for å sikre tilstrekkelig løsning.

Mangelfull utbedring og utilstrekkelig lufting kan medføre økt risiko for fuktskader, råte og redusert bæreevne i takkonstruksjonen.

Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduenes levetid er vurdert som mer enn halvert. Det er registrert en del avflassing i overflater, oppsprekking i treverk og tendenser til begynnende råte på noen vinduer. Eldre isolerglass er normalt sett utsatt for punktering.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med skader og slitasje bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse, redusert energieffektivitet og risiko for råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økte varmetap, inntrenging av fukt og behov for mer omfattende reparasjoner på et senere tidspunkt.

Dører:

Dører fra byggeår med glassfelt med høy alder. Terrassedør soveromsende tar litt i karm. Dører fra byggeår har større varmetap en nyere mer isolerte dører. Tg 2 gjelder eldre dører.

Konsekvens/tiltak: Eldre dører med glassfelt bør vurderes for utskifting til mer energieffektive og isolerende dører, for å redusere varmetap og forbedre inneklimate. Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økte oppvarmingskostnader og risiko for trekk og redusert komfort.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er ikke synlig beslag i overgang vegg betongdekke terrasse over garasje/kjeller. Det er ikke etablert membran på dekke. Terrassen er overbygd, men slagregn og snø kan drive inn på terrassen. Bjelker for veranda er ført inn gjennom vegg/ kantbjelke etasjeskiller uten synlig sikring mot at vann kan renne inn langs bjelker.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres beslag i overgangen mellom yttervegg og terrasse/balkong, samt etablere membran på betongdekket over garasje/kjeller.

Manglende beslag og membran medfører risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader redusert levetid på bygningsdelene.

Bjelker som føres inn gjennom vegg uten tilstrekkelig tetting bør sikres for å hindre vanninntrenging langs bjelkene.

Overflater - kjeller:

Det er registrert delvis løsnet belegg i gang mot vaskerom. Betonggulv i kjeller med

saltutslag/ fuktmerker. Plater på vegg i gang mot vaskerom kjeller med rennemerker. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av løsnet belegg og undersøkes nærmere for årsak til saltutslag og fuktmerker på betonggulv, samt rennemerker på veggplater.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av inneklime og bygningsdeler.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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 registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Ved befaringen er det registrert knirk i gulv ved gange blant annet i stue hovedetasje og stue underetasje. Dimensjoner i bjelkelaget er ikke opplyst. I åpning i konstruksjonen i kjeller er det synlig 2x8" bjelker. Bjelkelagsplan med benyttede materialer og senteravstand mellom bjelker er ikke tilgjengelig ved befaringen. Da det er registrert knirk, kan oppbyggingen av konstruksjonen være med å påvirke dette.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Knirk i gulvet bør utbedres, for eksempel ved etterskruing eller annen forsterkning, for å redusere bevegelse og støy samt forbedre gulvets stabilitet.

Dersom knirkingen skyldes underliggende konstruksjonsfeil eller skadedyr, bør ytterligere undersøkelser gjennomføres for å avdekke omfanget og forhindre forverring av tilstanden.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert bokomfort og mulig forverring av konstruksjonens tilstand over tid.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe saltutslag og fuktmerker er registrert. Det presiseres at sjekk med høydeforskjeller er utført på noen utvalgte sjekkpunkter. Det kan derfor være områder med andre avvik enn det som er registrert ved sjekkpunkt. Ved befaringen er bygget møblert og det er møbler og lagrede gjenstander rundt i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Registrerte høydeforskjeller har liten konsekvens for dagens bruk av bygget.

Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Eier opplyser at det har kommet inn vann over gulv i kjellerrom ved garasje ved et par anledninger. Det er saltutslag og fuktmerker på deler av vegger som er tilgjengelig for inspeksjon. Vegger

med lettbetongelementer skaper en tosjiktsoppbygging av vegg under terreng. Grunnet mur/ betongvegger og betonggulv er det ikke gjennomført hulltaking i vegger/ gulv mot grunn.

Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å utbedre/ forebygge fukt/ vanninntrengingen i kjellerrom, for eksempel ved å forbedre drenering og fuktsikring rundt konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid på konstruksjonen.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er registrert noen dører som er trege å lukke/ åpne da de har tendenser til å ta i karm.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Noen dører bør justeres slik at de går fritt i karmen.

Manglende tiltak kan føre til økt slitasje på både dør og karm, samt redusert funksjonalitet.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er registrert noe misfargede fuger mellom fliser i bunn av vegger i dusjnische. Vegg bak badekar er ikke sjekket.

Konsekvens/tiltak: Fugene med misfarging bør rengjøres og vurderes nærmere for eventuell utbedring, for å unngå risiko for fuktskader og soppdannelse.

Det må vurderes å gjennomføre tiltak for å beskytte vindu i våtsone over badekar og ved dusjsone. Manglende tiltak kan føre til skader på vindu og fuktinntrengning i vegg.

Vegg bak badekar bør inspiseres for å avdekke eventuelle skjulte skader, da utilstrekkelig kontroll kan medføre økt risiko for uoppdagede fuktproblemer.

Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Avvik fall er registrert. Et lite område ved servanter har tendenser til motfall.

I dusjnische er det registrert misfarging på fuger mellom fliser og mot fliser vegg.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør utbedres fallforhold slik at det oppnås tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel, for å redusere risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom og at det blir liggende vann på gulv etter vannsøl utenfor dusj.

Misfargede fuger i dusjnise bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan indikere fuktskader eller begynnende soppdannelse, noe som kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen.

Badet har en alder på ca 15 år. Utbedring av manglende fall og høydeforskjell mellom sluk og tett gulv ved dør vil føre til reovering av våtrommet i sin helhet. Reovering av våtrommet må påregnes.

Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er plassert under skapinnredning.

Rørgjennomføringer for vannrør i gulv er tettet med fugemasse/ silikon. Løsningen kan over tid påvirkes av mindre bevegelser i konstruksjoner og temperaturendringer. Dette kan føre til utettheter.

Konsekvens/tiltak: Sluket bør gjøres lettere tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å redusere risikoen for redusert funksjon og mulighet for oversvømmelse, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Kan eventuelt løses med luke i skapbunn.

Rørgjennomføringer som kun er tettet med fugemasse/silikon bør kontrolleres jevnlig, og det anbefales å etablere en mer varig og sikker tetting for å unngå utettheter som kan føre til vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Etasje - Vaskerom - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet mangler tilluftløsning.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er uegnede materialer i våtsoner. Badet har trepanel i våtsoner både ved dusj og servant.

Konsekvens/tiltak: Bruk av vann må skje med forsiktighet. Her er det dusjkabinett som i hovedsak sikrer vegger mot vannsprut. For å oppnå fullverdi våtrom med tg 0 eller 1 må overflater byttes i våtsoner. Vann søl/ vannsprut på eksisterende vegger kan føre til skader på overflater og konstruksjoner.

Kjeller - Bad - Overflater Gulv:

Overflater gulv er noe ujevne, noe delper og furer.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av ujevne overflater, delper og furer i gulvet for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannansamling og fuktskader. Ujevne gulv kan medføre økt fare for lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner.

Kjeller - Bad - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft ved dør eller på andre områder.

Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres og tilluft etableres må for å lukke avviket.

Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv:

Gulvet har noe slitasje og bruksmerker i overflater. Noen områder med manglende fall.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av overflateslitasje og etablering av tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning.

Manglende fall kan medføre risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Ingen dokumentasjon på at overflater etablert i våtsoner er tilstrekkelig som tettesjikt/ membran.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/ tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det bør fremskaffes dokumentasjon for å avklare om det er etablert tilstrekkelig tettesjikt/membran i våtsonene.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon(membran/tettesjikt) er økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Oppsummert må en påregne å etablere tilstrekkelig membran/ tettesjikt i våtsoner i rommet.

Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft og mekanisk avtrekk i rommet.

Konsekvens/tiltak: Dårlig/ manglende ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Elektrisk avtrekksvifte og tilluft bør monteres for å lukke avviket.

Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

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. Kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

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: Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Vannlekkasjer fra trykksatte røre kan føre til bygningsskade.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg, behov kan plutselig oppstå selv om anlegget fungerer i dag. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, økt risiko for fuktskader og kondensproblemer.

Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ved noen anledninger kommet vann inn i kjellerrom bak garasje. Hendelsen kan skyldes begrenset funksjon på drenering. Det er ikke synlig fuktsikring med grunnmursplast eller lignende på vegger under terreng. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av dreneringens tilstand og funksjon, samt vurderes etablering av ny fuktsikring og drenering.

Manglende eller svekket drenering kan føre til vanninntrenging i kjeller, økt

fuktbelastning og risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert sprekkdannelser på gavlvegg mot garasje og noe avflassing av utvendig puss. Noe saltutslag og fuktmerker på del av mur som er synlig innvendig.

Konsekvens/tiltak: Sprekkdannelser og avflassing av puss bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for fuktinntrengning. Saltutslag og fuktmerker indikerer fuktproblematikk, og årsaken bør undersøkes nærmere for å unngå skader på konstruksjonen.

Forstøtningsmurer:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Mur mot gavlvegg ved inngang vaskerom kjeller heller en del ut og steiner i mur er noe presset ut av posisjon. Forholdet skyldes jordtrykk/ bevegelse i grunn bak muren.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av muren for å vurdere behov for utbedring og utvikling av bevegelse i mur..

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan ytterligere deformasjon eller utglidning oppstå, noe som kan medføre fare for skader på bygning eller omkringliggende arealer.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Vann og avløpsrør ut fra bygget er opplyst å være fra byggeår, det vil si ca 43 år gamle.

Det er ikke dokumentert vannkvalitet med vannprøver.

Konsekvens/tiltak: Foreta kontroll av brønnvann. Vannkvalitet må dokumenteres. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen av høy alder er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning, noe som kan medføre betydelige kostnader ved utbedring.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på vannkvaliteten fra borehullsbrønnen ved å ta vannprøver, for å avdekke eventuell forurensning og sikre trygt drikkevann.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten og kan medføre helserisiko.

Septiktank:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Anlegget og nedgravd septiktank er opplyst å være fra byggeår og dermed ca 43 år gammelt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å gjennomføre kontroll av septiktankens tilstand når den blir tilgjengelig, samt vurdere

behov for vedlikehold eller utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller forurensning av grunn og nærliggende områder.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TG3:

Pipe og ildsted:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er registrert noe fuktmerker under feieluker. Dokumentasjon ildsteder og krav til avstand brannmur og brennbart materiale er ikke tilgjengelig ved befaringen.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må gjøres tiltak for å beskytte brennbart materiale som er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell varmeutvikling eller gnistutslag.

Fuktmerker under feieluker bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og forhindre ytterligere fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på ildsteder og at krav til avstand mellom brannmur og brennbart materiale er oppfylt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om forskriftsmessig utførelse, noe som kan øke risikoen for brann og skade på bygningen.

Pipe og ildsted - 2:

Gjennom takkonstruksjon mangler krage på pipe mot treverk. Byggemåte er noe utradisjonell og kan ha avvik i forhold til brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak på pipen der den går gjennom takkonstruksjonen for å hindre brannfare og sikre konstruksjonen.

Tilsyn fra feiervesent bør gjennomføres for å sikre at brannsikkerheten er ivaretatt, da utradisjonell utførelse kan medføre økt risiko for brannspredning. Ildsted/ pipe bør ikke benyttes med dagens tilstand.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Ved rørgjennomføring i våtsone blant annet under servant er det åpninger uten fullverdi tetting/ mansjetter.

Dokumentasjon membran mangler.

Konsekvens/tiltak: Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt. Det bør etableres fullverdig tetting og mansjetter ved rørgjennomføringer i våtsone for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da åpninger uten tilstrekkelig

tetting øker risikoen for vannskader.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utført membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for at membranen ikke fungerer som forutsatt og at det kan oppstå fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å flytte dusjkabinett. Grunnet tilkoblinger mot eldre rør er det vurdert å ikke flytte på kabinettet.

Betonggulv er malt, det er ikke dokumentert membran/ tettesjikt i rommet. I våtsone under vask er det åpninger i vegg rundt rørgjennomføringer. Det er åpninger mot veggkonstruksjon i overgang betonggulv og trepanel.

Konsekvens/tiltak: Fullverdi membran/tettesjikt må etableres, da manglende membran/ tettesjikt gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Åpninger rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom betonggulv og trepanel bør tettes for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på vegg- og gulvkonstruksjon.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, slik at eventuelle lekkasjer eller tette sluk kan oppdages og utbedres før det oppstår skader.

Terrengforhold:

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terreng på deler av oversiden av bygget heller inn mot kjellermur.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Terrengtet bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å lede vann vekk fra kjellermuren.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for inntrenging av vann i kjeller og fuktskader på bygningskonstruksjonen. Eier opplyser at det ved noen tilfeller har kommet vann inn i kjeller. Tiltak må vurderes i sammenheng med eventuelle tiltak drenering.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TGIU:

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vegger i rommet består av 2 yttervegger av mur, og 2 innervegger av mur. Hulltaking er vurdert som ikke mulig grunnet mur og yttervegger.

Helse, miljø og sikkerhet:

Bolighus med kjeller/ underetasje, hovedetasje og loft. Det er trapper mellom etasjer. Bygget er vurdert som en bolig. Ved befaringen er det registrert røykvarslere og slukkeutstyr.

Bygget har terrasser og veranda som krever rekkverk.

I kjellerdel av bygget er det kjellerrom med gjennomgang til garasje.

Rundt bygget er det forstøtningsmurer med høyde på ca 1- 1,5 meter.

Det er rømningsveier via dører og vinduer fra kjeller/ underetasje og hovedetasje.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er vurdert at dører i fra fra garasjedel og videre inn i boligen ikke er gasstette. Selv om det er flere dører/ rom mellom garasje og oppholdsrom er dette vurdert som et avvik. Nåværende eier bruker ikke garasjen til kjøretøy.

Loftsrom har vindu med toppsving, ved full åpning er lysåpning mellom karm og vindusramme noe under 60 cm. Under vinduert er det et tak med platetekking som kan være vanskelig å bevege seg på.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

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

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres gasstette dører mellom garasjedel og boligens oppholdsrom for å hindre spredning av eksosgasser og andre helseskadelige stoffer til boligen.

Konsekvensen av manglende gasstetthet er økt risiko for inntrenging av farlige gasser, noe som kan medføre helseskade for beboere.

Manglende og lave rekkverk/ håndløper vil kunne føre til uhell med fall og

personskader.

Forhold / konsekvens vedrørende avmerket aktsomhet for ras bør avklares med kommunen.

Forbedring av rømningsvei fra loft må vurderes.

Verditakst

Kr 3 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: TB Beintfram håndtverksbedrift, Terje Bråten, 2023

Beskrivelse: Bytte av vinyl gulvbelegg i vaskerom, inngang og små toalett.

Varme og bad Aurdal, Fredrik Kildal, 2019.

Rørlegger arbeid i kjellerleilighet, kjøkkenet ble flyttet til neste rom mot øst.

Ufaglært, 2023.

Total renoveret vaskerom, små toalett og inngang, byttet av vasken, innredningsskap etc.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

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

En del av undertak ble råtet.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Kvenobygg AS, Ojars Balodis.

Beskrivelse av arbeidet: En del av undertak ble skiftet pga råte og feil ventilasjon / isolasjon

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023 og 2025.

Beskrivelse: Inngangsdør og verandadør i 2. etg. ble utskiftet i 2023.

Et vindu i stue mot sør i 2. etg. ble byttet pga dårlig stand, også en del fasadepaneller på samme tiden i 2025.

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

Ja

Beskrivelse: Har ikke opplevd at dette har vært ustabil.

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

Ja

Firmanavn: Valdres Elektro & Varmepumpe, 2020.

Beskrivelse: Byttet ny varmpumpe i 2020.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet ikke om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

Kjeller:

Stue, kjøkken, bad, soverom, vaskerom, toalettrom, vindfang, entré, gang, gang 2, potetkjeller, omkleddingsrom, matkjeller og garasje.

Overbygd inngangsparti med terrasse.

Hovedetasje:

Stue, kjøkken, tre soverom, bad, gang, vindfang, vaskerom og toalettrom

Stor veranda.

Loft:

Disponibelt rom brukt som soverom - ikke byggesøkt og bodplass.

Garasje:

Kjeller: Tre carporter.

1. etasje: Tre boder.

Uthus:

Bod og skåle.

Standard

Velkommen til en innholdsrik og romslig eiendom med naturskjønn beliggenhet i Ranheimsbygda – ca. 10 minutters kjøretur fra Fagernes. Eiendommen ligger fint til på oversiden av grendevegen, med utsikt over omkringliggende landskap og gode solforhold gjennom dagen. Her bor du i rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder, perfekt for både store og små.

Eiendommen består av enebolig, garasje og uthus på stor selveiertomt opparbeidet med gruset adkomst, plenarealer og beplantning, samt flere hyggelige uteplasser. Her er det god boltreplass for lek, rekreasjon og sosiale sammenkomster. Det er etablert trapp i terrenget fra gangsti foran boligen og ned mot garasje. Foran boligens overbygde inngangsparti finner du en solid trapp i impregnerte materialer.

Boligen går over tre etasjer og inneholder blant annet en praktisk hybel i underetasjen. Bygningen ble opprinnelig oppført i 1983, så det må påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger. Det bemerkes at boligen i kommunale dokumenter er registrert som tomannsbolig, men benyttes og fremstår som en enebolig med én boenhet.

Hovedetasjen fremstår som lys og trivelig med gode planløsninger. Entréen har plass til yttertøy og sko, og leder deg videre inn i boligens naturlige oppholdsrom som er stue og kjøkken.

Kjøkkenet har malt innredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, ventilator og to stekeovner. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, samt plass til en mindre spisegruppe hvor kaffekoppen eller en rask frokost kan nytes.

Stua er romslig og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsyn. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. En elementpeis med innsats skaper lun stemning på kjølige dager, supplert av luft-til-luft varmepumpe. Det er også etablert en praktisk kontor plass i stua.

Fra stua er det utgang til en stor, overbygd veranda som strekker seg langs boligen og over mot gavelende over garasje. Dette er et flott uterom med god plass til flere sittegrupper, og med både tak, vegger og utepeis kan sesongen forlenges betraktelig.

Hovedetasjen inneholder tre romslige soverom, hvorav ett egner seg godt som hovedsoverom. De to øvrige rommene passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet er flislagt og utstyrt med varmekabler, to vegghengte servanter, speil, toalett, badekar, dusjvegger og skapinnredning. I tillegg finnes et separat toalettrom med servantskap og gulvmontert toalett.

Vaskerommet i denne etasjen ble oppgradert i 2023 og fremstår moderne og

funksjonelt med gode oppbevaringsløsninger.

Fra stua går det trapp til ned til kjeller og opp til loftsetasjen. I loftsetasjen er det innredet et rom som benyttes som soverom, men dette er ikke omsøkt og dermed ikke godkjent for varig opphold. Loftet gir i tillegg gode lagringsmuligheter på kaldloft.

Kjelleretasjen har et ekstra soverom, vaskerom, toalettrom, flere bodrom, garasje, samt en praktisk hybel. Det er ikke dokumentert gasstette konstruksjoner mellom garasje og boligdel.

Soverommet er av god størrelse, og kan innredes etter eget ønske. Toalettrommet har servantskap, speil og gulvmontert toalett.

Vaskerommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt varmtvannstank på ca. 200 liter. Herfra er det direkte utgang til gårdsplassen. Etasjen har også romslig hall med vedovn, samt flere boder med gode lagringsmuligheter.

Hybelen har egen utvendig adkomst fra overbygd inngangsparti med liten terrasse inn til praktisk gang. Videre finner du stue, kjøkkenkrok og bad. Stua er lys og romslig med store vinduer og innebygd sengeløsning. En vedovn bidrar til god oppvarming og en hyggelig atmosfære i rommet. Kjøkkenkroken er funksjonell og gir gode muligheter for matlaging.

Badet i hybelen har dusjkabinett, toalett og servant, mens overflater består av panel, mur og betonggulv.

Den separate garasjen på tunet er et uisolert enkelt bygg med kjeller og en etasje over deler av bygget. I kjeller er det tre åpne carporter for innkjøring som gir snøfri bil i vinterhalvåret.

I tillegg finnes et uthus oppført rundt en metallcontainer, som gir ekstra lagringsplass.

Vatningvegen 15 er en innholdsrik eiendom med stor tomt, fleksible løsninger og naturnær beliggenhet – perfekt for deg som ønsker god plass både inne og ute, samt nærhet til flotte naturopplevelser året rundt.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert, lampe over spisebord følger heller ikke med.

Hvitevarer på kjøkken skal følge med.

Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

I garasje eller på egen eiendom.

Diverse

Nord-Aurdal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen, og skriver at det er på tide med tilsyn- og eller feiing på denne adressen. Ny eier må derfor belage seg på tilsyn.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisporet.no for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

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

Energi

Oppvarming

Strøm og vedfyring.

Varmekabler i gulv hovedbad.

Informasjon om strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn var 09.04.2024, avsluttet uten avvik.

Forbruk 2025: 23.919 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

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 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (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))

96 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 903 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 905 840 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2026:

Renovasjon pr. år - to stativ: kr. 8.092,50

Feiegebyr pr år - 2 piper: kr. 592,-

Tilsynsgebyr pr år - 2 piper: kr. 592,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.268,-

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

Her er det registrert en 7 m3 slamavskiller, som tømmes annet hvert år med avvanningsbil. Sist tømt 27.10.2025.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 791 183 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 164 730 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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.

I tillegg opplyser selger at man må påberegne utgifter til:
Vedlikehold vei kr. 1.000,- pr. år
Brøyting kr. 3.600,- pr. år

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 18, bruksnummer 406 i Nord-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3451/18/406:

07.08.2012 - Dokumentnr: 637676 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:18 Bnr:59

01.01.2020 - Dokumentnr: 164658 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:18 Bnr:406

16.10.2012 - Dokumentnr: 861285 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:18 Bnr:59

Bestemmelse om spredegrøfter

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 31.05.1985.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Gnr. og bnr er endra for eiendommen etter fradeling i 2012.

Redskapshus - søknad ble innvilget 03.02.1984

Garasje - Byggetillatelse ble innvilget 17.09.1987

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Faktisk oppført bygning har noe annerledes rominndeling enn det godkjente tegninger viser. Dette gjelder blant annet plassering vaskerom og toalettrom i kjeller. I tillegg er det etablert et areal i enden med garasje med 2 ekstra rom. Her er bygget noe større enn det tegninger viser. Det er ikke dokumentert gasstette konstruksjoner mellom garasje og boligdel. Det er etablert loftsrom som ikke kommer frem på tegninger. Deler av endringer er vurdert som søknadspliktige uten at søknad er dokumentert. Bygget er på tegninger beskrevet med uttrykket tomannsbolig. Det presiseres at bygget ikke er bygd med 2 boenheter og må sees på som en enebolig.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Eier har selv gjennomført diverse modernisering med utskifting av noe dører, vindu og overflater. Arbeider er utført av eier som selvbygger.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja

Med ulovligheter vises det til at bygget har avvik med søknadspliktige tiltak som ikke er dokumentert omsøkt. Gjelder blant annet utvidelse av bygget med 2 ekstra rom og innredet loftsrom.

Garasje:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Bygget er oppført med større areal enn det som kommer frem på godkjente byggetegninger. Tilleggsrom på siden av bygget fremkommer ikke av tegninger. Målsatt planskisse foreligger ikke.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken

ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja

Bygget er oppført med større areal enn godkjente tegninger. Tiltaket er vurdert som søknadspliktig ut fra gjeldene reguleringsbestemmelser for eiendommen.

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Oppføring av bygget er vurdert som søknadspliktig. Det er ikke fremlagt eller tilgjengelig dokumentasjon vedrørende godkjent tiltak/ byggetillatelse.

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

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja

Det foreligger ikke byggetillatelse for bygget. Oppføring er vurdert som søknadspliktig ut fra gjeldene reguleringsbestemmelser.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg. Eier opplyser ved befaringen at vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Privat vanntilkobling med borehullsbrønn på eiendommen. Alder borehullsbrønn er ikke kjent.

Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg på eiendommen.

Privat avløp, 7 m3 slamavskiller. Spredegrøft inn på naboeiendom, med tinglyst rettighet i følge fremvist skjøte.

Anlegg fra byggeår. Eldre avløpsanlegg. Ukjent utførelse og tilstand.

Selger informerer om nyetablert infiltrasjonsgrøft etablert i år 2000.

Fra 2024 er det innført krav til at kommunen skal inspisere eldre anlegg. Dette er ikke gjennomført her. Ved en slik inspeksjon vil det kunne komme pålegg om tiltak. Dette er sannsynlig her ut fra alder.

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

Delarealer:

Delareal: 1 911 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 5 176 m

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

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:

- Jord og flomskred aktsomhetsområde
- Dyrkbar jord endret etter 2008
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Mulighet for marin leire - stort sett fraværende
- Stort sett moderat til lav forekomst av radon. Høy forekomst av radon på en liten del av eiendommen

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Boligen har i dag en hybel for utleie. Det er ikke tegnet noen leiekontrakt da denne i dag benyttes, som bolig til de ansatte i eieres selskap. Således vil leieforholdet opphøre ved salg.

Legalpant

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

Konsesjon

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

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. Normalt 3-4 uker etter budaksept.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg 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.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen

via Infoland kr. 3.460,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 2.490,-
tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning/
overtakelse per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 1,70 % 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

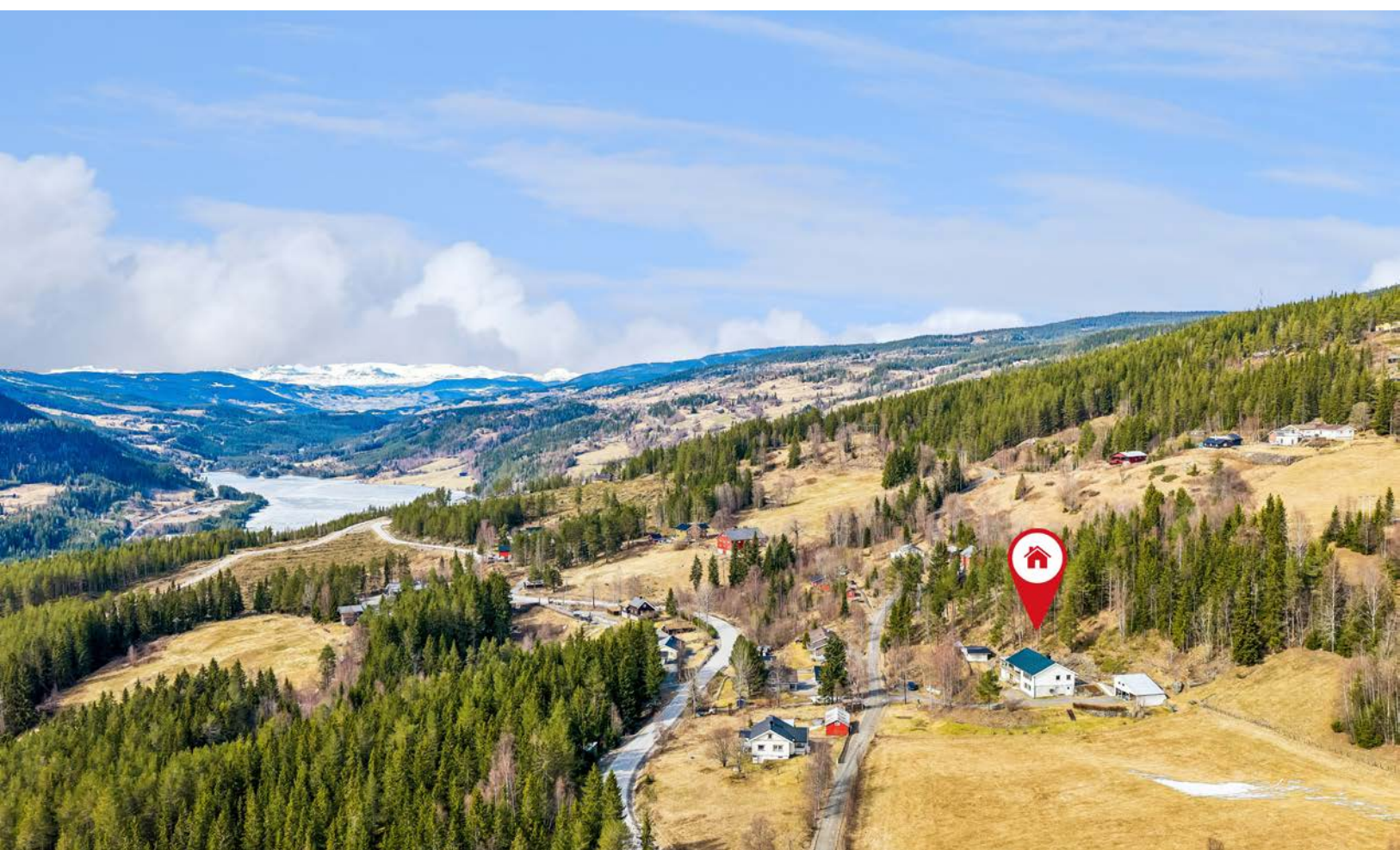
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.04.2026











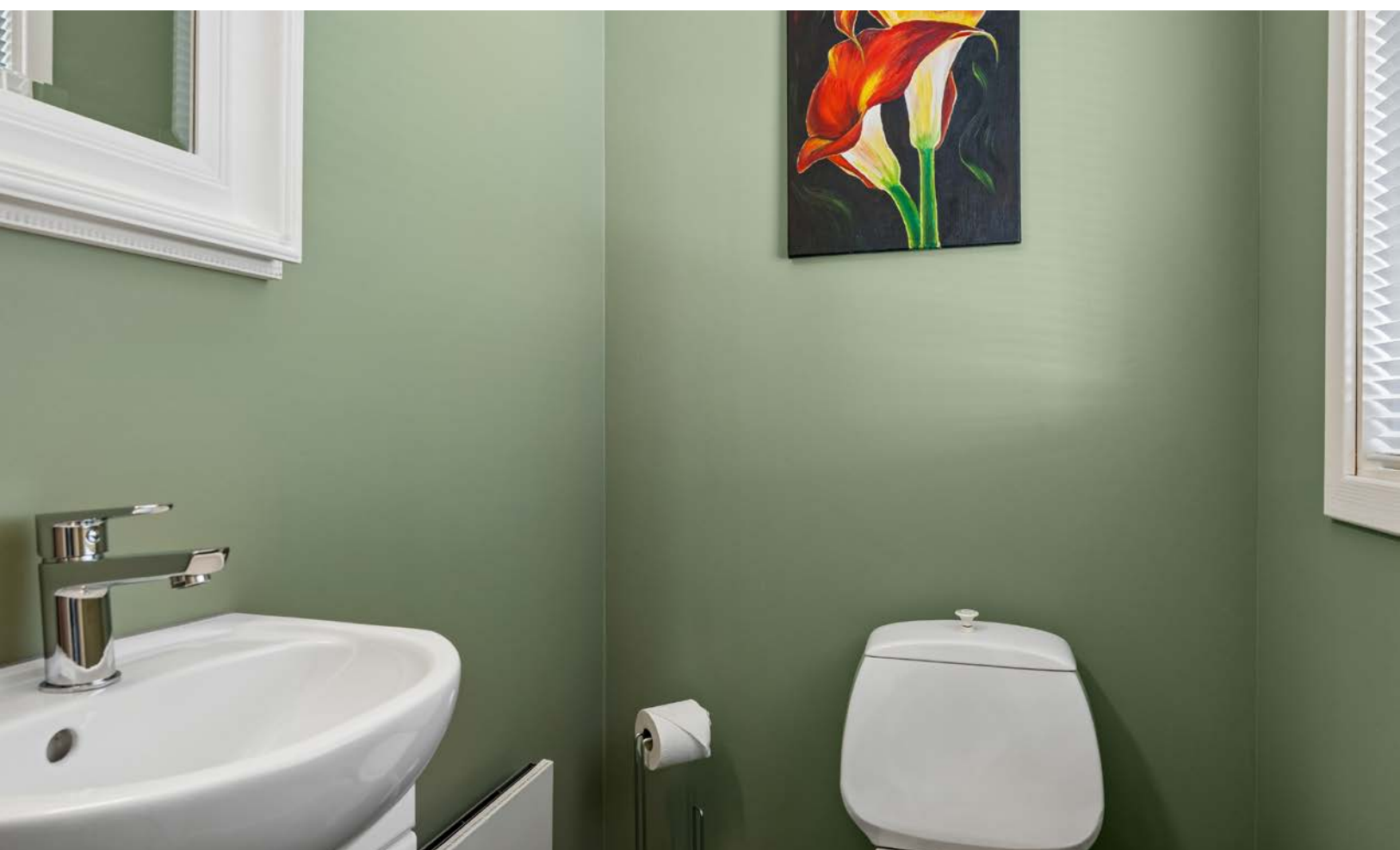




























Plantegning

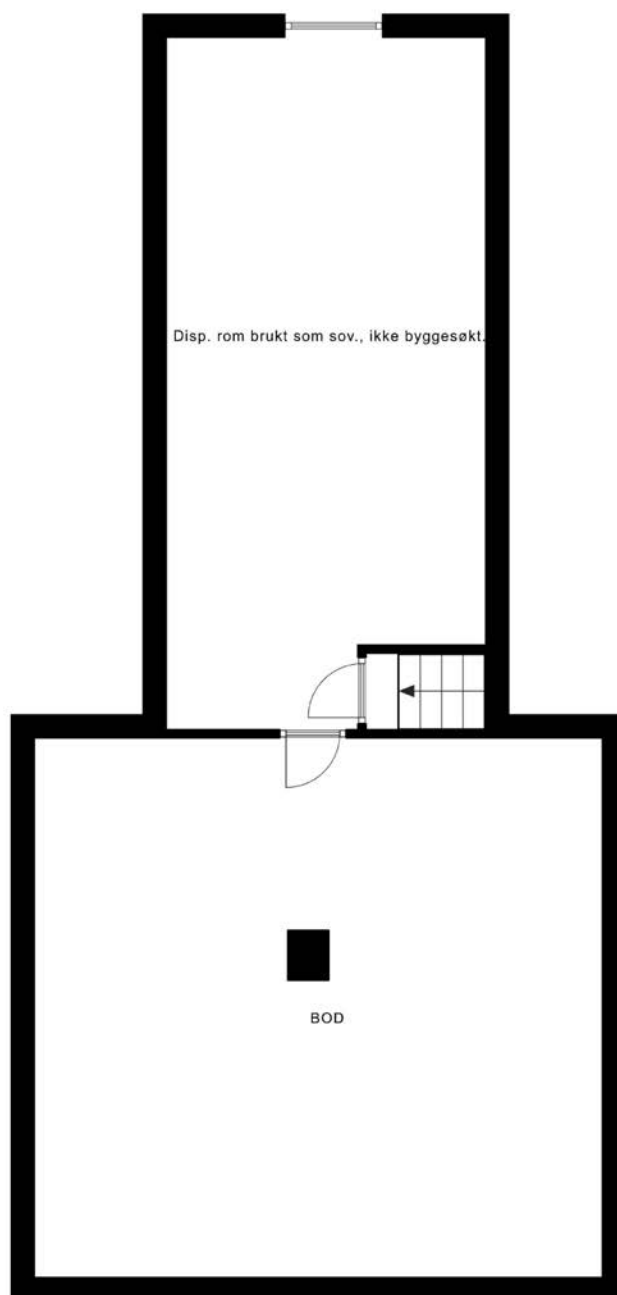


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

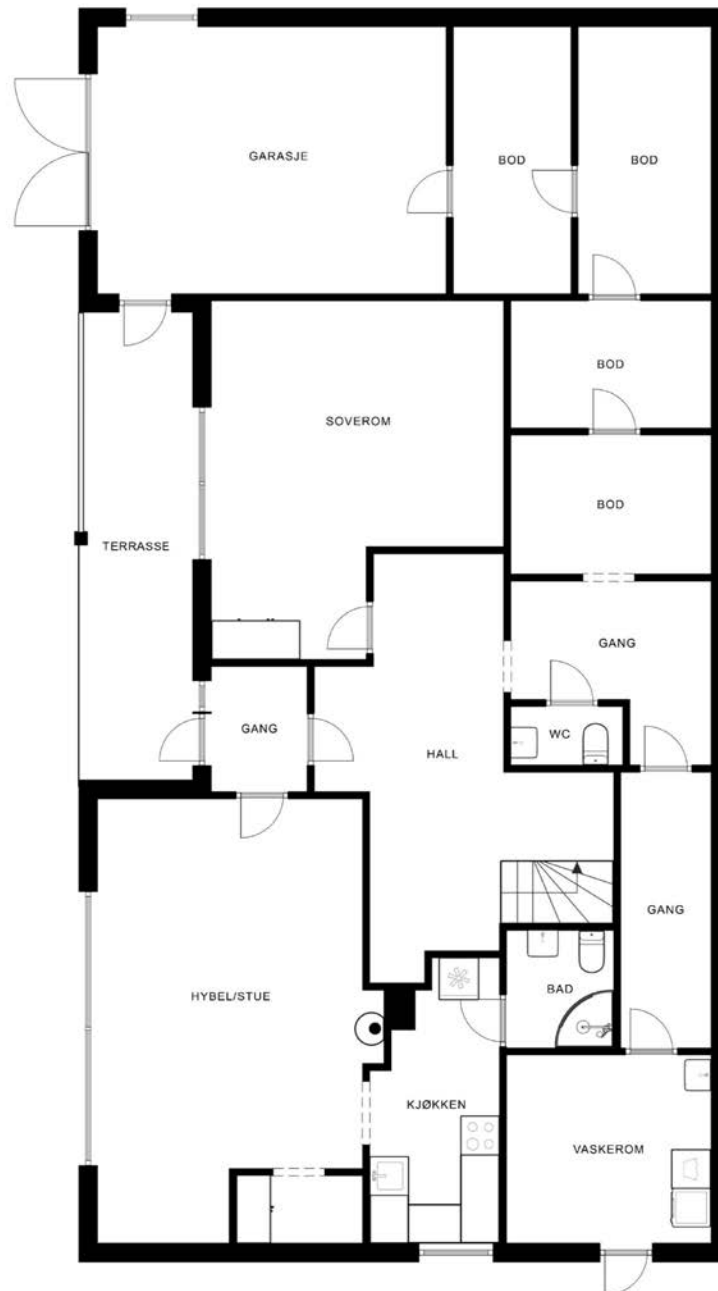


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning

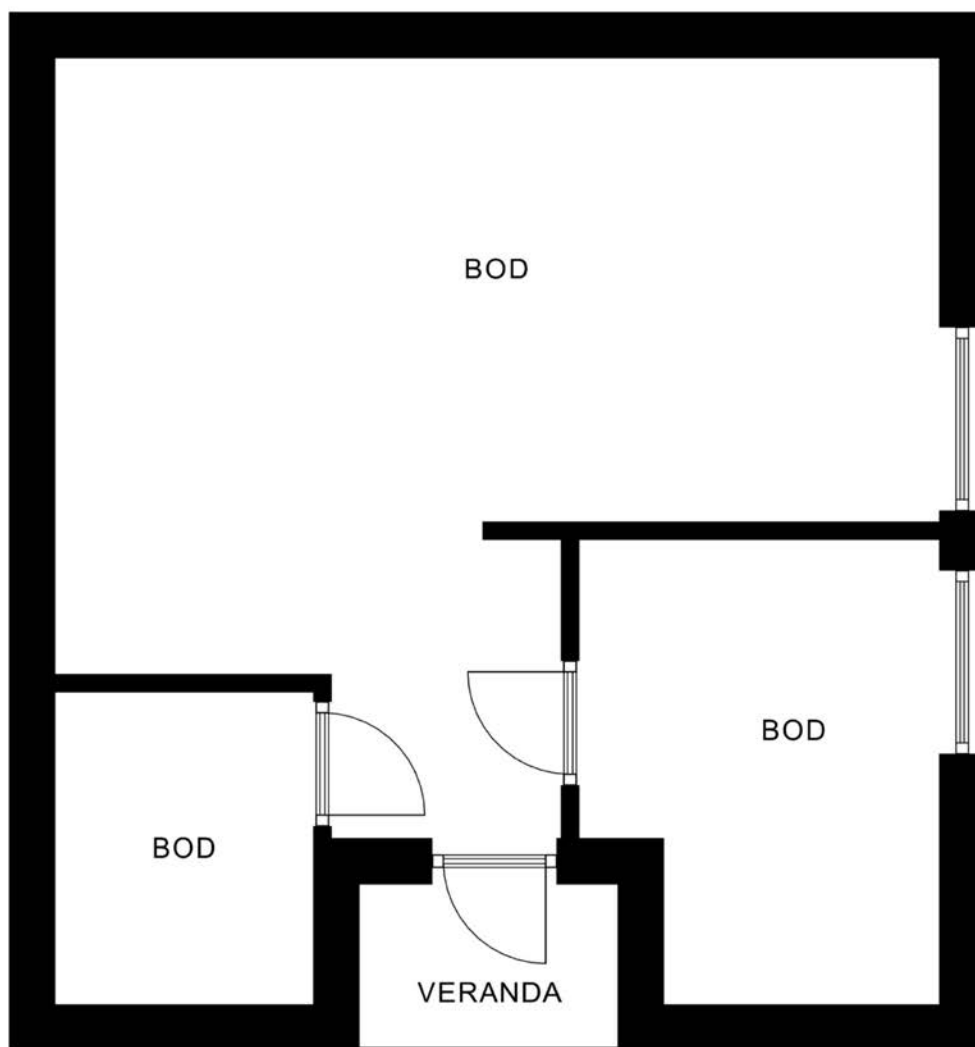


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Vatningvegen 15 , 2900 FAGERNES



NORD-AURDAL kommune



gnr. 18, bnr. 406

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 347 m² BRA-i: 306 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 19145-1429

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZE6305

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrermester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig



Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



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 byggeregler

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.

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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

Bolighuset med byggeår satt til 1983 ut fra byggetillatelse. Byggemåte fundamentering og konstruksjoner gjenspeiler dette. Gjeldene krav til boligbebyggelse ved byggeår var noe annerledes enn det som gjelder pr i dag. Bygget har derfor en del kravavvik i forhold til dagens krav til isolering, utforming og dimensjonering.

Bygget har 4 våtrom, hvor vaskerom og bad kjeller er fra byggeår, bad hoveddel er renoveret 2011 og vaskerom hoveddel er renoveret i 2023 med nye overflater. Bad i bygget har avvik vedrørende membran/ tettesjikt og fallforhold. Våtrom fra byggeår som ikke er renoveret og bad renoveret i 2011 har alder / tilstand som tilsier at full renovering må påregnes.

Eier opplyser i egenerklæringen å gjennomført en del arbeider selv som ufaglært, dette gjelder blant annet skifting ytterdører innvendige gulv, våtromsmaling i vaskerom.

Det er registrert symptomer aktivitet av mus på loft. Eier forteller at de siste vinter fanget 2 mus i under innredning i kjøkken hovedetasje.

Bolighuset har en del tg2 punkter utløst av alder. Bygningsdelene kan likevel ha normal funksjon i noe tid.

Det er registrert noe tg3 punkter blant annet på drenering, terrengutforming, forhold i våtrom og pipe/ ildsteder. Vedrørende drenering er denne vurdert blant annet ut fra opplysninger om at vann har kommet inn i bygget ved noen anledninger.

Godkjente byggetegninger er innhentet. I oversending av disse medfølger det historikk vedrørende tilsyn fra kommunen sammen med diverse dialog rundt denne. Det er nevnt krav om avvik som må rettes. Det er ikke tilgjengelig dokumentasjon på at avvik er lukket. Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger i forhold til etablert loftsrom, størrelse og rominndeling. Bygget er i dokumenter innhentet fra kommunen omtalt som tomannsbolig, det presiseres her at bygget ikke er en tomannsbolig, men en enebolig med en boenhet.

Boligbygget har bygningsdeler og konstruksjoner med alder på ca 43 år. Løpende vedlikehold og utskifting av komponenter og bygningsdeler må påregnes.

Dt er ikke vurdert tilstand for garasje og uthusbygg.

For detaljer vises det til beskrivelse av konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater av metall med taksteinsprofil. Ukjent type undertak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Taktekking består av plater av plast eller lignende materiale. Tekkingen er benyttet for å slippe noe sollys inn på overbygget terrasse.

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre ut på terreng ved bygget. Det er montert takstige opp mot pipe. Det beslag av metall på pipe og luftehatt for blant annet avløp av metall.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Bygget har saltak konstruksjon med takstoler. Mulig ombygde takstoler i område med innredet loft. Innredet loft har skråhimling. Eier opplyser at denne har etablert ny lufting over innredet del.

Lufting skal være etablert med sjikt av rupanell mellom sperrer/ overgurter. Det er luftespalter langs raft.

Vinduer har trekarmer med malt overflate. Åpningsvindu med topphengsling og noe fastkarmvinduer. 3 lags isolerglass.

Bygget har flere ytterdører. Det er hoveddør inngang nede og mot garasje med overflater av teak/lignende. Ytterdør hovedinngang og dør mot vaskerom kjeller med malt og isolert dør med vindusfelt. Terrassedør av tre med brystning og glassfelt. Glassfelt med trelags glass. Teakdører og terrassedør er fra byggeår. Øvrige dører av nyere type.

Bygget har veranda av tre med utgang fra stue langs soveromdel mot gavlen med garasje. Veranda har gulv med trebjelkelag og terrassebord. Verandaen henger sammen med terrasse på dekke over garasje/ kjellerrom. Her er det betongdekke over garasje/ kjeller. Over dekke er det løse trelemmer. Det er rekkverk med liggende spiler og topprekke. Rekkverk og deler av terrassegulv er fornyet i 2025.

Foran hovedinngang i underetasje/ kjeller er det terrasse av tre fra 2025. Bærende konstruksjoner fra byggeår.

Foran hovedinngang er det trapp av impregnerte materialer. Det er i tillegg etablert trapp i terreng fra gangsti foran bolighuset og ned mot garasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv har overflater av heltregulv, parkett, belegg og laminatgulv. Vegger er kledd med plater og panel. Overflater er malt.

Himlinger består av takess plater og trepanel.

Overflater med normal slitasje og elde. Overflater er i hovedsak nylig malt/ vedlikeholdt.

Noe gulvoverflater er byttet i nåværende eiers eietid.

I kjeller er det betonggulv på grunn, noen områder med oppforede gulv i fremre del av etasjen.

Bygget har 2 løps elementpipe med innerrør. Det er tilkoblet peisovn og vedovn i kjeller. I stue hovedetasje er det elementpeis med innsats tilkoblet pipe. Feieluker er plassert i kjøkken i kjeller/ underetasje.

På terrasse over garasje er det etablert utepeis med pipe opp over

Beskrivelse av eiendommen

tak. Peis og pipe er murt med pussede overflater til opp under tak. Over tak består pipe av enkelt uisolert metallrør. Rom under terreng har vegger mot grunn av innsiden av mur/ betongvegger. Ideler av synlig mur mot terreng er det lettbetongelementer på innsiden av kjellermur. Gulv i rom som har vegger under terreng har betonggulv, med unntak av et rom som har belegg. Innvendig trapp mellom kjeller, hovedetasje og loft består av tretrapp med lakkerte overflater. Trappa har åpninger mellom trinn og rekkverk med liggende rekkverkbord. Innvendige dører består av flere dørtyper. Noen dører fra byggeår med glatte finerte/ malte overflater og noen nyere dører med speilprofil. Dør mellom vindfang og gang med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom hovedetasje er renoveret i 2023. Gulv har overflate av belegg, vegger har platekledning med våtromsmaling på overflater. Vaskerommet har veggoverflater av plater med våtromsmaling. Over benk er det i tillegg montert sprutsikring med plater. Himlinger er kledd med takesplater. Plater tak er fra byggeår, vegger fra 2023. Gulv i vaskerommet har overflater av belegg med oppbrett på vegg. Gulvet har slakt fall mot sluk ca 1 cm pr 150 cm. Topp oppbrett ved dør er målt å være 26 mm høyere enn sluk. Sluk i gulv fremstår som plastsluk. Sluk har vanskelig tilgang for sjekk grunnet plassering. Eier opplyser at sluk er fra 2023. Membran/ tettesjikt i rommet er løst med belegg med oppbrett på vegg på gulv og våtromsmaling på vegger. Det er montert skapinnredning med underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og skyvedørsskap med innredning. Det er opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har naturlig ventilering med ventil med skruelukk i himling. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger ved hulltakingspunkt eller ved måling på tilgjengelige områder rundt vaskerom.

Bad

Bad med flislagte vegger og gulv. Ingen dokumentasjon vedrørende utførelse og materialbruk. Badet har vegger med flislagte overflater. Himling er kledd med malte plater. Gulv i bad har overflater av fliser. Deler av gulvet har slakt fall i retning hovedsluk og hjelpesluk under badekar. Høydeforskjell mellom topp sluk og terskel ved dør er 17 mm. Sluk i dusjnise fremstår som plastsluk. Det er synlig kant av mansjett rundt deler av klemringen i sluket. Membran er opplyst å være smøremembran uten at dette er dokumentert. I badet er det 2 vegghegte servanter, gulvmontert toalett, badekar, dusjvegger og skap montert på vegg. Skapinnredning med hvite overflater av platemateriale. Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte. Det er etablert ventilrist i bunn av dør for tilluft. Hulltaking er gjennomført uten at det er registrert målbar fukt eller skadeutvikling ved hulltakingspunkt. Målinger på tilstøtende vegger/ konstruksjoner rundt badet har ikke avdekket målbar fukt. Det vises likevel til bygningsdelene som er gitt tg2 og 3 i badet. Endret belastning/ brukermåte vil kunne føre til endringer i situasjonen.

Vaskerom

Vaskerom med betonggulv og murvegger med puss/ maling. Vegger med mur, puss og maling. Himling med trepanel. Normal slitasje og elde. Vaskerommet har betonggulv med malt overflate. Deler av gulvet er tildels flatt, mens område rundt sluk heller mot denne. Sluk i gulv av eldre type, ut fra alder og utseende vurderes sluken som plastsluk. Det er ikke kjent om det er etablert membran eller tettesjikt i våtsoner. Det er utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin i rommet. Rommet har kun naturlig ventilering. Vegger i rommet består av 2 yttervegger av mur, og 2 innervegger av mur. Hulltaking er vurdert som ikke mulig grunnet mur og yttervegger.

Bad

Badet er bygd med enkle løsninger vedrørende overflater og tettesjikt/ membran. Vegger i badet har overflater av trepanel og noe pusset mur. Himlinger har overflater av trepanel. Gulv i bad består av betonggulv med fall målt til ca 1:100 på tilgjengelige områder. Badet har sluk fra byggeår, sluken er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen men vurdert som plastsluk etter opplysninger fra eier og topprist av plast. Det er montert dusjkabinet, toalett og vegghegt servant i rommet. Normal stand og funksjon ved befaringen. Ventilering av rommet består av ventil i vegg. Hulltaking er gjennomført fra bakgang mot bad/ våtsone/ dusjkabinett. Målinger viser 11 vektprosent målt med pigger i bunnsvill. Bunnsvill er festet til gulv på grunn av betong. Måleresultat er innenfor det som betegnes som tørt trevirke. Forholdet bør uansett holdes under jevnlig tilsyn. Dette begrunnes med byggemåte og manglende fullverdi tettesjikt

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning har malte fronter med profiler. Skrog er bygd av platemateiale. Heltre benkeplate og integrerte hvitevarer. Normal brukslitasje. Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut av bygget. Normal funksjon ved befaringen. En må uansett være klar over at installasjoner som denne har en begrenset levetid og at funksjonssvikt plutselig kan inntreffe. Kjøkkeninnredning har malte fronter med profiler. Skrog er bygd av platemateiale. Heltre benkeplate og løse hvitevarer. Normal brukslitasje, enkel innredning med begrenset omfang. Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har laminatgulv og trepanel i himling og på vegger. Det er servanbtskap med servant og gulvmontert toalett. Rommet har gulv med belegg og veggkledning med plater. Det er toalett og servant/ med underskap montert i rommet. Installasjoner med ukjent alder, men fungerer ved befaringen. Overflater er renoveret i 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør består i hovedsak av kobberør fra byggeår. Noe plastrør / rør i rør er synlig i kjeller. Trykktank i rom ved garasje.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm.
Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer.
Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.
Det er montert luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumper av denne typen må vedlikeholdes med service med jevnlige intervaller 1-2 år.
Varmtvannstank er plassert i teknisk rom. Størrelse ca 200 liter.
Elanlegg med noe skjult og noe åpent ledningsanlegg . Ledningsnett er i hovedsak fra byggeår. Noe fornying i 2016 ut fra fremlagt dokumentasjon. Noe fast belysning med lyspunkt og spotskinner.
Panelovner på vegger for oppvarming. Varmekabler i gulv hovedbad.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra byggeår med ukjent utførelse.
Bygget har fundament med kjellermur av betong på bakvegg og sidevegger. Ingen opplysninger om det er etablert såle under muren eller om muren er satt rett på grunn. Betonggulv inne i mur. Innside mur er delvis dekket av lettbetongelementer/ siporex.
Det er flere forstøtningsmurer av naturstein på tomte og mellom garasje og bolighus. Murer er tørrmurt av naturstein.
Bygget har terreng med noe gressdekke og noe grusdekk mot mur.
Bygget er tilkoblet eldre avløpsanlegg med septikkummer og overløpsgrøft. Eldre anlegg uten dokumentasjon. Nedsnødd ved befaringen.
Vanntilkobling fra borehullsbrønn med ukjent alder.
Septiktank av betongkummer i følge eier. Kummer er nedsnødd og ikke tilgjengelige for sjekk ved befaringen. Tg vurderes ut fra alder.

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

[Gå til side](#)

Bolighus med kjeller/ underetasje, hovedetasje og loft. Det er trapper mellom etasjer.
Bygget er vurdert som en bolig. Ved befaringen er det registrert røykvarslere og slukkeutstyr.
Bygget har terrasser og veranda som krever rekkverk.
I kjellerdel av bygget er det kjellerrom med gjennomgang til garasje.
Rundt bygget er det forstøtningsmurer med høyde på ca 1- 1,5 meter.
Det er rømningsveier via dører og vinduer fra kjeller/ underetasje og hovedetasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	347 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	306 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Faktisk oppført bygning har noe annerledes rominndeling enn det godkjente tegninger viser. Dette gjelder blant annet plassering vaskerom og toalettrom i kjeller. I tillegg er det etablert et areal i enden med garasje med 2 ekstra rom. Her er bygget noe større enn det tegninger viser. Det er ikke dokumentert gasstette konstruksjoner mellom garasje og boligdel. Det er etablert loftsrom som ikke kommer frem på tegninger. Deler av endringer er vurdert som søknadspliktige uten at søknad er dokumentert. Bygget er på tegninger beskrevet med uttrykket tomannsbolig. Det presiseres at bygget ikke er bygd med 2 boenheter og må sees på som en enebolig.

Garasje

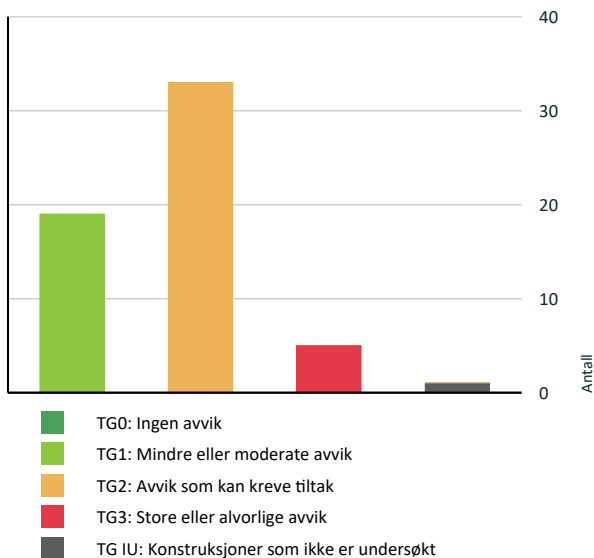
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Bygget er oppført med større areal enn det som kommer frem på godkjente byggetegninger. Tilleggsrom på siden av bygget fremkommer ikke av tegninger. Målsatt planskisse foreligger ikke.

Uthus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Det foreligger ikke godkjente byggetegninger. Oppføring av bygget er vurdert som søknadspliktig. Det er ikke fremlagt eller tilgjengelig dokumentasjon vedrørende godkjent tiltak/ byggetillatelse.

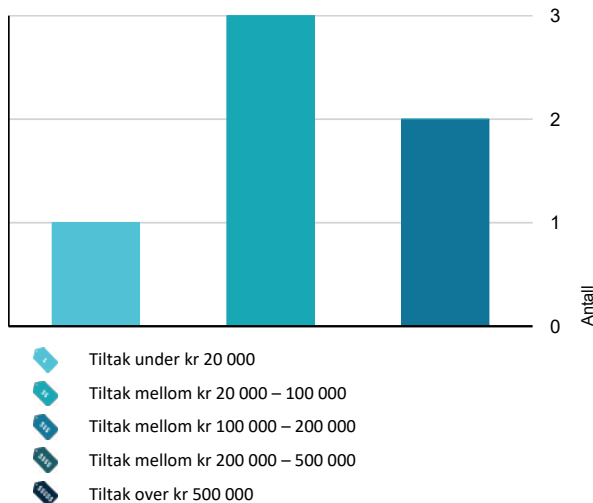
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede ved deler av befaringsen.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng. Kaldtloft på sider av innredet loft er ikke inspisert. Luke var skrudd med skruer av type som ikke kunne åpnes med medbrakt utstyr.

Ved befaringsen ligger det snø på terreng.

Boligen er møblert ved befaringsen.

Ved befaringsen er det ca 0 grader og oppholdsvær.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator og MMS Protimeter for fuktsøk. Eier har gitt opplysninger om tidspunkt for endringer/ modernisering/ utskifting av bygningsdeler, eiendom og årlige kostnader.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Takteking - Terrasse [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater - kjeller	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningmur	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! 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.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Tidspunkt byggetillatelse

Anvendelse

Bygget benyttes som bolig for hjemmelshavere.

Standard

Bolighus med boligstandard typisk for oppføringstidspunkt

Vedlikehold

Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 40 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Etablert kjøkkenkrok i kjeller
2019	Modernisering	Montert dusjkabinett bad nede
2011	Modernisering	Renovert kjøkken og bad
2019	Modernisering	Bytta noen gulv i soverom hovedetasje.
2021	Modernisering	Gjennomført noe forbedring av lufting skråhimling loft
2023	Modernisering	Renovert vaskerom
2023	Modernisering	Bytta terrassedør og inngangsdør hovedetasje
2025	Modernisering	Bytta vindu stue og vindskier. Nytt rekkverk veranda .
2025	Modernisering	Nytt terrasegulv inngang underetasje
2024	Modernisering	Etablert trapp i terreng mot inngang hovedetasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takplater av metall med taksteinsprofil. Ukjent type undertak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er her ca 43 år, gjelder både undertak og platetekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekking og undertak bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskiftning innen overskuelig fremtid for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at eldre taktekkning og undertak har høyere sannsynlighet for svikt, noe som kan føre til vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.



Taktekking - Terrasse

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av plater av plast eller lignende materiale. Tekkingen er benyttet for å slippe noe sollys inn på overbygget terrasse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

I tillegg til høy alder ut fra tekketype er taket betydelig tilgrodd/misfarget med mose og lignende. Taket er etablert uten undertak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Taket bør rengjøres for mose og annen tilgroing for å forlenge levetiden og redusere risiko for skader hvis dette er mulig. Det anbefales å vurdere utskifting av taktekkning, da både høy alder øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre ut på terreng ved bygget. Det er montert takstige opp mot pipe. Det beslag av metall på pipe og luftehatt for blant annet avløp av metall.

Vurdering av avvik:

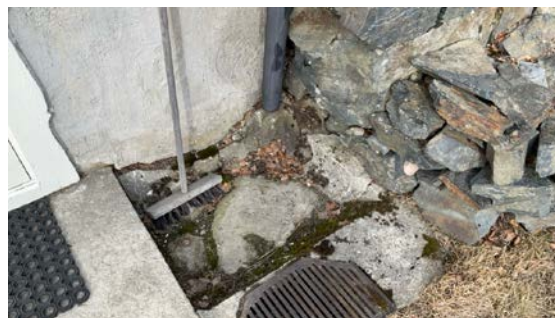
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det presiseres at beslag på taket ikke er inpsisert på taket, avvik kan finnes. Beslag og løsninger ved gjennomføringer har alder på vel 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende snøfangere kan føre til farlige situasjoner for brukere da takras kan treffe områder hvor det er naturlig å ferdes. Tiltak med vedlikehold og utskifting av beslag må påregnes. Manglende vedlikehold/ tiltak kan føre til uttetheter med påfølgende vanninntrengning/ skade i bygget. Det bør vurderes å montere snøfangere, spesielt ved inngangspartier, for å redusere risikoen for personskaade og materielle skader. Vurderes montering av snøfangere for eksempel ved inngang må det sjekkes ut at konstruksjonen tåler eventuelle nye påkjenninger.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingår. Det er isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspærre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidspunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt.

Utvendig kledning er ca 43 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelse er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere bedre lufting mellom kledningen og vindspærre for å redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

Begrenset lufting kan over tid føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt fare for skader på kledning og underliggende konstruksjon.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Bygget har saltak konstruksjon med takstoler. Mulig ombygde takstoler i område med innredet loft. Innredet loft har skråhimling. Eier opplyser at denne har etablert ny lufting over innredet del. Lufting skal være etablert med sjikt av rupanel mellom sperrer/ overgurter. Det er luftespalter langs raft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe spor etter tidligere kondensering i område på kaldtloft mot innredet del. Etablert lufting med sjikt av rupanel er vurdert som dårlig løsning. I tilsynssak fra 1984-85 har det vært stilt spørsmål til at noen deler av takstoler er fjernet/ kappet. Om forholdet er fullverdig utbedret slik rapport fra konsulentforetak beskriver er noe uklart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om tidligere kondensproblemer og eventuelle inngrep i takstolene er tilstrekkelig utbedret.

Etablert lufting med rupanel bør vurderes nærmere, og eventuelt forbedres for å sikre tilstrekkelig løsning.

Mangelfull utbedring og utilstrekkelig lufting kan medføre økt risiko for fuktskader, råte og redusert bæreevne i takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har trekarmer med malt overflate. Åpningsvindu med topphengsling og noe fastkarmvinduer. 3 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduenes levetid er vurdert som mer enn halvert. Det er registrert en del avflassing i overflater, oppsprekking i treverk og tendenser til begynnende råte på noen vinduer. Eldre isolerglass er normalt sett utsatt for punktering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer med skader og slitasje bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse, redusert energieffektivitet og risiko for råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økte varmetap, inntrenging av fukt og behov for mer omfattende reparasjoner på et senere tidspunkt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget har flere ytterdører. Det er hoveddør inngang nede og mot garasje med overflater av teak/lignende. Ytterdør hovedinngang og dør mot vaskerom kjeller med malt og isolert dør med vindusfelt. Terrassedør av tre med brystning og glassfelt. Glassfelt med trelags glass. Teakdører og terrassedør er fra byggeår. Øvrige dører av nyere type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

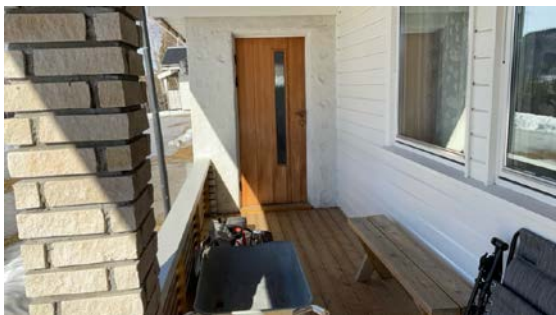
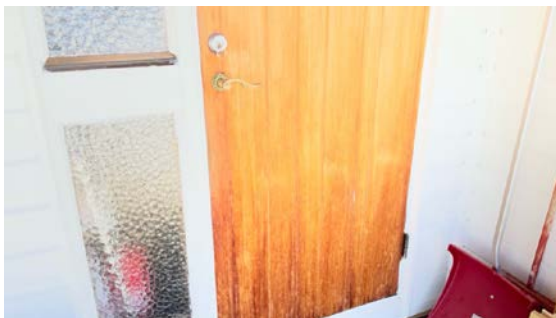
Dører fra byggeår med glassfelt med høy alder. Terrassedør soveromsende tar litt i karm. Dører fra byggeår har større varmetap en nyere mer isolerte dører. Tg 2 gjelder eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører med glassfelt bør vurderes for utskifting til mer energieffektive og isolerende dører, for å redusere varmetap og forbedre inneklimate.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økte oppvarmingskostnader og risiko for trekk og redusert komfort.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Bygget har veranda av tre med utgang fra stue langs soveromssdel mot gavlen med garasje. Veranda har gulv med trebjelkelag og terrassebord. Verandaen henger sammen med terrasse på dekke over garasje/ kjellerrom. Her er det betongdekke over garasje/ kjeller. Over dekke er det løse trelag. Det er rekkverk med liggende spiler og topprekke. Rekkverk og deler av terrassegulv er fornyet i 2025. Foran hovedinngang i underetasje/ kjeller er det terrasse av tre fra 2025. Bærende konstruksjoner fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

DET er ikke synlig beslag i overgang vegg betongdekke terrasse over garasje/kjeller. Det er ikke etablert membran på dekke. Terrassen er overbygd, men slagregn og snø kan drive inn på terrassen. Bjelker for veranda er ført inn gjennom vegg/ kantbjelke etasjeskiller uten synlig sikring mot at vann kan renne inn langs bjelker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

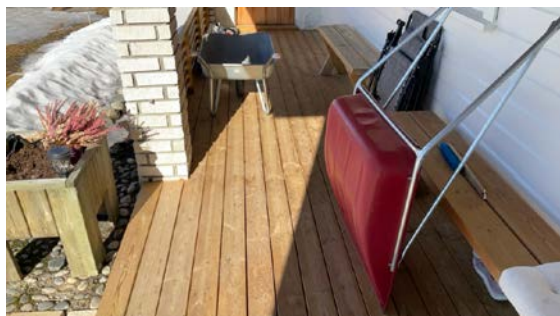
Det bør monteres beslag i overgangen mellom yttervegg og terrasse/balkong, samt etablere membran på betongdekket over garasje/kjeller.

Manglende beslag og membran medfører risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader redusert levetid på bygningsdelene.

Bjelker som føres inn gjennom vegg uten tilstrekkelig tetting bør sikres for å hindre vanninntrenging langs bjelkene.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Foran hovedinngang er det trapp av impregnerte materialer. Det er i tillegg etablert trapp i terreng fra gangsti foran bolighuset og ned mot garasje.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv har overflater av heltregulv, parkett, belegg og laminatgulv. Vegger er kledd med plater og panel. Overflater er malt. Himlinger består av takess plater og trepanel. Overflater med normal slitasje og elde. Overflater er i hovedsak nylig malt/ vedlikeholdt. Noe gulvoverflater er byttet i nåværende eiers eietid.

TG 2 Overflater - kjeller

Beskrivelse

I kjeller underetasje er det noe betonggulv og noe eldre belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert delvis løsnet belegg i gang mot vaskerom. Betonggulv i kjeller med saltutslag/ fuktmerker. Plater på vegg i gang mot vaskerom kjeller med rennemerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av løsnet belegg og undersøkes nærmere for årsak til saltutslag og fuktmerker på betonggulv, samt rennemerker på veggplater.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av inneklima og bygningsdeler.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjeskiller mellom etasjer av trebjelkelag.

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 registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Ved befaringen er det registrert knirk i gulv ved gange blant annet i stue hovedetasje og stue underetasje. Dimensjoner i bjelkelaget er ikke opplyst. I åpning i konstruksjonen i kjeller er det synlig 2x8" bjelker. Bjelkelagsplan med benyttede materialer og senteravstand mellom bjelker er ikke tilgjengelig ved befaringen. Da det er registrert knirk, kan oppbyggingen av konstruksjonen være med å påvirke dette.

Konsekvens/tiltak

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

Knirk i gulvet bør utbedres, for eksempel ved etterskruing eller annen forsterkning, for å redusere bevegelse og støy samt forbedre gulvets stabilitet.

Dersom knirkingen skyldes underliggende konstruksjonsfeil eller skadedyr, bør ytterligere undersøkelser gjennomføres for å avdekke omfanget og forhindre forverring av tilstanden.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert bokomfort og mulig forverring av konstruksjonens tilstand over tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

I kjeller er det betonggulv på grunn, noen områder med oppforede gulv i fremre del av etasjen.

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.

Noe saltutslag og fuktmerker er registrert. Det presiseres at sjekk med høydeforskjeller er utført på noen utvalgte sjekkpunkter. Det kan derfor være områder med andre avvik enn det som er registrert ved sjekkpunkt. Ved befaringen er bygget møblert og det er møbler og lagrede gjenstander rundt i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

Registrerte høydeforskjeller har liten konsekvens for dagens bruk av bygget.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har 2 løps elementpipe med innerrør. Det er tilkoblet peisovn og vedovn i kjeller. I stue hovedetasje er det elementpeis med innsats tilkoblet pipe. Feieluker er plassert i kjøkken i kjeller/ underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe fuktmerker under feieluker. Dokumentasjon ildsteder og krav til avstand brannmur og brennbart materiale er ikke tilgjengelig ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å beskytte brennbart materiale som er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell varmeutvikling eller gnistutslag.

Fuktmerker under feieluker bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og forhindre ytterligere fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på ildsteder og at krav til avstand mellom brannmur og brennbart materiale er oppfylt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om forskriftsmessig utførelse, noe som kan øke risikoen for brann og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Astand feieluke til brennbart materiale er mindre enn 30 cm.



Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted - 2

Beskrivelse

På terrasse over garasje er det etablert utepeis med pipe opp over tak. Peis og pipe er murt med pussede overflater til opp under tak. Over tak består pipe av enkelt uisolert metallrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjennom takkonstruksjon mangler krage på pipe mot treverk. Byggemåte er noe utradisjonell og kan ha avvik i forhold til brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak på pipen der den går gjennom takkonstruksjonen for å hindre brannfare og sikre konstruksjonen.

Tilsyn fra feiervesent bør gjennomføres for å sikre at brannsikkerheten er ivaretatt, da utradisjonell utførelse kan medføre økt risiko for brannspredning. Ildsted/ pipe bør ikke benyttes med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har vegger mot grunn av innsiden av mur/ betongvegger. Ideler av synlig mur mot terreng er det lettbetongelementer på innsiden av kjellermur. Gulv i rom som har vegger under terreng har betonggulv, med unntak av et rom som har beleg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Eier opplyser at det har kommet inn vann over gulv i kjellerrom ved garasje ved et par anledninger. Det er saltutslag og fuktmerker på deler av vegger som er tilgjengelig for inspeksjon. Vegger med lettbetongelementer skaper en tosijtsoppbygging av vegg under terreng.

Grunnet mur/ betongvegger og betonggulv er det ikke gjennomført hulltaking i vegger/ gulv mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre/ forebygge fukt/vanninntrengingen i kjellerrom, for eksempel ved å forbedre drenering og fuksikring rundt konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid på konstruksjonen



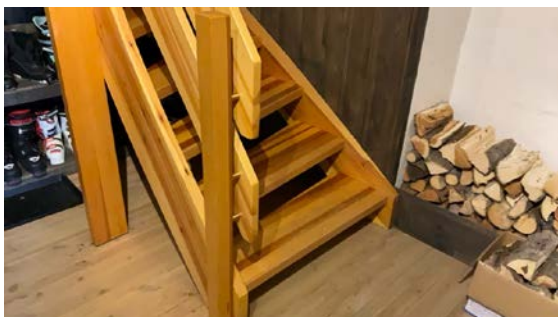
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom kjeller, hovedetasje og loft består av tretrapp med lakkerte overflater. Trappa har åpninger mellom trinn og rekkverk med liggende rekkverkbord.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av flere dørtyper. Noen dører fra byggeår med glatte finerte/ malte overflater og noen nyere dører med speilprofil. Dør mellom vindfang og gang med glassfelt.

Vurdering av avvik:

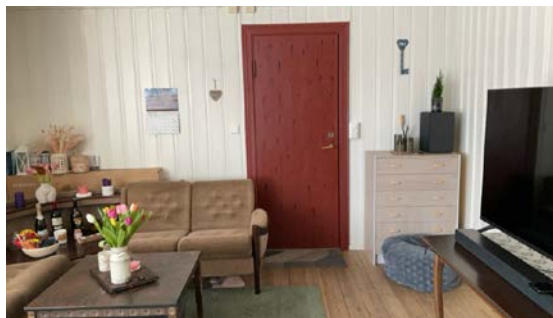
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

DEt er registrert noen dører som er trege å lukke/ åpne da de har tendenser til å ta i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Noen dører bør justeres slik at de går fritt i karmen. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje på både dør og karm, samt redusert funksjonalitet.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har vegger med flislagte og gulv. Ingen dokumentasjon vedrørende utførelse og materialbruk.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger med flislagte overflater. Himling er kledd med malte plater.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert noe misfargede fuger mellom fliser i bunn av vegger i dusjnische. Vegg bak badekar er ikke sjekket

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fugene med misfarging bør rengjøres og vurderes nærmere for eventuell utbedring, for å unngå risiko for fuktskader og soppdannelse. Det må vurderes å gjennomføre tiltak for å beskytte vindu i våtsone over badekar og ved dusjone. Manglende tiltak kan føre til skader på vindu og fuktinntrengning i vegg.

Vegg bak badekar bør inspiseres for å avdekke eventuelle skjulte skader, da utilstrekkelig kontroll kan medføre økt risiko for uoppdagede fuktproblemer.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv i bad har overflater av fliser. Deler av gulvet har slakt fall i retning hovedsluk og hjelpesluk under badekar. Høydeforskjell mellom topp sluk og terskel ved dør er 17 mm.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Avvik fall er registrert. Et lite område ved servanter har tendenser til motfall.

I dusjnise er det registrert misfarging på fuger mellom fliser og mot fliser vegg.

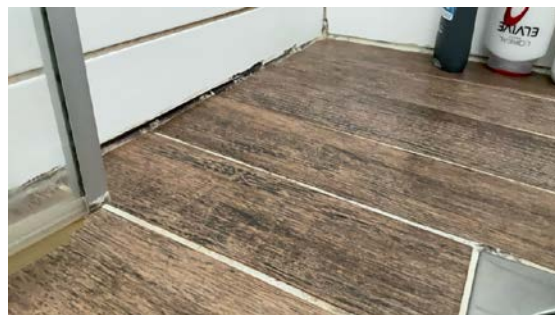
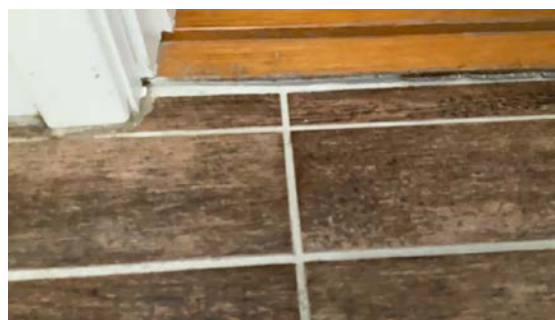
Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør utbedres fallforhold slik at det oppnås tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel, for å redusere risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom og at det blir liggende vann på gulv etter vannsøl utenfor dusj.

Misfargede fuger i dusjnise bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan indikere fuktskader eller begynnende soppdannelse, noe som kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen.

Badet har en alder på ca 15 år. Utbedring av manglende fall og høydeforskjell mellom sluk og tett gulv ved dør vil føre til renovering av våtrommet i sin helhet. Renovering av våtrommet må påregnes.



ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i dusjnise fremstår som plastsluk. DET er synlig kant av mansjett rundt deler av klemringen i sluket. Membran er opplyst å være smøremembran uten at dette er dokumentert.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Ved rørgjennomføring i våtsone blant annet under servant er det åpninger uten fullverdi tetting/ mansjetter. Dokumentasjon membran mangler.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Tilstandsrapport

Det bør etableres fullverdig tetting og mansjetter ved rørgjennomføringer i våtsone for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da åpninger uten tilstrekkelig tetting øker risikoen for vannskader.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utført membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for at membranen ikke fungerer som forutsatt og at det kan oppstå fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



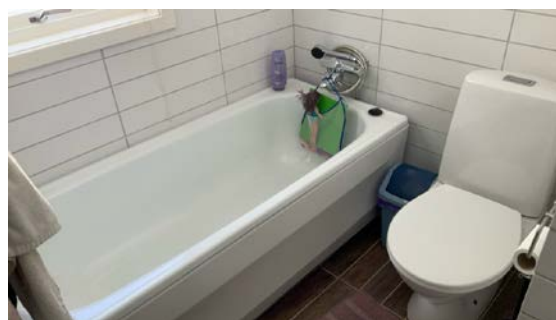
ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I badet er det 2 vegghengte servanter, gulvmontert toalett, badekar, dusjvegger og skap montert på vegg. Skapinnredning med hvite overflater av platemateriale.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte. Det er etablert ventilrist i bunn av dør for tilluft.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført uten at det er registrert målbar fukt eller skadeutvikling ved hulltakingspunkt. Målinger på tilstøtende vegger/konstruksjoner rundt badet har ikke avdekket målbar fukt. Det vises likevel til bygningsdelene som er gitt tg2 og 3 i badet. Endret belastning/ brukermåte vil kunne føre til endringer i situasjonen.



ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Vaskerom hovedetasje er renoveret i 2023. Gulv har overflate av belegg, vegger har platekledning med våtromsmaling på overflater.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har veggoverflater av plater med våtromsmaling. Over benk er det i tillegg montert sprutsikring med plater. Himlinger er kledd med takessplater. Plater tak er fra byggeår, vegger fra 2023. Malerarbeider er utført av eier selv.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv i vaskerommet har overflater av belegg med oppbrett på vegg. Gulvet har slakt fall mot sluk ca 1 cm pr 150 cm. Topp oppbrett ved dør er målt å være 26 mm høyere enn sluk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i gulv fremstår som plastsluk. Sluk har vanskelig tilgang for sjekk grunnet plassering. Eier opplyser at sluk er fra 2023. Membran/tettesjikt i rommet er løst med belegg med oppbrett på vegg på gulv og våtromsmaling på vegger.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under skapinnredning.

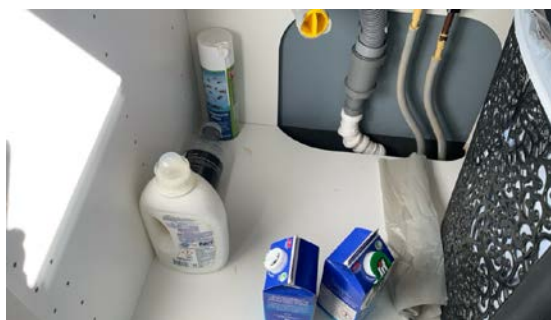
Rørgjennomføringer for vannrør i gulv er tettet med fugemasse/ silikon. Løsningen kan over tid påvirkes av mindre bevegelser i konstruksjoner og temperaturendringer. Dette kan føre til utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluket bør gjøres lettere tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å redusere risikoen for redusert funksjon og mulighet for oversvømmelse, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Kan eventuelt løses med luke i skapbunn.

Rørgjennomføringer som kun er tettet med fugemasse/silikon bør kontrolleres jevnlig, og det anbefales å etablere en mer varig og sikker tetting for å unngå utettheter som kan føre til vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert skapinnredning med underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og skyvedørsskap med innredning. Det er opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig ventilering med ventil med skrulokk i himling.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

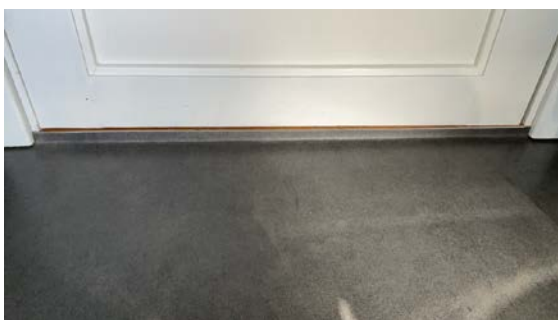
Rommet mangler tilluftløsning.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport

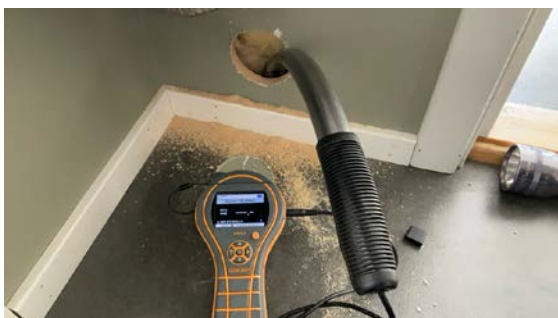


ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger ved hulltakingspunkt eller ved måling på tilgjengelige områder rundt vaskerom.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygd med enkle løsninger vedrørende overflater og tettesjikt/membran.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i badet har overflater av trepanel og noe pusset mur. Himlinger har overflater av trepanel.

Vurdering av avvik:

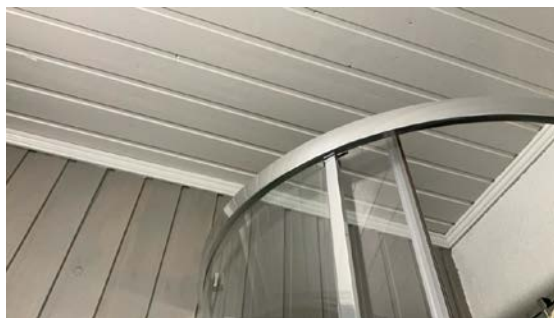
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Badet har trepanel i våtsoner både ved dusj og servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruk av vann må skje med forsiktighet. Her er det dusjkabinett som i hovedsak sikrer vegger mot vannsprut. For å oppnå fullverdi våtrom med tg 0 eller 1 må overflater byttes i våtsoner. Vann søl/ vannsprut på eksisterende vegger kan føre til skader på overflater og konstruksjoner.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv i bad består av betonggulv med fall målt til ca 1:100 på tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater gulv er noe ujevne, noe deler og furer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av ujevne overflater, deler og furer i gulvet for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannansamling og fuktskader. Ujevne gulv kan medføre økt fare for lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk fra byggeår, sluken er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen men vurdert som plastsluk etter opplysninger fra eier og topprist av plast.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å flytte dusjkabinett. Grunnet tilkoblinger mot eldre rør er det vurdert å ikke flytte på kabinettet. Betonggulv er malt, det er ikke dokumentert membran/ tettesjikt i rommet. I våtsone under vask er det åpninger i vegg rundt rørgjennomføringer. Det er åpninger mot veggkonstruksjon i overgang betonggulv og trepanel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fullverdi membran/tettesjikt må etableres, da manglende membran/ tettesjikt gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Åpninger rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom betonggulv og trepanel bør tettes for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på vegg- og gulvkonstruksjon.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, slik at eventuelle lekkasjer eller tette sluk kan oppdages og utbedres før det oppstår skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert dusjkabinett, toalett og veggheengt servant i rommet. Normal stand og funksjon ved befaringen.

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering av rommet består av ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke etablert tilluft ved dør eller på andre områder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres og tilluft etableres må for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført fra bakgang mot bad/ våtsone/ dusjkabinett. Målinger viser 11 vektprosent målt med pigger i bunnsvill. Bunnsvill er festet til gulv på grunn av betong. Måleresultat er innenfor det som betegnes som tørt trevirke. Forholdet bør uansett holdes under jevnlig tilsyn. Dette begrunnes med byggemåte og manglende fullverdi tettesjikt



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med betonggulv og murvegger med puss/ maling.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med mur, puss og maling. Himling med trepanel. Normal slitasje og elde.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har betonggulv med malt overflate. Deler av gulvet er tildels flatt, mens område rundt sluk heller mot denne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har noe slitasje og bruksmerker i overflater. Noen områder med manglende fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av overflateslitasje og etablering av tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning. Manglende fall kan medføre risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i gulv av eldre type, ut fra alder og utseende vurderes sluken som plastsluk. Det er ikke kjent om det er etablert membran eller tettesjikt i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ingen dokumentasjon på at overflater etablert i våtsoner er tilstrekkelig som tettesjikt/ membran.

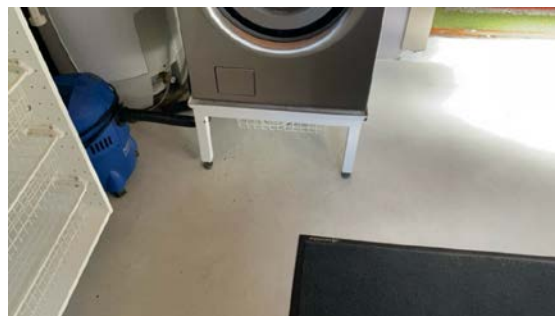
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon for å avklare om det er etablert tilstrekkelig tettesjikt/membran i våtsonene.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon (membran/tettesjikt) er økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Oppsummert må en påregne å etablere tilstrekkelig membran/ tettesjikt i våtsoner i rommet.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin i rommet.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke etablert tilluft og mekanisk avtrekk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dårlig/ manglende ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Elektrisk avtrekksvifte og tilluft bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegger i rommet består av 2 yttervegger av mur, og 2 innervegger av mur. Hulltaking er vurdert som ikke mulig grunnet mur og yttervegger.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning har malte fronter med profiler. Skrog er bygd av platemateiale. Heltre benkeplate og integrerte hvitevarer. Normal bruksslitasje

Årstill: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut av bygget. Normal funksjon ved befaringen. En må uansett være klar over at installasjoner som denne har en begrenset levetid og at funksjonssvikt plutselig kan inntreffe.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning har malte fronter med profiler. Skrog er bygd av platemateiale. Heltre benkeplate og løse hvitevarer. Normal bruksslitasje, enkel innredning med begrenset omfang.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har gulv med belegg og veggkledning med plater. Det er toalett og servant/ med underskap montert i rommet. Installasjoner med ukjent alder, men fungerer ved befaringen. Overflater er renovert i 2024.

Verdiering 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.

Kun naturlig ventilering

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har laminatgulv og trepanel i himling og på vegger. Det er servanbtskap med servant og gulvmontert toalett.

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

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



Vannrør består i hovedsak av kobberør fra byggeår. Noe plastrør / rør i rør er synlig i kjeller. Trykktank i rom ved garasje.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Vannlekkasjer fra trykksatte røre kan føre til bygningskade.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg, behov kan plutselig oppstå selv om anlegget fungerer i dag.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og kondensproblemer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumper av denne typen må vedlikeholdes med service med jevnlig intervaller 1-2 år.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

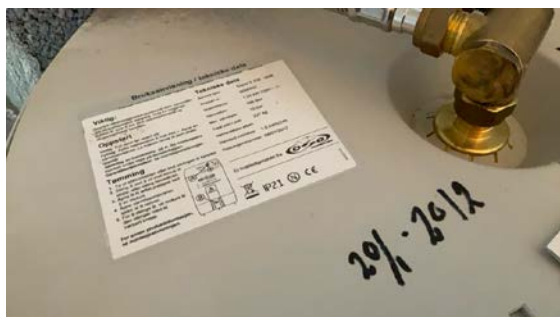


1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er plassert i teknisk rom. Størrelse ca 200 liter.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt



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

Elanlegg med noe skjult og noe åpent ledningsanlegg. Ledningsnett er i hovedsak fra byggeår. Noe fornying i 2016 ut fra fremlagt dokumentasjon. Noe fast belysning med lyspunkt og spotskinner. Panelovner på vegger for oppvarming. Varmekabler i gulv hovedbad.

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.
2016 Noen nye kurser, bytta sikringsskap innmat.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Trio Elektro i henhold til dokumentasjon
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring er fremvist datert 25.02.2016
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?
Ja Eltilsyn i 2024 fra nettleverandør.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

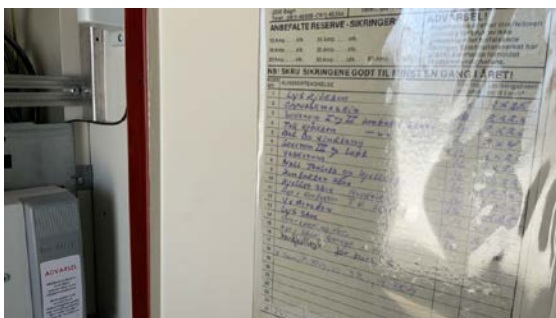
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Sikringskap mangler deksler rundt sikringer. Deler av ledninger som er strømførende kan utsettes for berøring.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er oppført på grunn av stedlige masser. Det presiseres at massetype ikke er fysisk undersøkt eller at jordprøver er gjennomført.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved noen anledninger kommet vann inn i kjellerrom bak garasje. Hendelsen kan skyldes begrenset funksjon på drenering. Det er ikke synlig fuktsikring med grunnmursplast eller lignende på vegger under terreng.

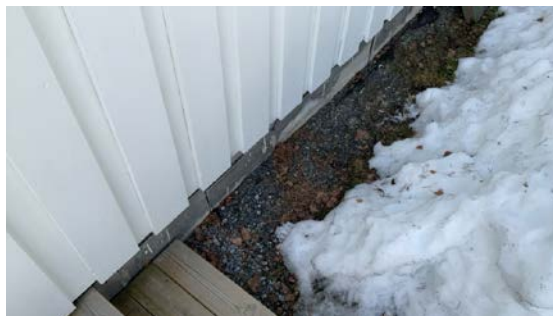
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av dreneringens tilstand og funksjon, samt vurderes etablering av ny fuktsikring og drenering.

Manglende eller svekket drenering kan føre til vanninntrenging i kjeller, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget har fundament med kjellermur av betong på bakvegg og sidevegger. Ingen opplysninger om det er etablert såle under muren eller om muren er satt rett på grunn. Betonggulv inne i mur. Innside mur er delvis dekket av lettbetongelementer/ siporex.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

Det er registrert sprekkdannelser på gavlvegg mot garasje og noe avflassing av utvendig puss. Noe saltutslag og fuktmerker på del av mur som er synlig innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser og avflassing av puss bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for fuktinntrengning. Saltutslag og fuktmerker indikerer fuktproblematikk, og årsaken bør undersøkes nærmere for å unngå skader på konstruksjonen.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er flere forstøtningsmurer av naturstein på tomta og mellom garasje og bolighus. Murer er tørrmurt av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Mur mot gavlvegg ved inngang vaskerom kjeller heller en del ut og steiner i mur er noe presset ut av posisjon. Forholdet skyldes jordtrykk/bevegelse i grunn bak muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av muren for å vurdere behov for utbedring og utvikling av bevegelse i mur.. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan ytterligere deformasjon eller utglidning oppstå, noe som kan medføre fare for skader på bygning eller omkringliggende arealer.



TG 3 Terrengeforhold

Beskrivelse

Bygget har terreng med noe gressdekk og noe grusdekk mot mur.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenge på deler av oversiden av bygget heller inn mot kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å lede vann vekk fra kjellermuren.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for inntrengning av vann i kjeller og fuktskader på bygningskonstruksjonen. Eier opplyser at det ved noen tilfeller har kommet vann inn i kjeller. Tiltak må vurderes i sammenheng med eventuelle tiltak drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget er tilkoblet eldre avløpsanlegg med septikkummer og overløpsgrøft. Eldre anlegg uten dokumentasjon. Nedsnødd ved befaringen.

Vanntilkobling fra borehullsbrønn med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vann og avløpsrør ut fra bygget er opplyst å være fra byggeår, det vil si ca 43 år gamle.

Det er ikke dokumentert vannkvalitet med vannprøver.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvensen av høy alder er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning, noe som kan medføre betydelige kostnader ved utbedring.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på vannkvaliteten fra borehullsbrønnen ved å ta vannprøver, for å avdekke eventuell forurensning og sikre trygt drikkevann. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten og kan medføre helse- og miljørisiko.



Kum for borehullsbrønn i følge eier, lokk sitter fast grunnet tele



TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betongkummer i følge eier. Kummer er nedsnødd og ikke tilgjengelig for sjekk ved befaringen. Tg vurderes ut fra alder.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget og nedgravd septiktank er opplyst å være fra byggeår og dermed ca 43 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll av septiktankens tilstand når den blir tilgjengelig, samt vurdere behov for vedlikehold eller utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller forurensning av grunn og nærliggende områder.

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 bygningsfagkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bolighus med kjeller/ underetasje, hovedetasje og loft. Det er trapper mellom etasjer.

Bygget er vurdert som en bolig. Ved befaringen er det registrert røykvarslere og slukkeutstyr.

Bygget har terrasser og veranda som krever rekkverk.

I kjellerdel av bygget er det kjellerrom med gjennomgang til garasje.

Rundt bygget er det forstøtningsmurer med høyde på ca 1- 1,5 meter. Det er rømningsveier via dører og vinduer fra kjeller/ underetasje og hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Det er vurdert at dører i fra garasjedel og videre inn i boligen ikke er gasstette. Selv om det er flere dører/ rom mellom garasje og oppholdsrom er dette vurdert som et avvik. Nåværende eier bruker ikke garasjen til kjøretøy.

Loftsrom har vindu med toppsving, ved full åpning er lysåpning mellom karm og vindusramme noe under 60 cm. Under vindu er det et tak med platetekking som kan være vanskelig å bevege seg på.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres gasstette dører mellom garasjedel og boligens oppholdsrom for å hindre spredning av eksosgasser og andre helseskadelige stoffer til boligen.

Konsekvensen av manglende gasstetthet er økt risiko for inntrenging av farlige gasser, noe som kan medføre helseskade for beboere.

Manglende og lave rekkverk/ håndløper vil kunne føre til uhell med fall og personskader.

Forhold / konsekvens vedrørende avmerket aktsomhet for ras bør avklares med kommunen.

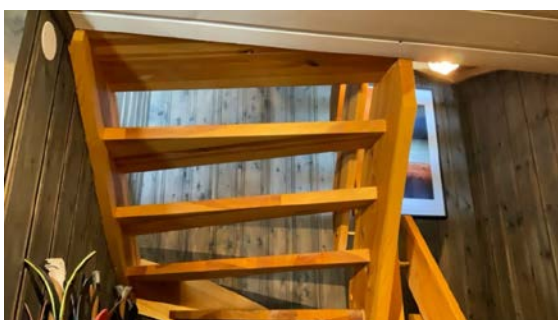
Forbedring av rømningsvei fra loft må vurderes.



Rekkverk terrasse og balkong med lav rekkverkshøyde



Forstøtningsmur uten rekkverk.



Innvendig trapp med åpninger mellom opptrinn større enn 10 cm



Vindu loft over tak av plastplater

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

306 m²/306 m²

Enebolig: 5 Soverom, 2 Bad, 3 Gang, 2 Vindfang, 2 Kjøkken, 2 Vaskerom, 2 Toalettrom, 2 Stuer, Entré, Potetkjeller, Omklingsrom, Matkjeller, Garasje

Andre bygg: Garasje, Uthus

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 750 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hjortefaret 2 ,2900 FAGERNES 78 m ² 2025 2 sov	27-08-2025	3 390 000	3 390 000		3 390 000	38 090
2 Myraberget 5 ,2900 FAGERNES 139 m ² 1987 3 sov	19-06-2024	3 500 000	3 550 000		3 550 000	25 540
3 Steinsetbygdvegen 2980 ,2900 FAGERNES 258 m ² 1994 4 sov	10-02-2026	6 290 000	6 000 000		6 000 000	23 256
4 Øvrebygdsvegen 27 ,2900 FAGERNES 195 m ² 1975 4 sov	06-01-2020	3 200 000	4 200 000		4 200 000	21 538
5 Rådyrbakken 26 ,2900 FAGERNES 191 m ² 1982 5 sov		3 690 000	3 500 000		3 500 000	18 325
6 Skrautvålsvegen 408 ,2900 FAGERNES 228 m ² 1978 5 sov	05-01-2026	4 190 000	3 950 000		3 950 000	15 076

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Gjensidige forsikring	Kr.	12 000
Kostnader vei og brøyting	Kr.	4 500
Kommunale avgifter, (vann, avløp og feiing) eiendomsskatt og renovasjon. Stipulert kostnad. Det presiseres at oppgiitt verdi er stipulert og kan avvike fra faktisk kostnad ut fra forbruk mm.	Kr.	16 568
Vedlikeholdskostnader	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 920 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 260 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	170 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 130 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

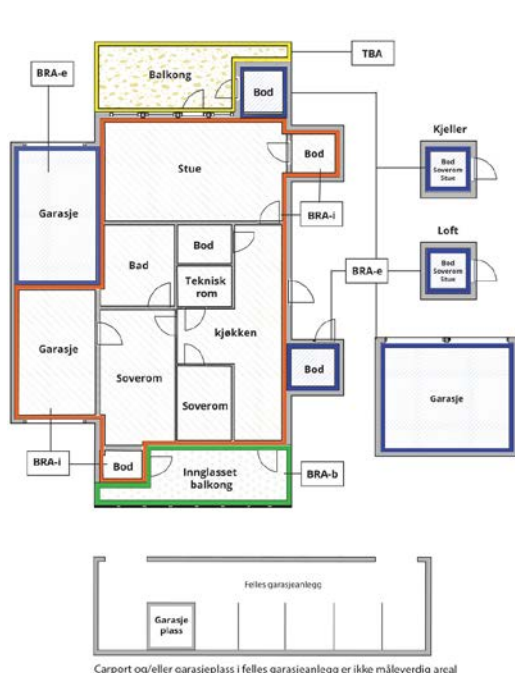
Hva er måleverdig areal?

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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

Enebolig

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)				
Etasje	129			129	59		129
Loft	13			13		17	30
Kjeller	164			164	18		164
SUM	306				77	17	323
SUM BRA	306						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang, vindfang, kjøkken, vaskerom, toalettrom, stue		
Loft	Soverom		
Kjeller	Stue, bad, kjøkken, vindfang, vaskerom, entré, soverom, gang, gang 2, potetkjeller, omkleddningsrom, matkjeller, garasje, toalettrom		

Kommentar

Areal garasje er vurdert som BRA-i da det er mulighet for å komme til garasjen via kjellerrom.
På loft er det noe gulvareal på kaldloft, dette er ikke medtatt da området ikke har avgrensning med vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Faktisk oppført bygning har noe annerledes rominndeling enn det godkjente tegninger viser. Dette gjelder blant annet plassering vaskerom og toalettrom i kjeller. I tillegg er det etablert et areal i enden med garasje med 2 ekstra rom. Her er bygget noe større enn det tegninger viser. Det er ikke dokumentert gastette konstruksjoner mellom garasje og boligdel. Det er etablert loftsrom som ikke kommer frem på tegninger. Deler av endringer er vurdert som søknadspliktige uten at søknad er dokumentert. Bygget er på tegninger beskrevet med uttrykket tomannsbolig. Det presiseres at bygget ikke er bygd med 2 boenheter og må sees på som en enebolig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier har selv gjennomført diverse modernisering med utskifting av noe dører, vindu og overflater. Arbeider er utført av eier som selvbygger.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Med ulovligheter vises det til at bygget har avvik med søknadspliktige tiltak som ikke er dokumentert omsøkt. Gjelder blant annet utvidelse av bygget med 2 ekstra rom og innredet loftsrom.

Garasje

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)				
Etasje		25		25		6	31
Kjeller							

SUM		25		6	31
SUM BRA		25			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	
Kjeller	Garasje, garasje 2, garasje 3		

Kommentar

Arealer i etasje kalt kjeller er vurdert som åpne arealer / carport da frontvegg er åpne uten porter. Arealer er ut fra dette ikke oppgitt som målbart areal. Gulvareal for kjeller er målt til 54 m2. Ved montering av garasjeporter vil arealet med fast gulv kunne vurderes som målbart areal i garasje. Bygget er godkjent som garasje i følge byggetillatelse. Del av byggets etasje fremstår som tilbygd og har grusdekke som gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygget er oppført med større areal enn det som kommer frem på godkjente byggetegninger. Tilleggsrom på siden av bygget fremkommer ikke av tegninger. Målsatt planskisse foreligger ikke.

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

Kommentar: Bygget er oppført med større areal enn godkjente tegninger. Tiltaket er vurdert som søknadspliktig ut fra gjeldene reguleringsbestemmelser for eiendommen.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, skåle	

Kommentar

Her er areal skålerom er ikke medtatt da rommet har delvis åpen bakvegg. Gulvareal skålerom er ca 11 m2. Under romopplysninger er skålen oppgitt som rom selv om rommet ikke har målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggetegninger. Oppføring av bygget er vurdert som søknadspliktig. Det er ikke fremlagt eller tilgjengelig dokumentasjon vedrørende godkjent tiltak/ byggetillatelse.

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

Kommentar: Det foreligger ikke byggetillatelse for bygget. Oppføring er vurdert som søknadspliktig ut fra gjeldene reguleringsbestemmelser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Lita og Robert Zidermane	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	18	406		0	7086.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vatningvegen 15

Hjemmelshaver

Zidermane Lita, Zidermanis Roberts

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Tomtegrenser er ikke sjekket ved befaringen da tomta er dekket med snø.

Eier viser frem et skjøte ved befaringen med påtegning vedrørende rett til at spredegrøfter avløp ligger på naboeiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ranheimsbygda på oversiden av grendevegen. Fra eiendommen er det utsikt til omliggende områder og normalt gode solforhold ut fra beliggenhet.

Fra eiendommen er det direkte tilgang til turområder i utmark.

Til regionsenteret Fagernes er det ca 10 minutters biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Eier opplyser ved befaringen at vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Privat vanntilkobling med borehullsbrønn på eiendommen. Alder borehullsbrønn er ikke kjent

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg på eiendommen. Spredegrøft inn på naboeiendom, med tinglyst rettighet i følge fremvist skjøte. Anlegg fra byggeår. Eldre avløpsanlegg. Ukjent utførelse og tilstand. Fra 2024 er det innført krav til at kommunen skal inspisere eldre anlegg. Dette er ikke gjennomført her. Ved en slik inspeksjon vil det kunne komme pålegg om tiltak. Dette er sannsynlig her ut fra alder.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert som LNFR område.

For regulerings/ planbestemmelser vises det til AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN Nord-Aurdal 2014 - 2024, PlanId: 0542K020

Om tomten

Tomta består av selveiertomt på 7086 m2. Tomta ligger i hellende terreng med noe opparbeidet vei og parkering mellom bebyggelsen. Parkering/ vei har grusdekke. Eier opplyser at det er noe plenarealer ved bebyggelsen. Det er etablert noe murer med naturstein i tilknytning til bolig og garasje.

I øvre del av tomta er det område med skog av blandet lauv og barskog.

Eiendommen ligger på ca 590-600 moh.

Tinglyste/andre forhold

Ved befaringen er det fremvist skjøte som beskriver rettighet vedrørende spredegrøfter på naboeiendommen. Søk på seeiendom.no pr 20.03.2026 viser ingen tinglyste avtaler/ servitutter.

Samfunnsikkerhet

Ved søk på NVE sine aktomhetskart for skred og flomfare er det avmerkinger på kartet i merket jordskredfare i forbindelse med bebyggelsen på eiendommen.

Søk på NGU sine kartsider viser at eiendommen ligger i område med forekomst av radon vurdert som lav/moderat.

Forsikring

Selskap

Gjensidige

Avtalenr

Ikke opplyst

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lagerbygg

Byggeår

1987

Standard

Uisolert enkelt bygg

Vedlikehold

Ikke vurdert

Kommentar

I henhold til byggetillatelse

Beskrivelse

Garasjen er bygd med kjeller og en etasje over deler av bygget. I deler av kjeller er det betonggulv på grunn. Sidedel har jord/ grusgulv. I hoveddel er det mur murt av blokker i kjeller. I sidedel er det bindingsverk på punktfundamentering. Over mur er det bindingsverk med trekledning. Tak konstruksjon med sperrer med sidestilt møne. Tekking av takplater av metall Enkel tredør med inngang i etasje over kjeller. Vindu med trekarmer. I kjeller er det åpninger for innkjøring uten porter. Etasjeskiller over hoveddel kjeller av bjelkelag med enkelt tregulv. Uisolert bygning.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Opplyst i tidligere rapporter

Standard

Uislert enkelt bygg med container som hoveddel.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Beskrivelse

Bygget er bygd opp rundt en metallcontainer. Containeren og tilbygde vegger står punktfundamenter på terreng. På siden av container er det rom med bindingsverk.

Bygget har utvendige overflater av tømmermannskledning

Tak konstruksjon med pulttak med sperrer. Tekking av takplater av metall.

Utvendige dører av lemmedører med sidehengsling. Skålerom har delvis åpen bakvegg.

Hovedrom består av container av metall.

Uisolert bygning.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.03.2026	Mottatt og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Tegninger og byggesak		Innhentet av takstmann	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Oversendt fra megler på epost	Gjennomgått		Nei
NVE og NGU kartsider		Søk på eiendommen er utført på kartsider.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Roberts Zidermanis

Lita Zidermane

Boligen

Vatningvegen 15

2900 Fagernes

3451-18/406/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: TB Beintfram håndtverksbedrift. Terje Bråten.

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinyl gulvbelegg i vaskerom, inngang og små toalett

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

Firmanavn: Varme og bad Aurdal. Fredrik Kildal.

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger arbeid i kjellerleilighet. Kjøkkenet ble flyttet til neste rom mot øst.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering vaskerom, små toalett og inn gang. Byttet av vasken, innrednings skap etc.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **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**

En del av undertakk ble råtet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Kvenobygg AS, Ojars Balodis.

Beskrivelse av arbeidet: En del av undertakk ble skiftet pga råte og feil ventilasjon /isolasjon.

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Inngangsdør og verandadør i 2 etg. ble utskiftet av meg.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: En vindu i stue mot sør i 2 etg. var byttet pga dårlig stand, også en del fasade paneller på samme tiden.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Vi har byttet varmepumpe i 2023.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Valdres Elektro & Varmepumpe

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ny varmepumpe.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei**

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 406	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	105 Ranheim
Veiadresse:	Vatningvegen 15, gatenr 1138	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
	2900 Fagernes	Kirkesogn:	3100102 Skrautvål
Oppdatert:	05.12.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.08.2012	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	7 086,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/18/406	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.05.2012	Avgiver	3451/18/59	-7 086,1
	Matrikkelført:	01.08.2012	Mottaker	3451/18/406	7 086,1

Bybyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vatningvegen 15	U0101	Bolig	44,0	Kjøkken			
Vatningvegen 15	H0101	Bolig	227,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.08.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	271,0	Igangset.till.:	20.10.1983
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	271,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.05.1985
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	7753241			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		144,0		144,0				
H01	1		127,0		127,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	17.09.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	36,0	Igangset.till.:	07.10.1987
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	70,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.03.1994
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	7760183			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				34,0	34,0				
H01			36,0		36,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	27,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.08.2013
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300598308			Antall etasjer:	1

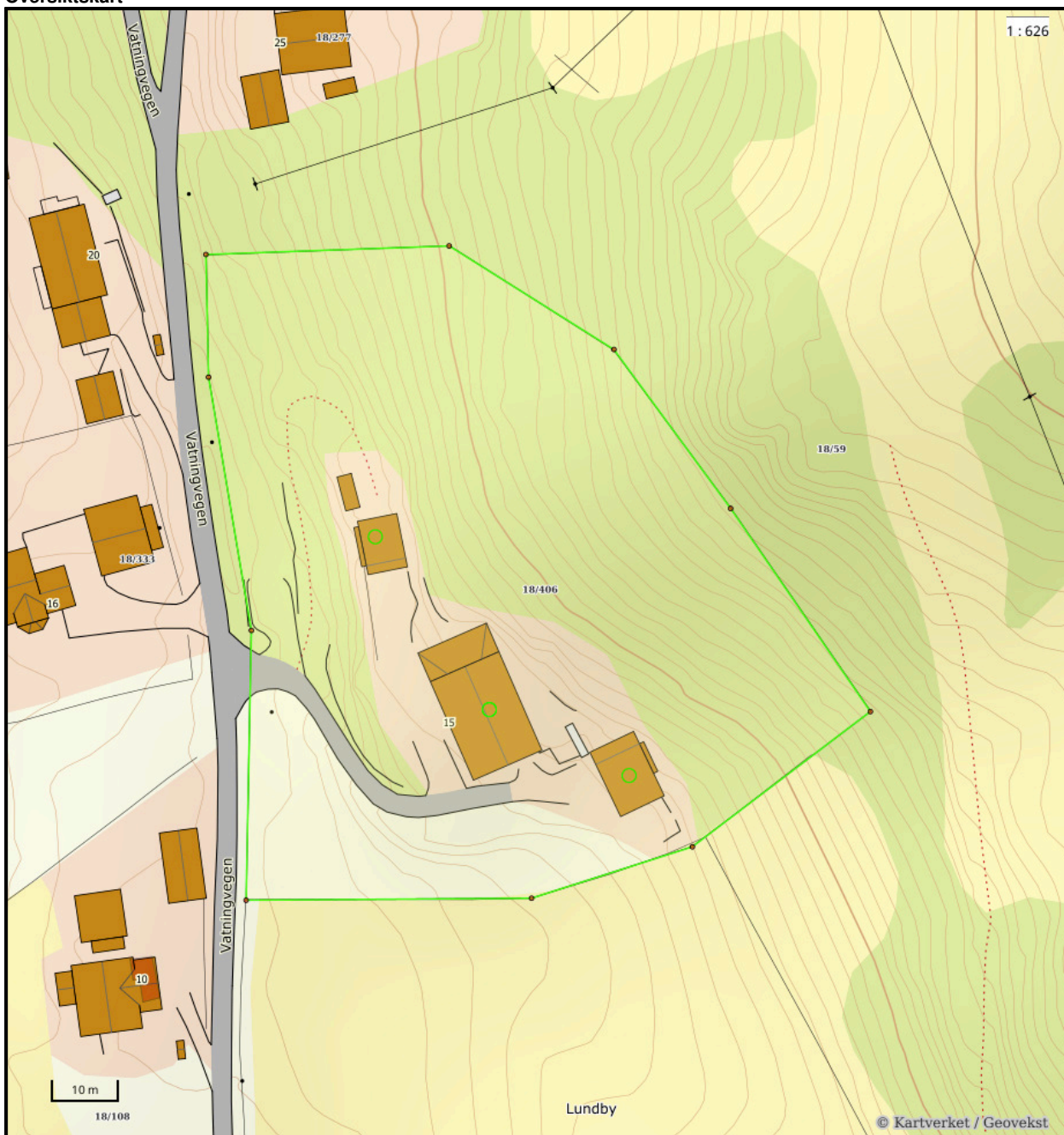
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0			27,8	27,8

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

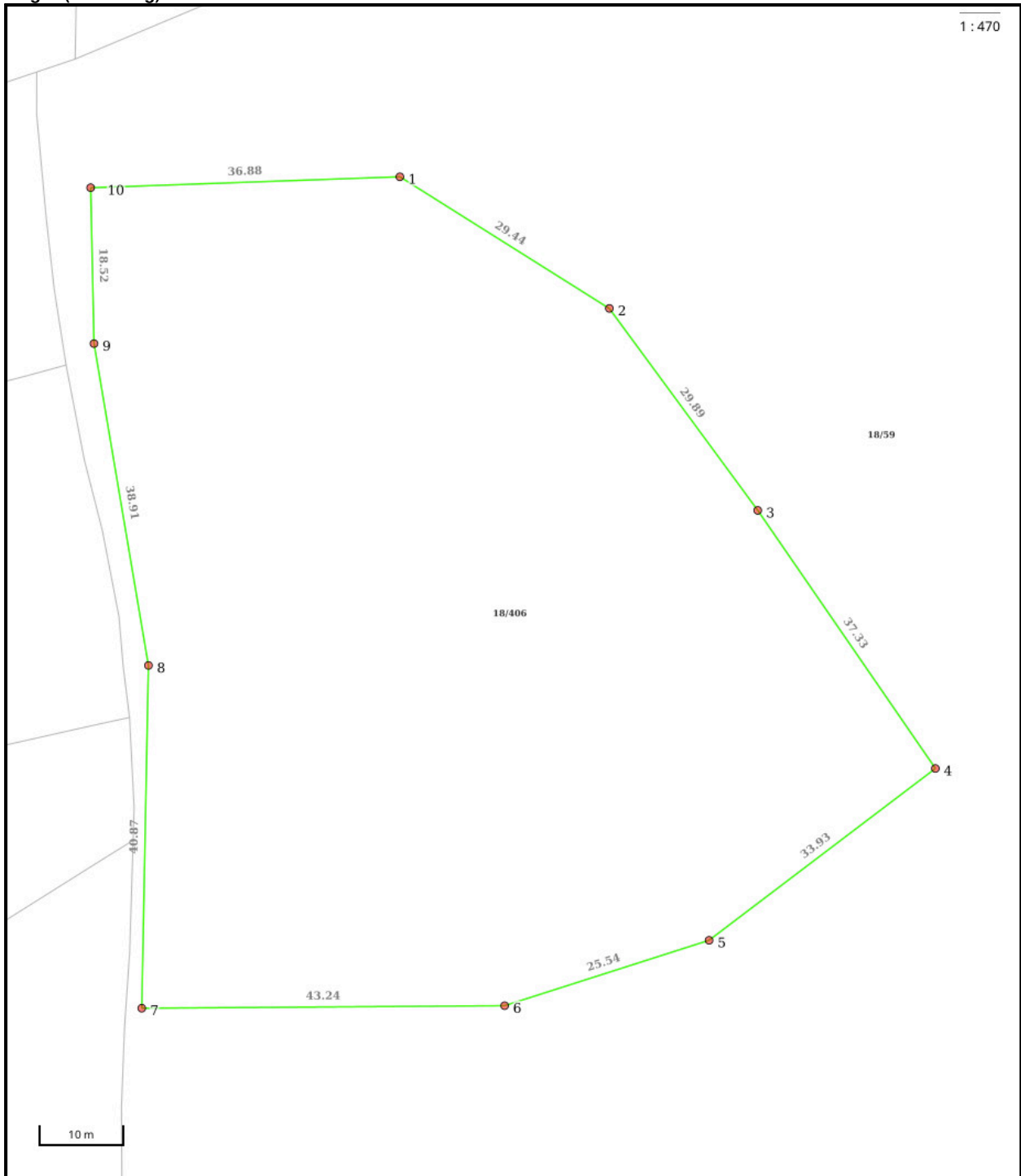
Hjelpelinjer

- - 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:** 7 086,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 762 772,38	513 028,52	29,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 762 758,99	513 054,73	29,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 762 736,69	513 074,62	37,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 762 708,02	513 098,53	33,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 762 685,14	513 073,46	25,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 762 675,15	513 049,95	43,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 762 670,87	513 006,93	40,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 762 711,63	513 003,93	38,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 762 749,25	512 994,01	18,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 762 767,66	512 991,94	36,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(*) 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.

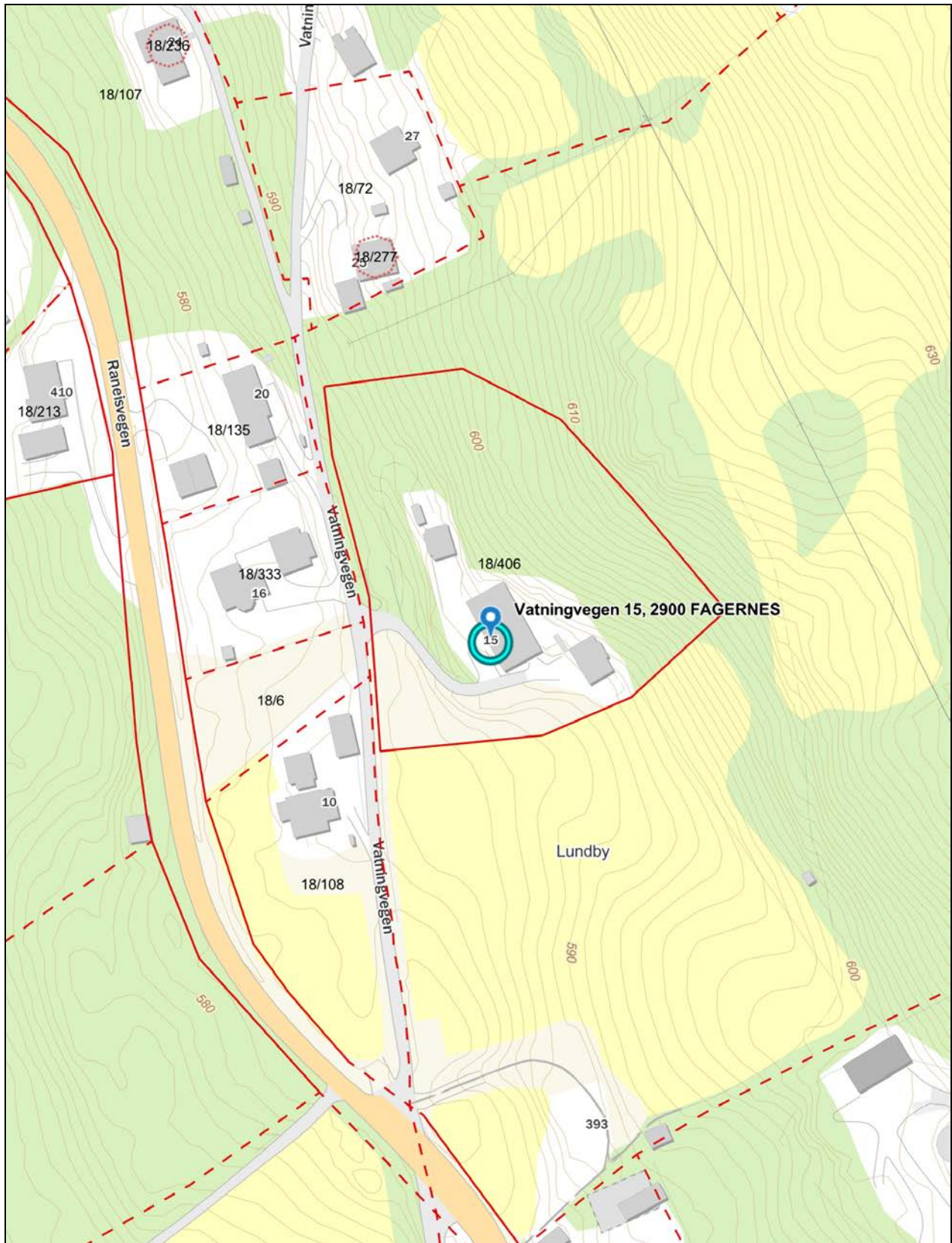


Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum



Dato: 18.02.2026 Omtrentlig målestokk: 1:1319 Koordinatsystem: UTM-32N





Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 16.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	406	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vatningvegen 15, 2900 FAGERNES								

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
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 1 911 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 176 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende



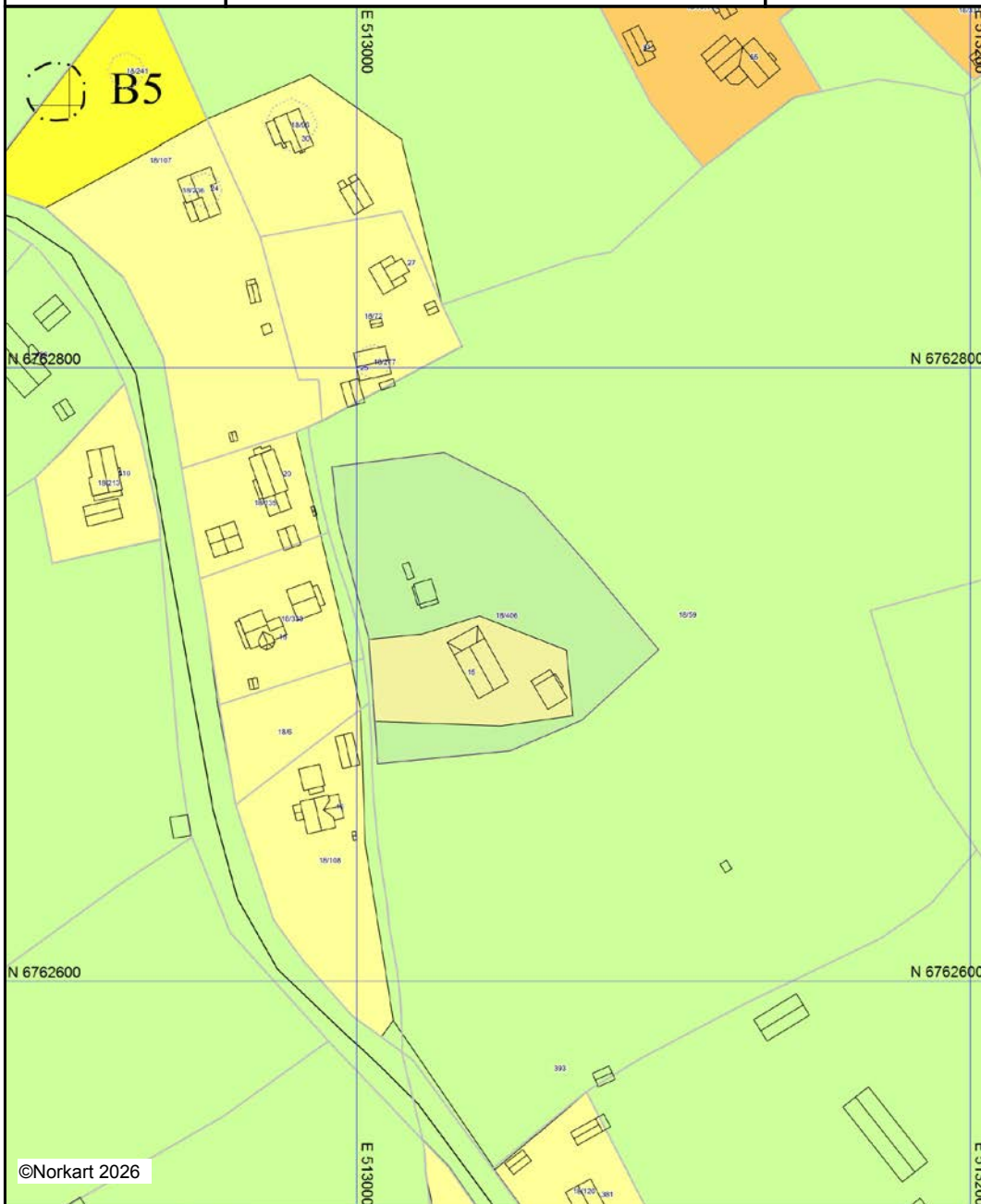
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/406
Adresse: Vatningvegen 15
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:2000






UTM-32




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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Fritidsbebyggelse - eksisterende


Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - eksisterende





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterende
-  Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	3451 18/406		
Utskriftsdato	16.02.2026	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.

12 Berørte datasett

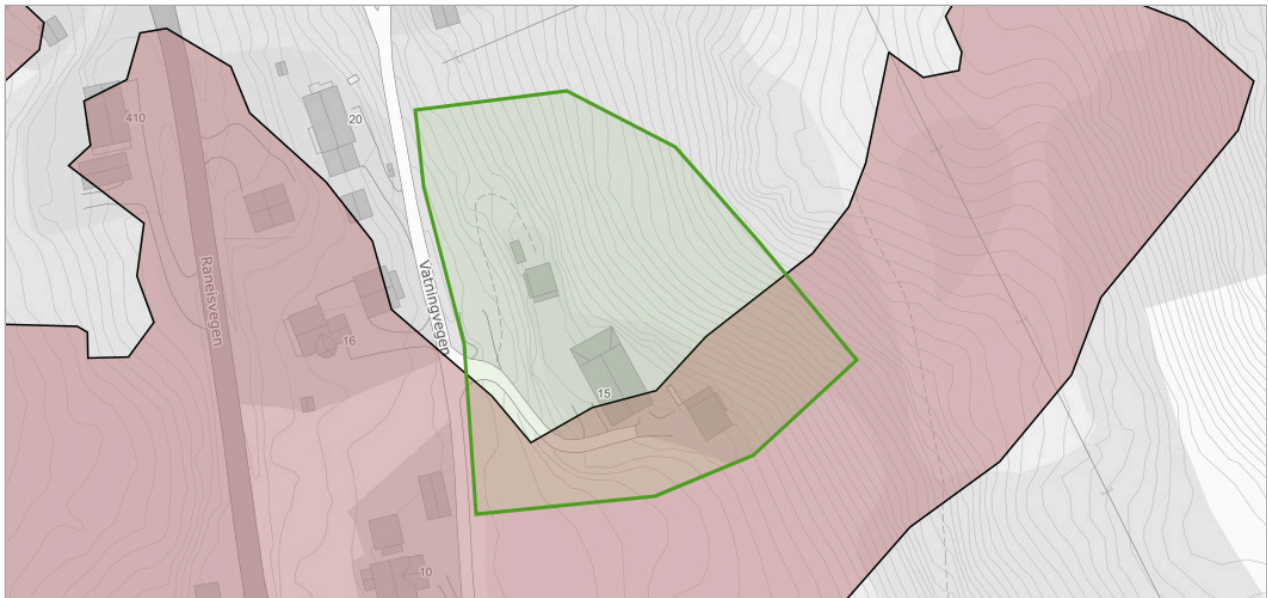
- ❗ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper på land (NiN)
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukkk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttleie
- ✔ Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdeedata
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ 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
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekkleie
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Villreinområder

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.02.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

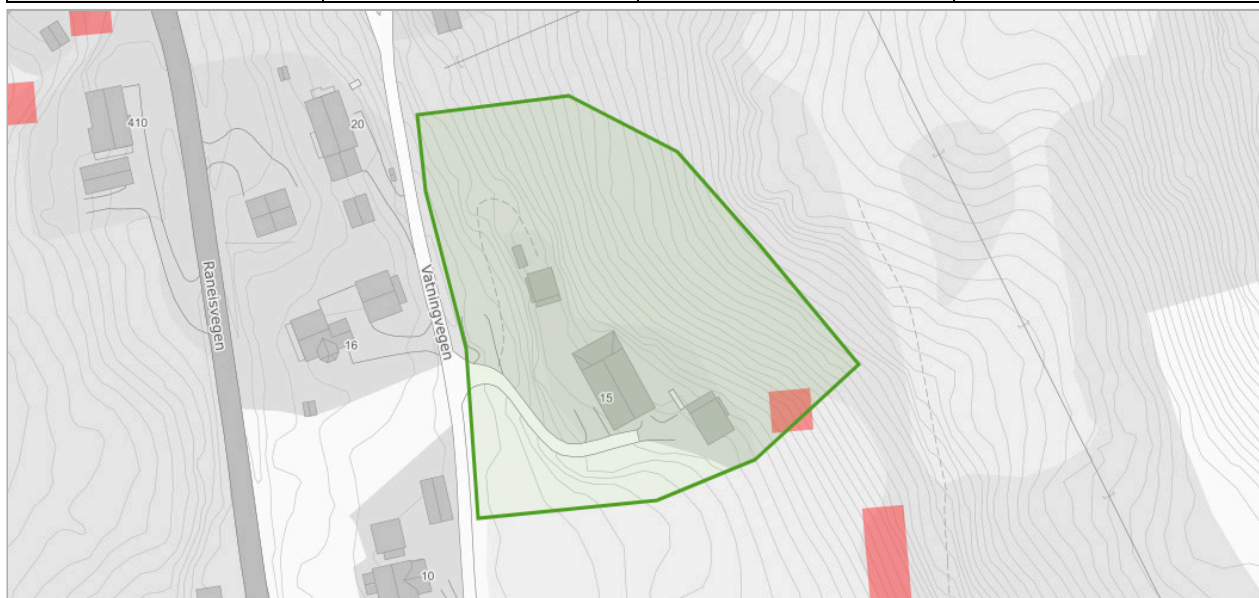
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet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

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	14.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



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 DyrkbarJord. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

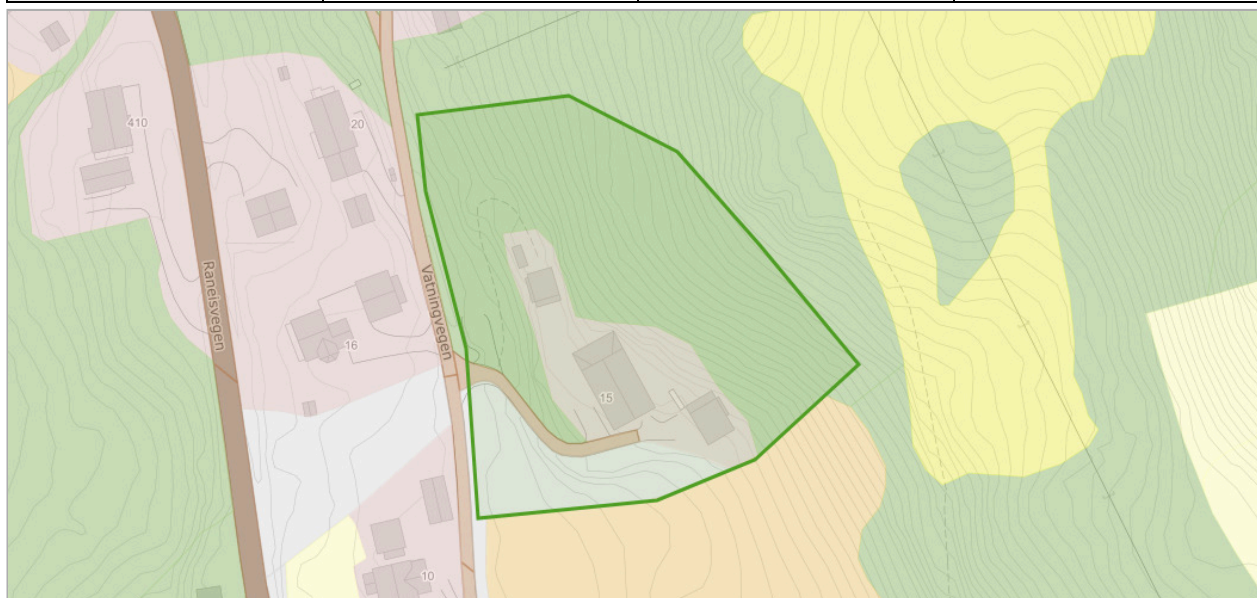
Arealressursflate
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



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

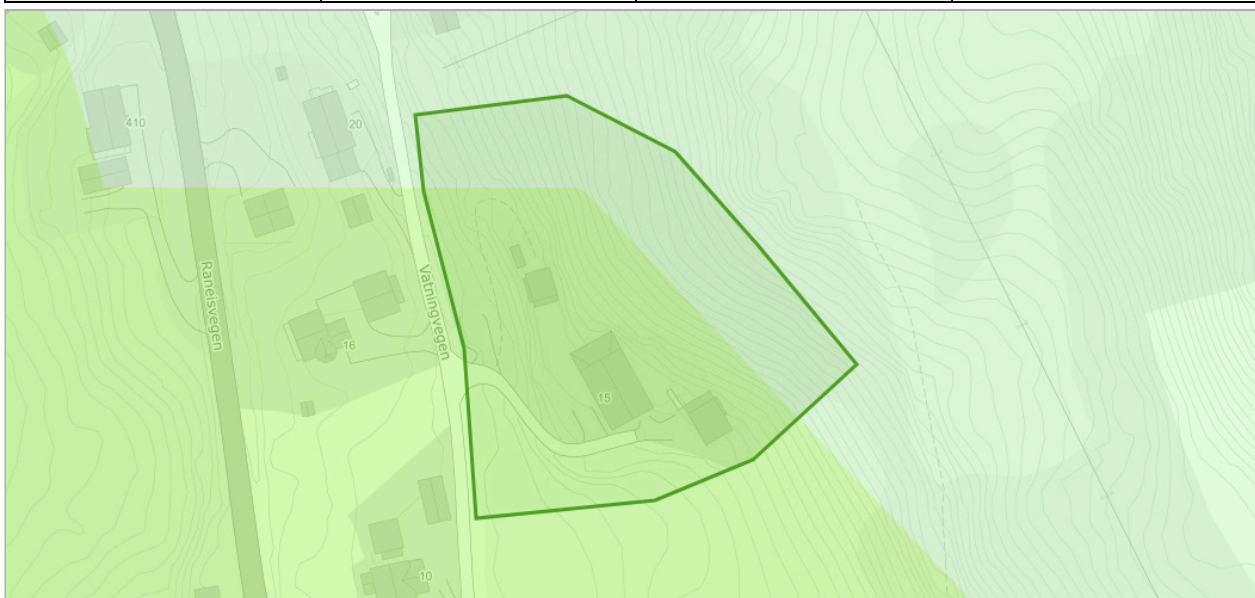
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Lav	Blandingsskog
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt

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-standard, 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 avledede temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann	Antall
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial	1

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon

02.08.2021



Tegnforklaring

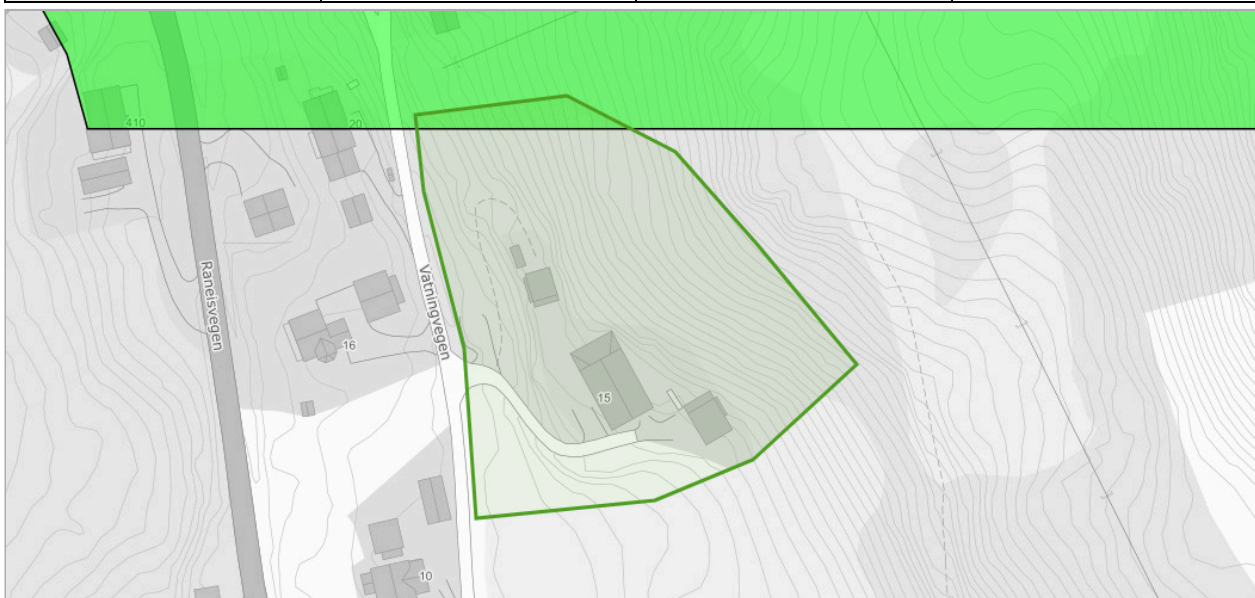
<input type="checkbox"/> Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
<input checked="" type="checkbox"/> Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENFG

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.02.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

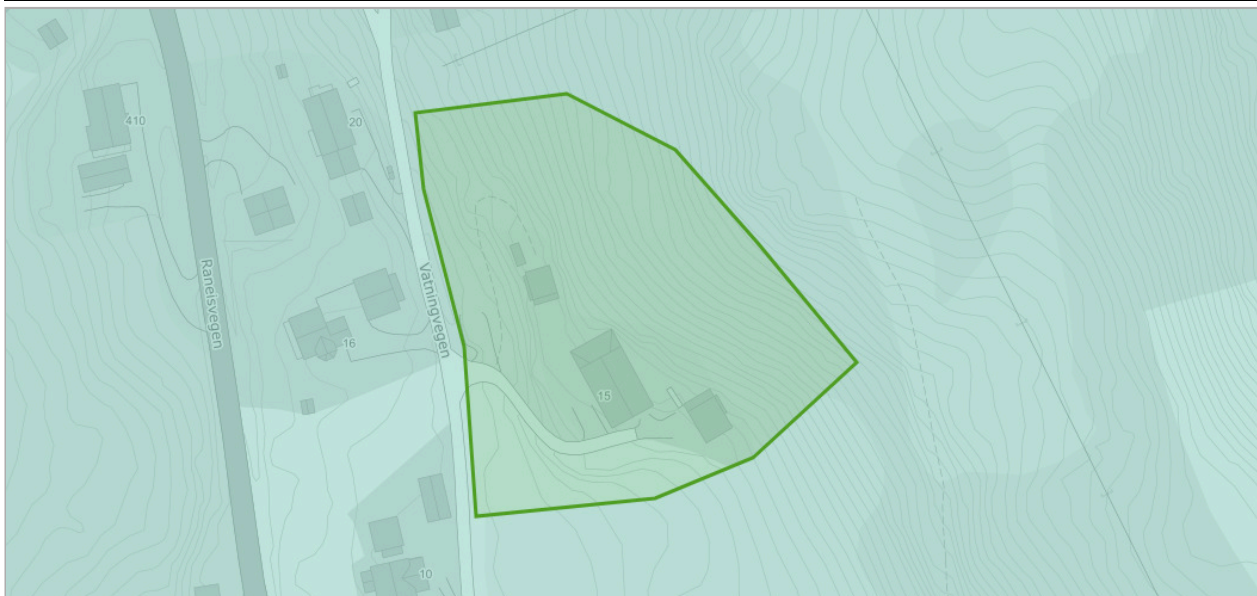
Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

Objekter

Mulg marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	15.02.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

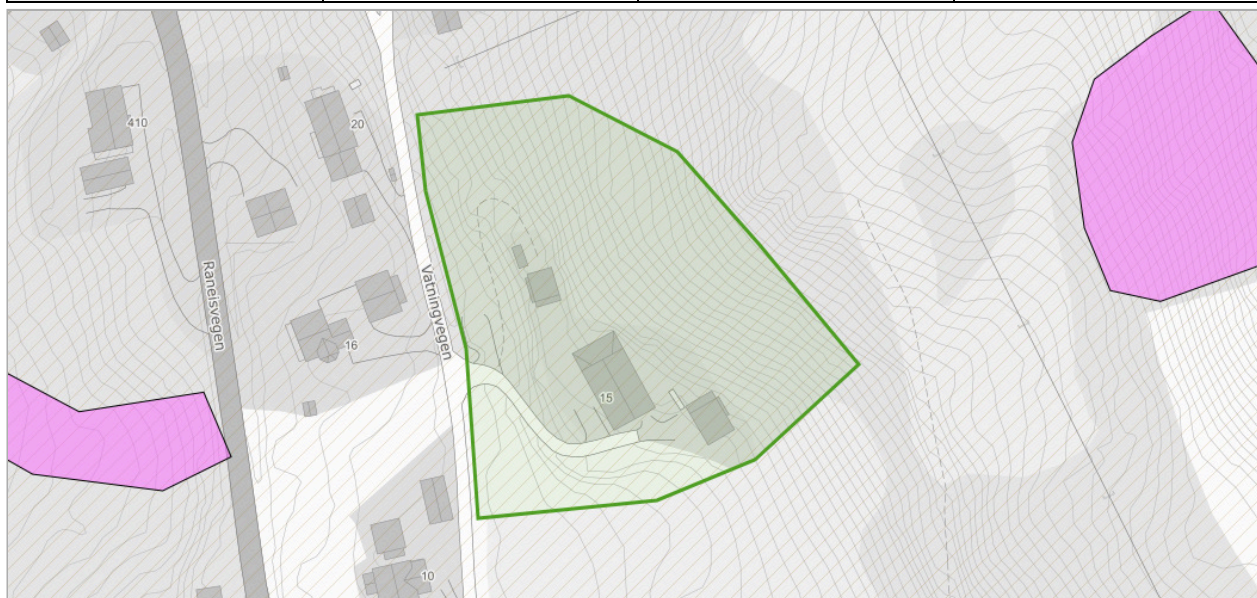
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.02.2026
-------	-------------------	---------	------------

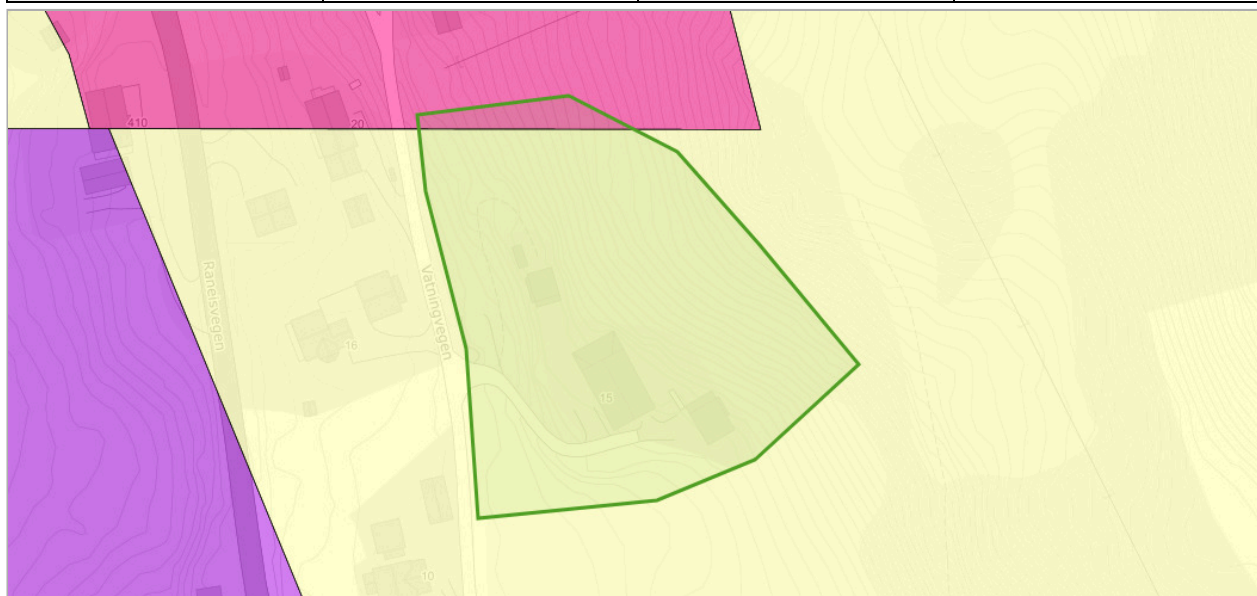


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde	
	Moderat til lav
	Høy
	Særlig høy

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2
Høy	1

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	15.02.2026
-------	-------	---------	------------



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 relativt homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

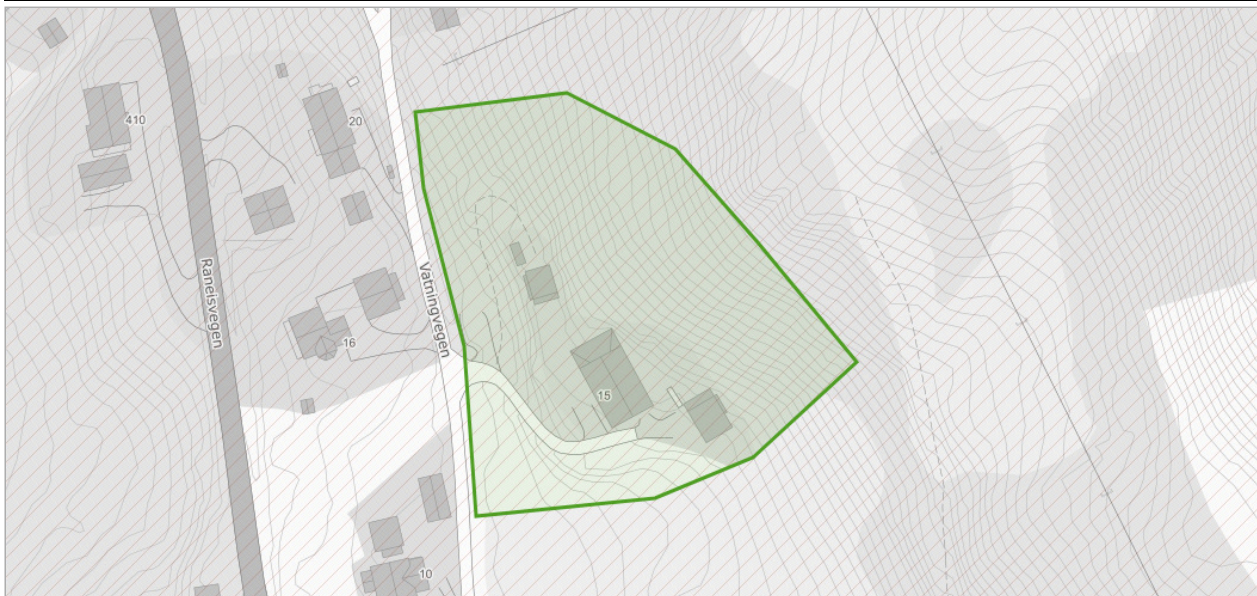
Biomasse - overjordisk masse	>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse	10 - 20 t/daa
	20 - 30 t/daa
	30 - 40 t/daa
Bonitet furu	B11
	B14
Bonitet gran	B14
Bonitet lauv	B11
Høyde	120 - 140 dm
	140 - 160 dm
	> 170 dm
Treslag sammenstilt	Grandominert
	Blanding
	Lauvdominert
Volum med bark	>40 t/daa
Volum uten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

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmålingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
82	22	11	12	11	2019	129	5	OST_2019_0	119	101

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.02.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

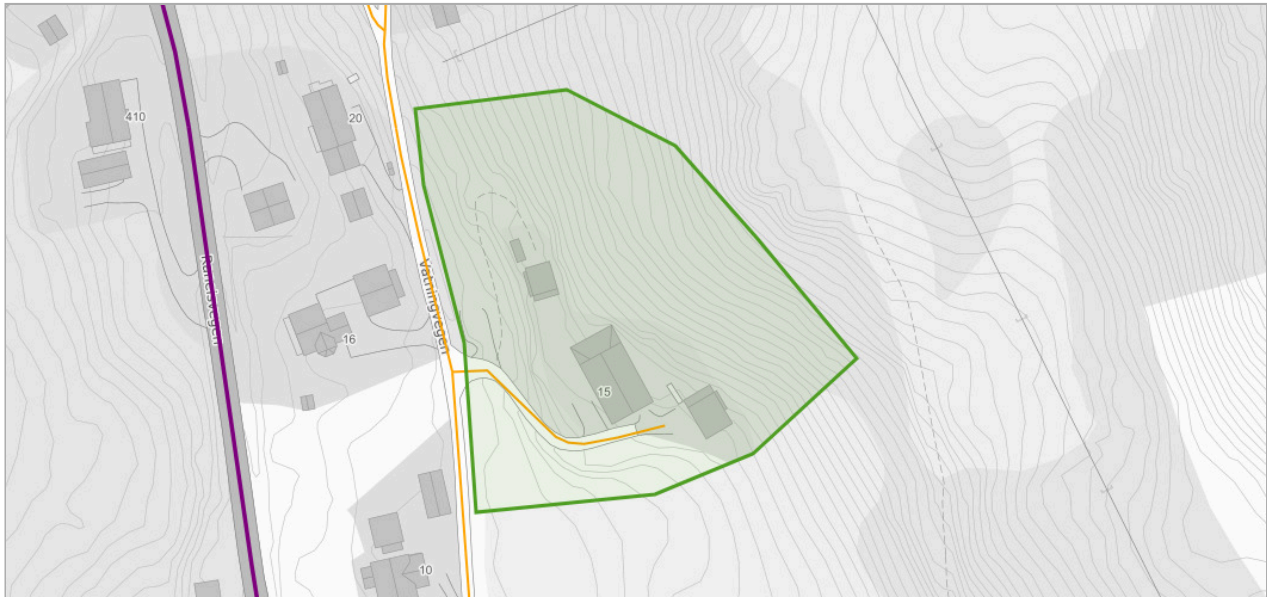
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
NESELVI	Kvitvella

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

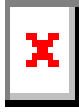
Elveg 2.0 er et vegnettdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkgulinger, 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	97402



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:
16.02.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	406	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Vatningvegen 15, 2900 FAGERNES								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:	Gbnr er endra for eiendommen etter fradeling i 2012.	

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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Ranheimsbygda "Lundby", Fagernes		18759		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Horisontaldelt 2 mannsbolig	30/6-83	29/8-83	314/83 213/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
Anne Helene og Trygve Hjelle		2900 Fagernes		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ds.				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Trygve Melby		2943 Rogne		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget: **Hovedleilighet**

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Pussing av grunnmur utvendig .
2. Avlufting fra WC, bad, vaskerom og kjøkken må føres over tak *Hanne*
- ✓ 3. Takteking (stålplater) må utføres .
4. Inntilfylling til grunnmur .
- ✓ 5. Tak garasje må fullføres .
6. Hybelleilighet i u.etasjen gjenstår.

Arbeidet må være utført innen: Pkt. 1- 5 innen 1/1-86
" 6 " 1/1-87

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	for bygningsjefen
Fagernes	31/5-85	<i>Idar Hansen</i> Idar Hansen Underskrift

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesjefmyndighet

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12. 79



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 16.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	406	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vatningvegen 15, 2900 FAGERNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Eiendomsskatt	2 268,00 kr
Feiing	1 144,00 kr
Renovasjon	8 092,48 kr
Slam	5 063,45 kr
Sum	16 567,93 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

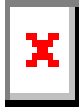
Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fast eiendom	0%	567000 Prom	4.00	1/1	0 %	2 268,00 kr	0,00 kr
Standard boligrenovasjon	25%	2 Stativ	4046.25	1/1	0 %	8 092,50 kr	0,00 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	2 Pipe	296.00	1/1	0 %	592,00 kr	0,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	2 Pipe	296.00	1/1	0 %	592,00 kr	0,00 kr
Sum						11 544,50 kr	0,00 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.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



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:
17.02.2026

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	18	Bruksnr:	406	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Vatningvegen 15, 2900 FAGERNES						

Skorstein og ildsted

Det er på tide med tilsyn- og eller feiing på denne adressen.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 16.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	406	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vatningvegen 15, 2900 FAGERNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

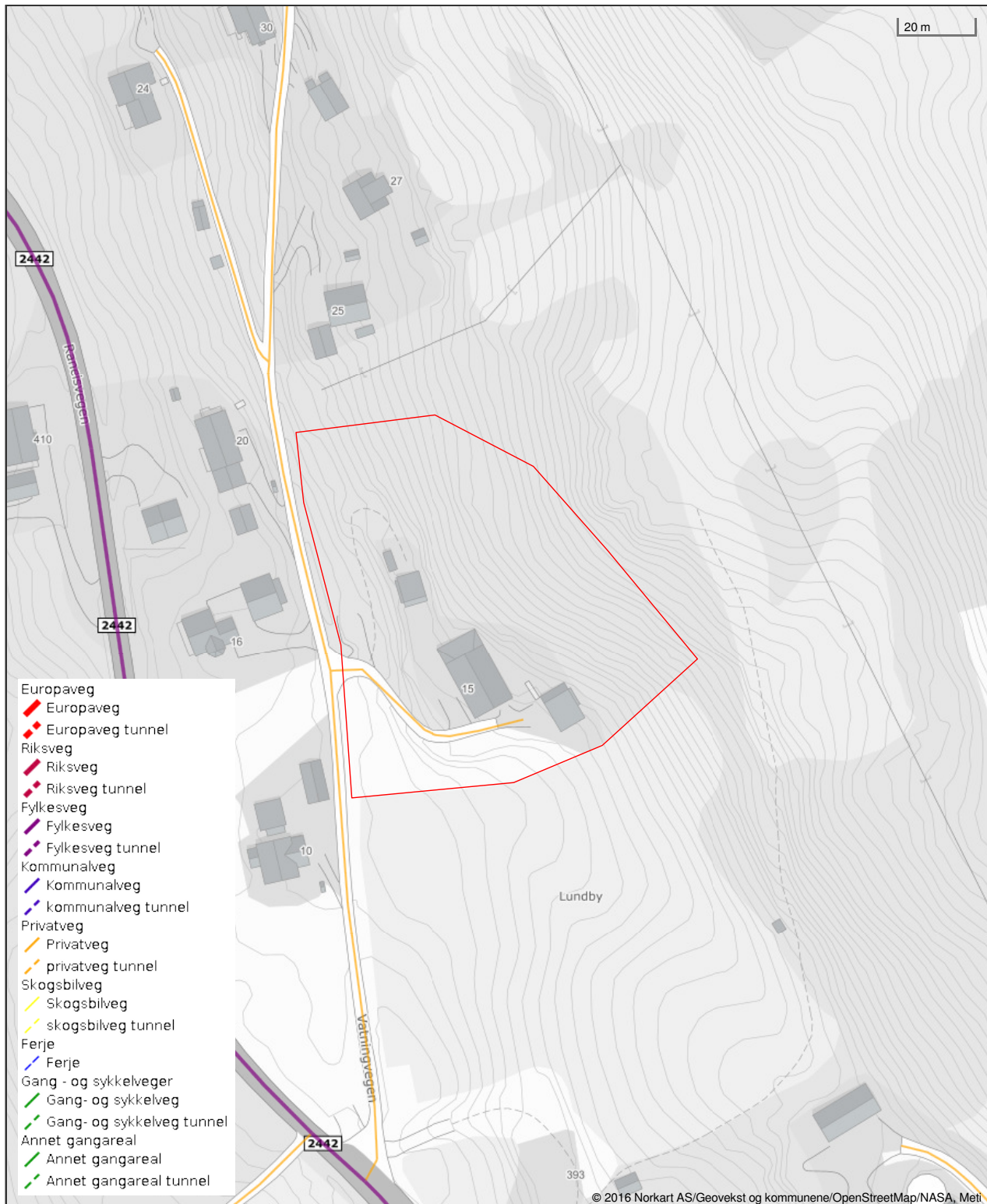
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

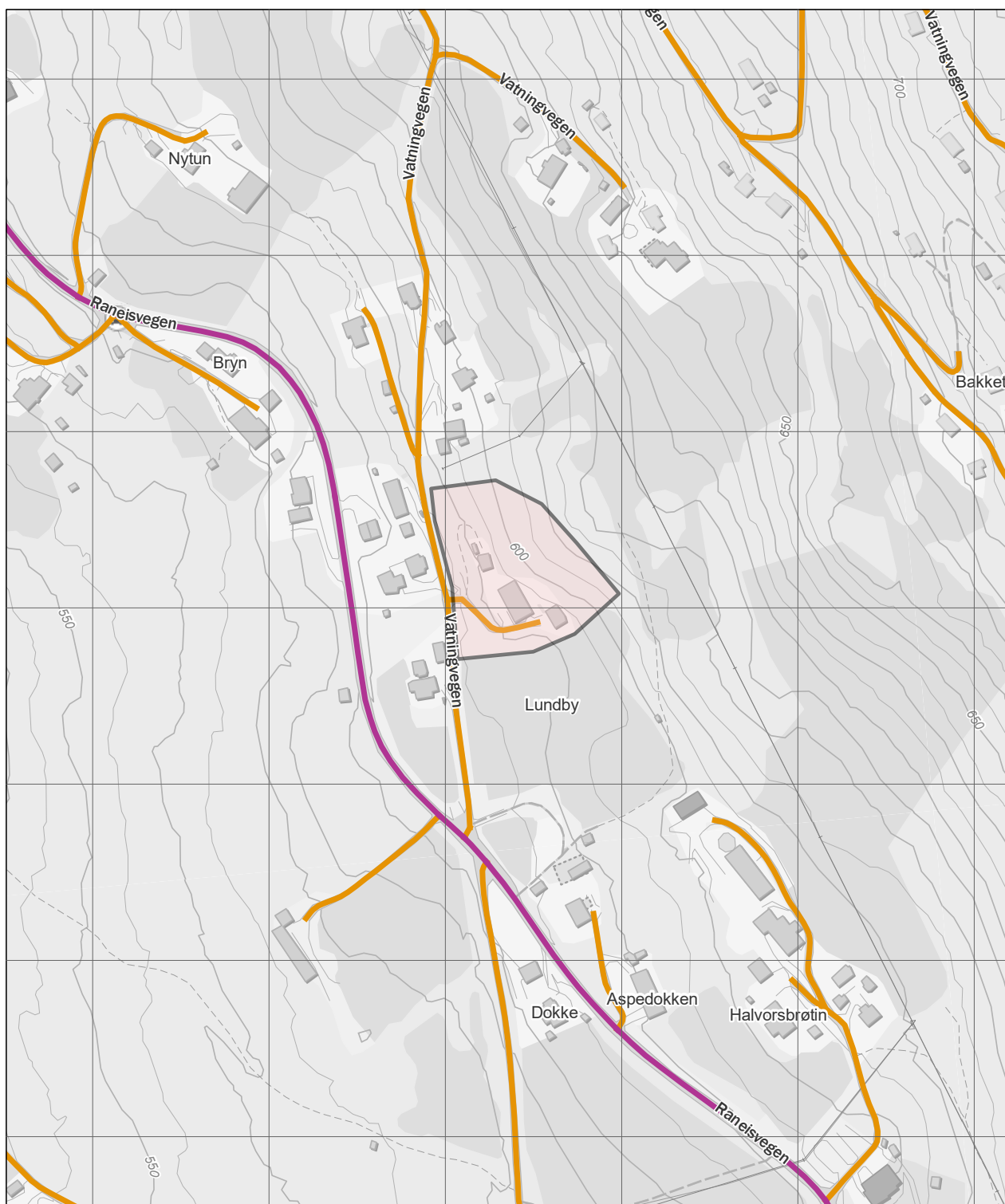
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3451 - 18/406//



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.



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CBB9595
Matrikkel: 3451-18/406/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Lita Zidermane, Roberts Zidermanis



Adresse:
Vatningvegen 15,
2900 FAGERNES

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 6 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Kursfordeling hovedskap	TRIO ELEKTRO AS	Elektriker	2024-05-02
Sikringsskap hoved	TRIO ELEKTRO AS	Elektriker	2024-05-02
Kursfordeling garasje	TRIO ELEKTRO AS	Elektriker	2024-05-02
Sikringsskap garasje	TRIO ELEKTRO AS	Elektriker	2024-05-02
Garantibevis og samsvarserklæring	TRIO ELEKTRO AS	Elektriker	2024-05-02
Sluttkontrollskjema for ordinære oppdrag	TRIO ELEKTRO AS	Elektriker	2024-05-02

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Vedtak fattet av bygningsjefen i Nord-Aurdal

Referert i Nord-Aurdal bygningsråds møte 22. nov. 1983

Sak nr. 464/83

MELDING ETTER BYGNINGSLOVENS § 81

Melder/byggherre : Trygve Hjelle, 2900 Fagernes
 arbeidets/byggets art : nybygg - redskapshus
 byggeplass : Ranheimsbygda - Halvorsbrøtin 18/59
 bebygget grunnflate : ca 90 m² i 1 etasje
 adkomst : via ny avkjørsel til ny bolig
 andre opplysninger : Nabosamtykke gitt.

Nybygget søkes plassert langs den private veien til Valdres hyttegrend. Avstand til vei ikke oppgitt, men situasjonsplanen viser ca 4 m til gjerdelinje.

Herredsağronomen har opplyst at søknaden ikke trenger behandling hos landbruksmyndighetene.

VEDTAK

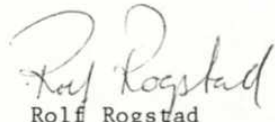
: Meldingen tas til etterretning.

Byggets plassering i marken må godkjennes av bygningskontrollen.

Fagernes, 21. okt. 1983


 Nic. Nicolaysen

bygn.- og reg.sjef


 Rolf Rogstad
 avd.ing.

KLAGEADGANG:

Dette vedtak kan påklages til Nord-Aurdal bygningsråd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da vedtaket kom frem. Klagen skal sendes Bygningssjefen i Nord-Aurdal, 2901 Fagernes, være underregnet, oppgi det vedtak det klages over, angi de endringer som ønskes og de grunner klagen støtter seg på. Klager De så sent at det er uklart om klagefristen er oversittet, bes De oppgi når vedtaket kom frem. Bygningskontoret bistår med veiledning om fremgangsmåten ved klagen.

Riktig utskrift:

Utskrift sendt til:

Nord-Aurdal kommune
BÛGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Tlf.: (061) 30 000
Postboks 18
2901 FAGERNES

Trygve Hjelle,
2900 Fagernes

Dato: 28. oktober 1983

Deres ref.:

Deres brev av:

Vår ref.:

Arkivnr.: 18/59

NYBYGG REDSKAPSHUS - HALVORSBRØTIN I RANHEIMSBYGDA GNR 18 BNR 59

Deres melding er tatt til etterretning av bygningssjefen 21. okt. d.å.

Vedlagt oversendes:

Stemplet melding.

Utskrift fra bygningsrådets protokoll, sak 464/83.

Kvittert regning på gebyret.

Med hilsen

for bygningssjefen

Kolbj. Døvre

(Kommune)

Nord-Aurdal

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 93

Anmelder (navn, adresse)

Trygve Hjelle

Byggherre (navn, adresse)

Trygve Hjelle
2900 Fagernes

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ranheimsbygda	18	59		

Deres søknad	Dato	18.08.87		
Arbeidets art	Nybygg			
Byggets art	Garasje m/bod			
Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Saksnr.		
Vedtaks dato	17.09.87	325/87		
Merknader	<ul style="list-style-type: none"> - Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten et ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98. - Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningsrådet, jfr pbl. § 97.2 			
Vilkår	<p>- Øvrige vilkår for byggetillatelsen fremgår av vedheftede vedtak fattet av bygnings sjefen i sak 325/87.</p> <p style="text-align: right;">Klageadgang - se baksiden</p>			

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Fagernes, 23. sept. 1987		Nord-Aurdal kommune bygningssjefen Kolbj. Døvre

KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	<input checked="" type="checkbox"/>	Ligningskontoret, her	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: mandag 16. februar 2026 15:21
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info privat slamanlegg - Vatningvegen 15

Hei!

Her er det registrert en 7 m3 slamavskiller, som tømmes annet hvert år med avvanningsbil.
Sist tømt 27.10.2025.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

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



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: mandag 16. februar 2026 14:40
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Rekvisisjon info privat slamanlegg - Vatningvegen 15

Hei.

Vårt firma har for salg Vatningvegen 15 – gnr 18 bnr 406 i Nord-Aurdal kommune, tilhørende Lita Zidermane og Roberts Zidermanis. Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag.

Vennlig hilsen

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: tirsdag 17. februar 2026 09:24
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Vatningvegen 15

Hei,

Siste tilsyn var 09.04.2024, avsluttet uten avvik.

Forbruk 25: 23919 kWh

Mvh

John Henry Nilssen
Tilsynsingeniør/måleransvarlig
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet Valdres Energi Nett AS navn til Griug AS. Les mer om nettselskapet og navneskiftet på våre hjemmesider: www.griug.no.

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: mandag 16. februar 2026 14.35
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Vatningvegen 15

Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes

Vår referanse:
1201260013

Vår saksbehandler:
Tove Berg

Telefon:
906 05 487

Vår dato:
16.02.2026



Skatteetaten

Dato
17.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 18 Bnr 406 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vatningvegen 15, 2900 FAGERNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 791 183
Som sekundærbolig: kr 3 164 730

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 18, Bruksnummer 406 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

16.02.2026 kl. 14.24

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

16.02.2026 kl. 14.23

Adresse (r) :Gateadresse: **Vatningvegen 15**Gatenr: **1138**Kommune: **NORD-AURDAL**Postkrets: **2900 FAGERNES****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2018/1648561-1/200 05.12.2018 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 3 200 000

Omsetningstype: Fritt salg

ZIDERMANE LITA

FØDT: 23.02.1989 IDEELL: 1/2

ZIDERMANIS ROBERTS

FØDT: 21.10.1986 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:2018/1648589-1/200 05.12.2018 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 3 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES

ORG.NR: 937 889 631

GRUNNDATA2012/637676-1/200 07.08.2012 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 18

BNR: 59

2020/164658-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.02.2026 14:24 - Sist oppdatert 16.02.2026 14:23

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 18 BNR: 406

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2012/861285-2/200 16.10.2012 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 18 BNR: 59
Bestemmelse om spredegrøfter
Med flere bestemmelser

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.

Skjøte¹⁾

Rekviretets navn Eiendomsadvokaten i Valdres AS Adresse Valdresvegen 6 Postnr. Poststed 2900 Fagernes (Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. Ref.nr. 990983054 11092	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 861285 Tinglyst: 16.10.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--	---

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
0542	Nord-Aurdal	18	406		1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <input type="checkbox"/> 2 Ubebygg		
Bruk av grunn	<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet		
Type bolig	<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehuskjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet		

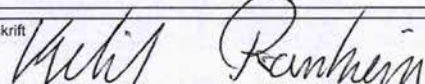
2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
kr 0,00		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspresprisjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input checked="" type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr 930.000,- 930.000,-

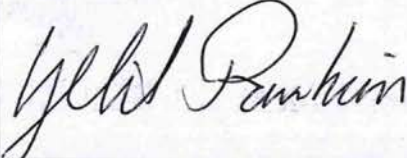
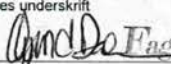
4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
210660 [redacted]	Kjetil Ranheim	1/1

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge Ideell andel
011143 [redacted]	Anne Helene Hjelle	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei 1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Gnr 18 bnr 406 har rett til å ha spredegrøfter på gnr 18 bnr 59 ihht vedlagte kart, samt rett til å grave over gnr 18 bnr 59 for å vedlikeholde/utbedre spredegrøftene, og for eventuelt å koble seg på kommunalt anlegg. Rett til spredegrøfter bortfaller ved tilkobling til kommunalt anlegg.

Dato	Ustederens underskrift
28.08.2012	

Denne tinglysingsgjenpart er en korrekt gjengivelse av det dokument som skal tinglyses.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) Overdragelsen gjelder villaeiendom som er fradelt gårdsbruket, jfr kjøpekontrakt av 10.01.2012 (§ 16) og takst av 02.09.2008 punkt 7. Det bekreftes at opplysningene er korrekte, og at overdragelsen ikke endrer dokumentavgiftsgrunnlaget; tidligere overdragelse, og at det er en inkurert/feil at denne eiendommen ble tinglyst på selger. <i>Anne Helene Hjelte.</i>	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾ Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd. Dato _____ Sted _____ Kjøpers/erverters underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾ 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares. 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser Dato _____ Sted _____ 28.08.2012 Fagernes Utsteders underskrift ⁷⁾ _____ Gjenta med maskin eller blokkbokstaver _____  Kjetil Ranheim	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen Dato _____ Ektefelles/registrert partners underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____	
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____  Advokat Øyvind Dahle	
Adresse _____ Advokat Øyvind Dahle AS 2900 Fagernes Org.nr 993 469 327 mva	
2. Vitnes underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____ Valdresvegen 6, 2900 Fagernes tlf. 61 36 56 70 - dahle@fagernesadvokat.no	
Adresse _____	
Bortfesteres underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____	
Dato _____ Utstederens underskrift _____ 28.08.2012	

GA-5400 B

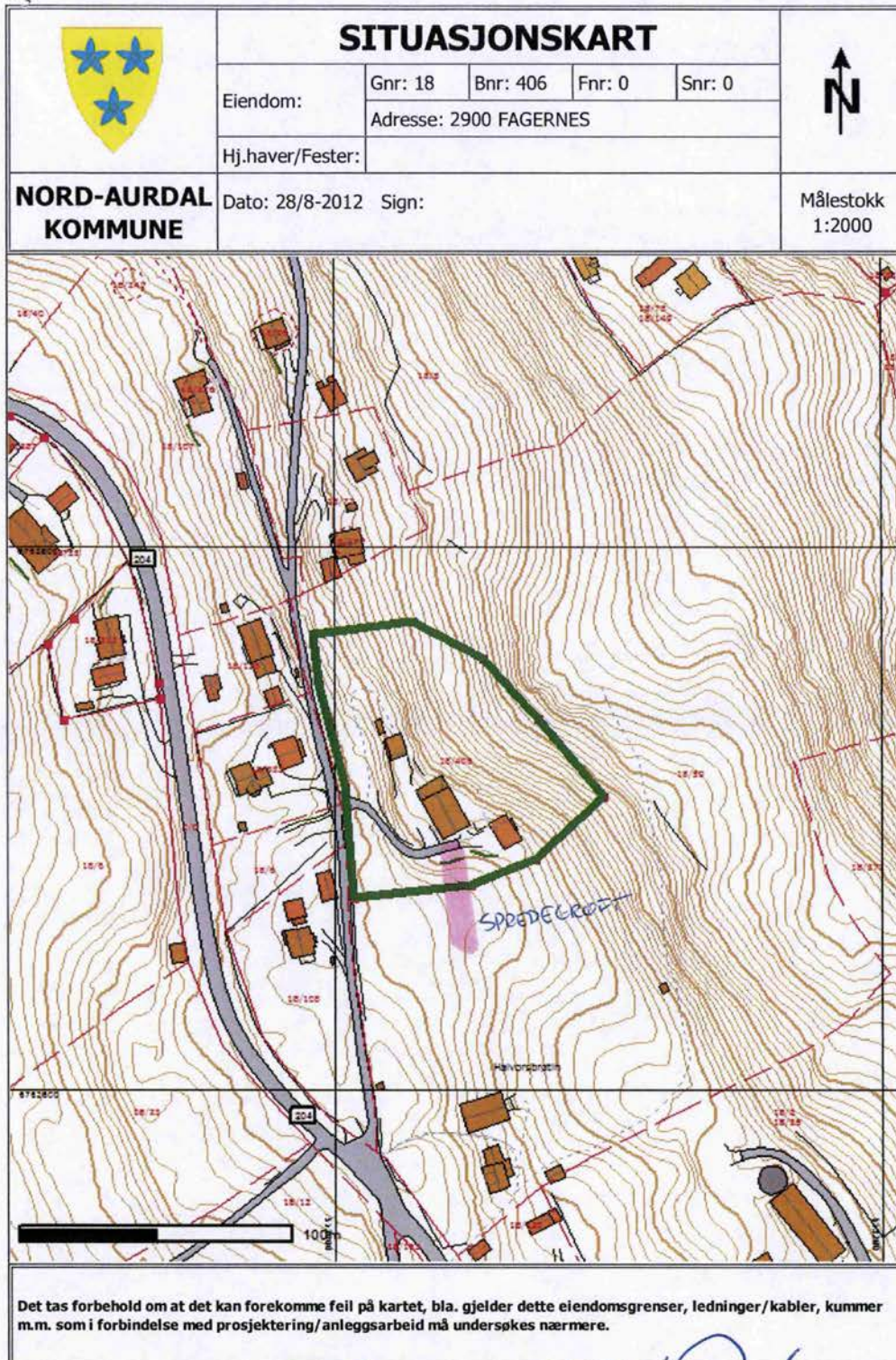
Skjøte

Denne tinglysningsdelen er en korrekt gjengivelse av de dokument som skal tinglyses.

Side 2 av 3

Utskrift

<http://82.147.39.62/Content/printDynaLeg.asp?Left=512881.19426...>



28/8-2012 *[Signature]*

Denne tinglysingen er en korrekt gjengivelse av det dokument som skal tinglyses.

Nabolagsprofil

Vatningvegen 15

Offentlig transport

🚶 Bakke 7 min
Linje 309 0.6 km

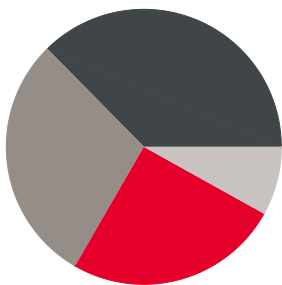
Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 8 min
410 elever, 38 klasser 6.3 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min
180 elever, 9 klasser 5.6 km

Valdres vidaregåande skule 7 min
547 elever 6.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

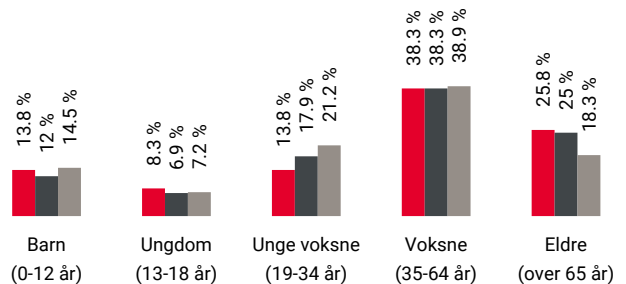


25% i barnehagealder
37% 6-12 år
29% 13-15 år
8% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Grunnkrets: Ranheim	223	115
🇳🇴 Kommune: Nord-Aurdal	6 354	3 655
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 6 min
27 barn 0.5 km

Skrautvål barnehage (1-5 år) 6 min
53 barn 4.9 km

Fagernes barnehage (1-5 år) 8 min
57 barn 6.1 km

Dagligvare

Coop Extra Fagernes 7 min
PostNord 5.2 km

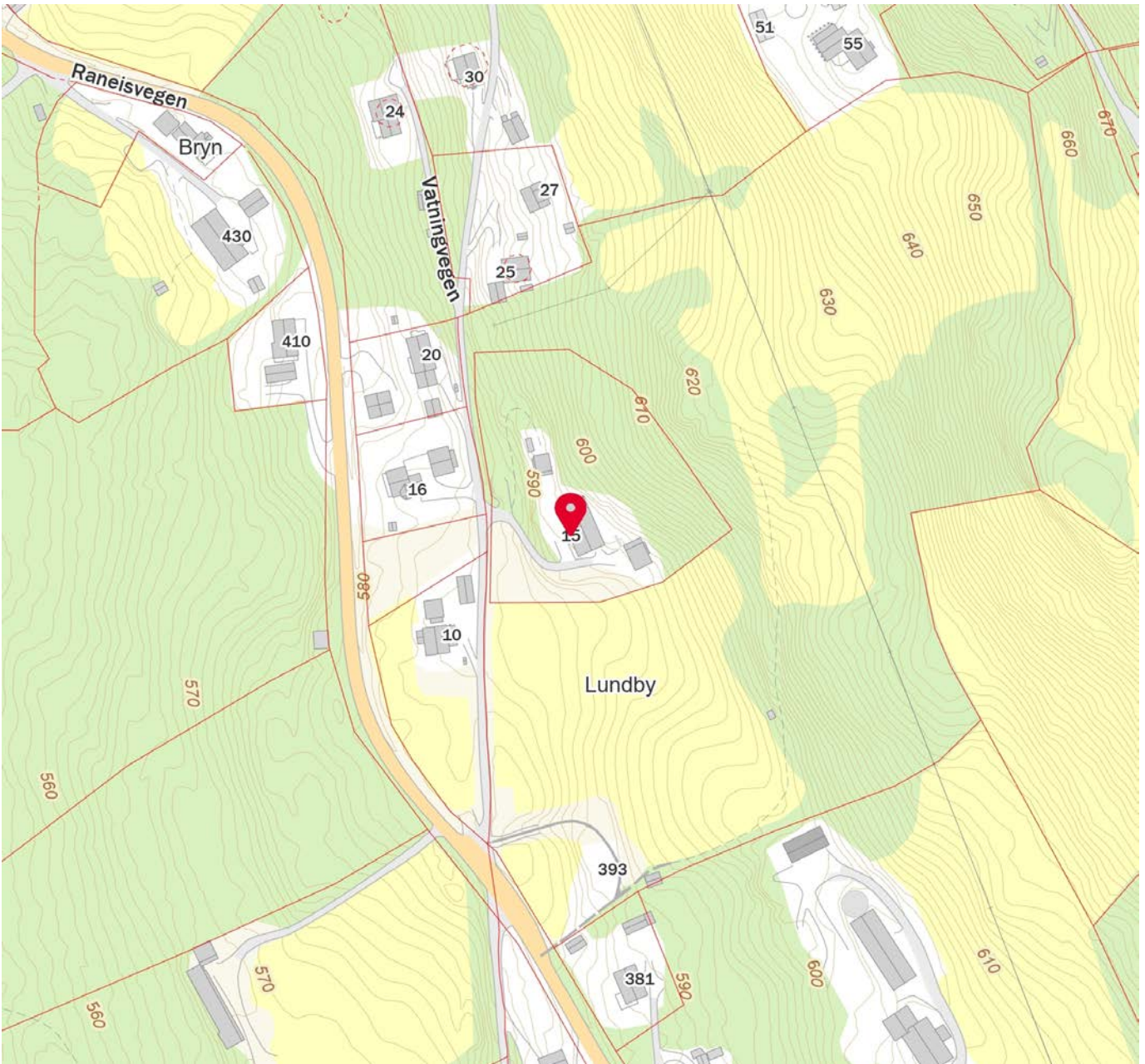
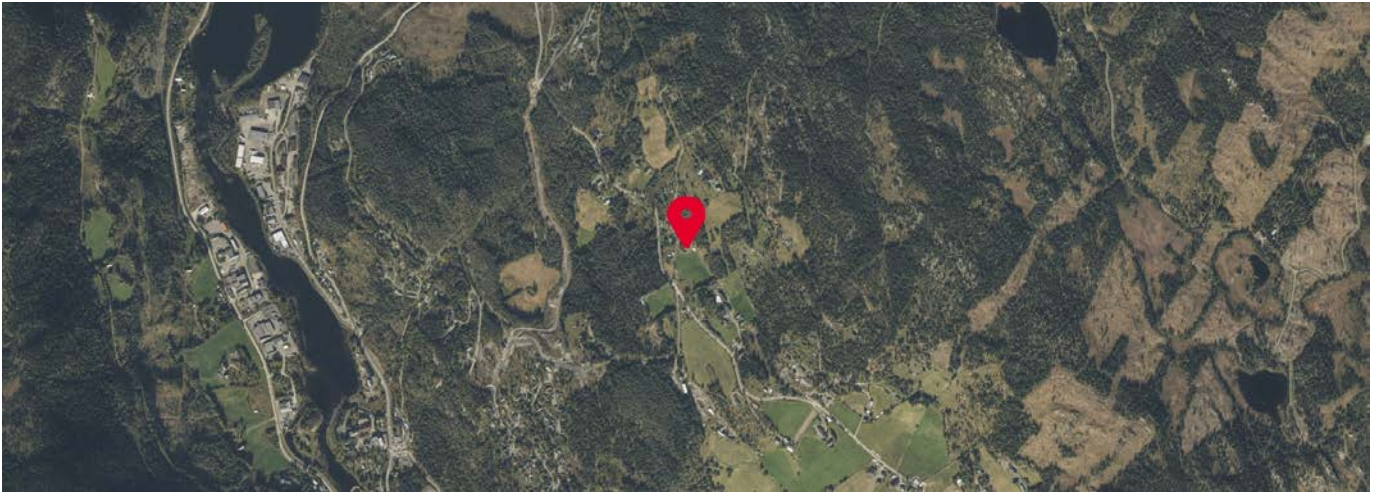
Eurospar Fagernes 7 min
Post i butikk 5.3 km


Sport

⚽ Blåbærmyra idrettspark 5 min
Fotball, friidrett 4.5 km

⚽ Skrautvål skole 6 min
Aktivitetshall, ballspill 4.9 km

🏊 Valdres Treningssenter 7 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 valdressedressparebank.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@valdressedressparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktssignering 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 brukt bolig. 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: Vatningvegen 15
2900 FAGERNES

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