

# SALGSOPPGAVE

## Enebolig



**Adresse:** Valdresvegen 1097, 2936 Begnadalen  
**Bestående av:** Enebolig  
**Tomteareal:** 2 106 m<sup>2</sup>  
**Prisantydning:** kr. 2.750.000,-  
**Visning:** Torsdag 21. november kl. 15.00  
**Visning kun etter påmelding.**

**Generelt:** Vi har for salg en historisk enebolig i Begnadalen. Med sine 891 m<sup>2</sup> er «Nedre Tollefsrud» en bolig perfekt for deg med en stor familie, eller som rett og slett ønsker å leie ut leiligheter. Huset er arkitekttegnet og har gjennomgående detaljer som etterlater seg inntrykk av å være en tidligere storgård verdig. Boligen er kjent for tidligere å ha fungert som et hotell og har alt fra kontor, kjøkken, hall, salong til sin egen fangekjeller.





## Kort om eiendommen

### Adresse

Valdresvegen 1097, 2936 Begnadalen.

### Registerbetegnelse

Gnr. 72, bnr. 60 i Sør-Aurdal kommune.

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Begnadalen, sør for Bagn sentrum i Sør Aurdal kommune. Avstand til Bagn sentrum med bl.a. kommunesenteret, og andre fasiliteter som butikker mfl. er ca. 27 km. Eiendommen har lokal utsikt utover dalen og det er gangavstand ned til Begna, med mulighet for fiske og bading sommerstid. Kjøretid fra Oslo og til Valdresvegen 1097 er ca. 2 timer (130 km). Fra Fagernes er beregnet kjøretid ca. 45 minutter (54 km).

	BRA-i	BRA-e	BRA-b
<b>Enebolig</b>			
Kjeller	226		
1. etg	265		
2. etg	221		
3. etg	150		
Loftetasje	29		
<b>SUM</b>	<b>891</b>		

### Innhold

#### Enebolig

Kjeller: Gang m/trapp, Gang, Bod / eplekjeller, Bod (Matbod/vinkjeller), Bod 3 (Bodega), Cellerom, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Gang 4, Gang 5, Vedrom, Bod (Toalettrom), Fyrrom, Annet rom med sluk (vaskerom), Arbeidsrom (brygge/bakerom), Iskjeller, Bod 9, Bod 10, Bod 11.

1 etg: VF/Entré m/trapp til kjeller, WC, Hall m/trapp, Spisestue, Gang (tidligere anretningsrom), Kjøkken, Trapperom, Lagerrom (Tidligere spiskammers) Gang, Kontor (tidligere stue), Gang 2 (tidligere skap/kjølerom), Stue, Dagligstue (finstue), Kontor, hvelv, Vindfang for ytterdør kontor.

2 etg: Hall m/trapp, Gang, Kott, Soverom, Soverom 2, Kott 2, Gang 2, Stue, Bod, Bod 2, Soverom 3, Gang 3, Gang 4, Soverom 4, Soverom 5, Trapperom,

Bad , Bad 2, Kjøkken , Spisestue

3 etg: Hall m/trapp , Soverom , Kott , Bod , Soverom 2, Kott 2, Soverom 3, Kott 3, Bod 2, Bod 3, Kott 4

Loftetasje: Bod

## Beskrivelse av eiendommen

### Standard

'Nedre Tollefsrud'. Eiendommen ligger i Sør-Aurdal kommune og ca. 27 km. sør for tettstedet Bagn.

Det er opplyst at eiendommen tidligere var en større skogeieendommen, men hvor våningshus senere ble ombygget til Hotell i perioden 1930 til 1960 (Tollefsrud Hotell) Senere er bygget blitt benyttet som bolig med sporadisk utleie til overnatting.

Eiendommens bebyggelse består av enebolig oppført med tradisjonelle håndverksmetoder ihht byggeåret 1912.

Boligen er oppført over flere etasjer, og med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er foretatt påkostninger med oppgradering av takteking på midten av 1990 tallet, ellers fremstår bygget med mye originale overflater/konstruksjoner fra byggeår.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.

Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør og det må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

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

### Kostnader:

Det må påregnes omfattende påkostninger til renovering og oppgradering av bygningsmassen og det tekniske anlegget. Det foreligger pålegg fra kommunen om sanering av avløpsanlegg.

Rør og varmeanlegg i bygget var stengt ned/tappet ned, var også stedvis fryst.



**Øvrig:**

Det er ikke opplyst om og/eller funnet forhold som indikerer nedgravet oljetank på eiendommen. Det bør gjøres nærmere undersøkelser når eiendommen er snøfri. Innvendig er det mye løsøre i enkelte rom som gjør befaring av gulvflater og nedre del av veggflater umulig.

**Parkering og tilkomst**

Adkomst via privat gruset veg og med parkering på egen tomt.

**Tomteareal**

Eiet tomt på ca. 2106 m<sup>2</sup>.

**Utstyr**

Eiendommen kan selges møblert etter nærmere avtale.

**Pris**

Prisantydning kr 2.750.000,- + omkostninger.

**Omkostninger**

-Dokumentavgift kr 68.750,-  
-Tinglysningsgebyr skjøte kr 500,-  
-Tinglysningsgebyr pantedokument kr 500,-  
Omk.totalt kr 69.750,- (ved salg til prisantydning).

**Totalpris inkl. omkostninger**

Kr 2.819.750,-

**Ligningsverdi**

Formuesverdi for 2023 – kr. 398 097,-  
Oppgitt av Skatteetaten.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

Renovasjon: kr. 3.670,-  
Branntilsyn, feiing: kr. 596,-  
Eiendomsskatt: kr. 4.678,40,-

I tillegg til kommunale utgifter, må det beregnes kostnader til forsikring, brøyting, etc.

**Bygningsforsikring**

Bygningen er forsikret i Gjensidige.

**Byggeår**

1912

**Eierform/boligtype:**

Selveier/enebolig.

**Byggemåte (hentet fra tilstandsrapport)****Utvendig:**

Bygning har mansardtak oppbygd i sperrekonstruksjon av tre. Hovedtak med takteking av profilerte/plastbelagte stålpanner.

Inngangsparti og karnapp i stue er tekket med bunntekking (plater) av kobber. Takrenner og nedløp av sortlakkert stål.

Det er ikke montert stigetrinn til piper, men innvendig er det laget feieluke i pipeløp, tilgjengelig fra loftsrom.

Yttervegger har uisolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Bygningen har vinduer med trerammer med koblede glass (inn og utadslående). Ytterglass i sprusser av tre. Bygningen har malte ytterdører av trekonstruksjon med og uten glassfelt i dørblad. Hovedytterdør og terrassedører med to-fløyede dørblader. Terrasser oppbygd i murkonstruksjoner og med rekkverk av betongkonstruksjon. Trapp og rekkverk av murkonstruksjon.

**Innvendig:**

Vegger er kledd med malt tapet/strietapet og trepanel. Himlinger er kledd med trepanel og himlingsplater. Gulver er belagt med heltregulv av eik (fiskebeinmønster) og furu. Enkelte rom har laminatgulv og noe vinylbelegg som er lagt i nyere tid, men ikke kjent når.

Etasjeskillere av trebjelkelag/konstruksjon fra byggeår.

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

Bygningen har totalt 3. stk piper. Piper er oppført i murstein og er fra byggeår. Det er montert kakkellovner i spisetue, finstue og hall m/trapp. Ellers er det tilkoblet vedovner i enkelte rom. Det er plassbygget åpen peis i kontor. Det er registrert sotluker i kjeller og feieluker på loft.

**Kjeller:**

Gulver av betong mot grunn og noe flis på gulv. Vegger av natursteinsmur med pussede overflater. Etasjeskille mot 1.etasje har noe synlig trebjelkelag med stubbeloftplank og noe pussede/malte himlinger.

Bygningen har totalt 7 stk. innvendig malte trapper.

Trapper er bygget i tre og har i hovedsak malte trinn. Det er montert malt rekkverk med spiler i trekonstruksjon til enkelte trapper.

Bygget har malte fyllingsdører i heltre med og uten glassfelt og malte karmmer. Stedvis innfelte skyvedører i vegg.

Våtrom:

Bad 2.etasje - ved kjøkken/spisestue:

Gulv er belagt med fliser. Vegger har flislagt brystning og malt vegg i øvre del. Himling er malt.

Det er montert dusjkabinett, gulvstående toalett og bidé, vegghengt baderomsinnredning med benkeservant og nedsenket badekar i gulv. Rommet har naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Bad 2.etasje - ved gang/trapperom:

Gulv er belagt med fliser. Vegger er kledd med fliser og trepanel. Himling er kledd med trepanel.

Det er montert dusjkabinett, gulvstående badekar, gulvstående toalett og vegghengt servant. Rommet har naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Vaskerom kjeller:

Gulv, vegger og himling med overflate av betong/puss. Det er montert opplegg for vaskemaskin og fastmontert vaskekar.

Kjøkken:

Kjøkken 2. etasje:

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre. Fronter i heltre furu og heltre benkeplate. Utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:

Eldre Kjøkkeninnredning i heltre med over- og underskap, heltre benkeplate og laminat. Det er nedfelt oppvaskum av stål og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom:

Toalettrom kjeller:

Det er montert gulvstående toalett og pissoar på vegg. Rommet benyttes som lager og vannet er opplyst avstengt. Gulv, vegg og himling av pussede overflater av betong.

Toalettrom 1. etasje:

Gulv belagt med fliser og malt himling og veggflater. Det er montert gulvstående toalett.

Tekniske installasjoner:

Bygningen har vannledninger av jern antatt fra byggeår, eller kobberrør med og uten plastkapper etter modernisering gjennom tiden. Det er også registrert noen vannrør av plast. (rør i rør). Det er avløpsrør av støpejern antatt fra byggeår og ellers nyere plastrør etter modernisering gjennom tiden.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Hovedvannledning med stoppekran i kjeller og trykktank for brønn/borehull plassert i kjeller. Det er installert varmepumpe og vedkjele for oppvarming av vannbåren varme via radiatoranlegg i bygget.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i kott/bod i 2. etasje. Det er kursoversikt i skap.

Bygningen har hovedsak et eldre el-anlegg og med stedvis noe fornyelse i nyere tid.

Det er registrert røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget. I 3. etasje er det montert en brannslange i gang.

Tomteforhold:

Byggegrunn er ukjent.

Drenering er ukjent og overvann fra tak ledes i rør med utkast på/til terreng. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuksikring utvendig på grunnmur.

Bygget har grunnmurer av steinmur, som antas å stå direkte på grunn/terreng. (normal byggemethode ved byggeår). Det er registrert gruset innkjøring og parkering. Ellers noe planert og skrånede tomt med gressplen og noe beplantning.

Utvendige avløpsrør antas å være av støpejern tilkoblet egen septiktank med overløp til grøft el. lignende. Utvendige vannledninger antas å være av plast. (PEL) og tilkoblet privat brønn i området. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkilde for eiendommen. Septiktank er av ukjent type/løsning.

**Større moderniseringsarbeider**

Se tilstandsrapport og salgsoppgave for øvrig.

### **Oppvarming**

Strøm og vedfyring.

### **Adgang til utleie**

Ja.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett.

Eiendommen har vann og privat septikanlegg.

### **Energimerking av boligen**

Energikarakter G lyse grønn.  
Energiattest gis på forespørsel.

### **Offentligrettslige pålegg og krav**

Det er fra Sør-Aurdal kommune opplyst om at avløpsanlegget på eiendommen må byttes ut. Det er også informert fra kommunen at den nye eieren bes opplyse om drikkevannskilde mm.

Se eget vedlegg «eiendomsmepleropplysninger».

Selv om det nå foreligger noen krav fra kommunen er dette likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme nye pålegg eller krav ved nye kontroller.

### **Regulering**

Eiendommen ligger LNF-område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse. Kommuneplan og plankart ligger vedlagt.

### **Konsesjon, boplikt og odel**

Søknad om konsesjon påkrevet: Nei  
Egenerklæring om konsesjon påkrevet: Ja  
Boplikt: Nei  
Odel: Nei

### **Adkomst**

Fra Hønefoss: Følg E16 nordover retning Fagernes. Etter ca 72 km, ta inn til venstre. Etter 350 meter ligger boligen på høyre side.

Fra Fagernes: Følg E16 sørover retning Hønefoss i ca 54,3 km. Ta til venstre og følg vegen 350 meter. Boligen ligger på høyre side.

**Vedrørende store eller alvorlige avvik, har takstmannen bemerket følgende:**

### **Utvendig > Taktekking (TG 2)**

Hovedtak med taktekking av profilerte/plastbelagte stålpanner.

Inngangsparti og karnapp i stue er tekket med bunntekking (plater) av kobber.

Deler av taktekking er snødekt og taktekking er vurdert fra bakkenivå.

I følge kontaktperson på stedet, er taktekking lagt på slutten av 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Deler av taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Det er registrert stedvis fukt/råteskader i vindskier og forkantbord.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser når taket er snøfritt. Det må påregnes kostnader med lokal utbedring/vedlikehold.

**Kostnadsestimat: kr. 50.000 – 100.000**

### **Utvendig > Nedløp og beslag (TG 3)**

Takrenner og nedløp av sortlakkert stål. Alder på takrenner og nedløp er vurdert til å være fra tidsrommet hvor taktekking ble skiftet.

Det er ikke montert stigetrinn til piper, men innvendig er det laget feieluke i pipeløp, tilgjengelig fra loftsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Utvendige beslag har utettheter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det er registrert frostsprengte nedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det er registrert flere områder rundt bygning hvor det har gått takras. Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å monteres snøfangere.

**Kostnadsestimat: kr. 50.000 – 100.000**

#### Utvendig > Veggkonstruksjon-Yttervegg finstue (TG 3)

Kontrollpunkt yttervegg fortsetter. Ved kontroll av yttervegg i finstue. (Yttervegg mot sørøst) Det er registrert kompresjon i bjelkelag mot yttervegg i finstue (med terrassedør) Ved kontroll i kjeller er det registrert fukt og råteskader ned mot murkroner. Grunnet snø utvendig var det ikke mulig å kontrollere området fra utvendig side.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.

#### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser når området er fritt for snø.

**Kostnadsestimat: kr. 100.000 – 300.000**

#### Utvendig > Veggkonstruksjon (TG 2)

Yttervegger har uisolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig fasader med stående behandlet trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det er behov for omfattende overflatebehandling av kledningsbord og lokal utskiftning av trekledning med skader.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunkt. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt innlandsklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere luftesjikt.

**Kostnadsestimat: Over 300.000**

#### Utvendig > Takkonstruksjon inngangsparti (TG 3)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon antatt i tre.

Årstall: 1912

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er gjenbygget og kun vurdert fra utvendig side.

#### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

**Kostnadsestimat: kr. 50.000 – 100.000**

#### Utvendig > Takkonstruksjon/loft (TG 2)

Bygning har mansardtak oppbygd i sperrekonstruksjon av tre. Loftrom hadde stedvis begrenset mulighet for inspeksjon grunn mye løssøre i rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er registrert ekskrementer fra mus i alle etasjer, samt død mus i felle.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Tiltak skadedyr: Kostnadsestimat gjelder for hele bygget. Det bør gjøres nærmere undersøkelser og lokal bekjempelse. Ved eventuelt større omfang kan kostnadsestimat avvike.

**Kostnadsestimat: kr. 10.000 – 50.000**

#### Utvendig > Vinduer (TG 2)

Bygningen har vinduer med trerammer med koblete glass (inn og utadslående). Ytterglass i sprosser av tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Stedvis vinduer med mindre fuktskader utvendig i sprosser, karm og vannbrett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes omfattende vedlikehold/restaurering og/eller utskifting av vinduer.

**Kostnadsestimat: Over 300.000**

#### Utvendig > Dører (TG 2)

Bygningen har malte ytterdører av trekonstruksjon med og uten glassfelt i dørblad. Hovedytterdør og terrassedører av tofløyede dørblader. Grunnet snø var det begrenset mulighet for

inspeksjon av ytterdører utvendig til kjeller og terrasse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik: Enkelte dører har fuktskader i nedre del.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: kr. 50.000 – 100.000**

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger (TG 3)

Terrasser oppbygd i murkonstruksjoner og med rekkverk av betongkonstruksjon. Åpne terrasser er ikke mulig å inspisere pga snødekke, men det er registrert synlige avvik på b.la. rekkverk og synlige ytterkanter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
- Det er påvist andre avvik:

Åpne terrassedekker er snødekt og derfor ikke vurdert.

Det er stedvis registrert brudd i betongrekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: kr. 50.000 – 100.000**

#### Utvendig > Utvendige trapper (TG 2)



Inngang kjøkken: Trapp og rekkverk av murkonstruksjon. Øvrige trapper er ikke kontrollert grunnet dekket med snø.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10.000**

### **Innvendig > Overflater (TG 2)**

Vegger er kledd med malt tapet/strietapet og trepanel. Himlinger er kledd med trepanel og himlingsplater. Gulver er belagt med heltregulv av eik (fiskebeinmønster) og furu. Enkelte rom har laminatgulv og noe vinylbelegg som er lagt i nyere tid, men ikke kjent når.

I dansesal (Stue mellom finstue og spisestue) er det registrert skader i overflater i himling og vegg, samt svelling i gulv etter vannskade.

Stedvis mye løssøre i enkelte rom gjorde befaring av gulvflater og nedre del av veggflater umulig.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Himling:

I rom med tapet i himling har denne sprukket opp/løst i enkelte områder.

I dansesal (Stue mellom finstue og spisestue) er det registrert skader i overflater i himling og vegg, samt svelling i gulv etter vannskade.

Det er registrert fuktmerker i himling i finstue.

Overgang vegg/himling soverom innenfor kjøkken. Her er det registrert avflassing i b.la. maling. Forhold fremstår å skyldes gammel fuktskade, men det ble ikke målt fukt i området.

Vegg:

Stedvis løs tapet/strie og enkelte områder med sår/overflateslitasje.

Gulv:

Variierende grad av overflateslitasje i enkelte rom. Det er registrert svelling i skjøter i heltregulv, Stedvis skader på belegg og noen mindre avvik i form av sprekker/svikt i laminatskjøter på kjøkken. Generelt: Det ble også stedvis registrert møkkete overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes stedvis lokal utbedring i enkelte rom.

Det må gjøres nærmere undersøkelser, da enkelte rom må ryddes for å kunne gjøre en tilstandsvurdering av overflater.

Det må påregnes kostnader til generell overflatevask. Det er ikke medtatt utskiftning av heltregulv, da disse er vurdert til å kunne slipes.

**Kostnadsestimat: Over 300.000**

### **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn (TG 3)**

Bygget har gulv mot grunn av støpt betong.

Øvrige etasjeskillere av trebjelkelag/konstruksjon fra byggeår.

Gulver i enkelte rom er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver. Målingene ble gjort i følgende etasjer:

1. etg. Finstue, spisestue og gang mot kjøkken: Det er registrert planavvik i gang og finstue med størst avvik i finstue Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 25 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

2. etg. Stue ved hall m/trapp, rom med kjøkken/spisestue og soverom innenfor. Det er registrert planavvik i alle rom som gir TG 2 eller mer. Største avvik ble målt i soverom innenfor kjøkken/spisestue. Her er det målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 41 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

3. etg. Soverom med pipeløp. Her er det målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på 1,5 m.

Det er målt ca. 40 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Øvrig:

Det ble registrerte synlige fuktskader i etasjeskille mot kjeller. Samt fuktskader i etasjeskille mellom 1 og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser av etasjeskillere og overgang tak/vegg (Nivå 2 - undersøkelse) for hele bygget.

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.

**Kostnadsestimat: kr. 50.000 – 100.000**

### **Innvendig > Radon (TG 2)**

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10.000**

### **Innvendig > Pipe og ildsted (TG 3)**

Bygningen har totalt 3. stk piper. Piper er oppført i murstein og fra byggeår.

Det er montert kakkelovner i spisestue, finstue og hall m/trapp. Ellers er det tilkoblet vedovner enkelte rom. Det er plassbygget åpen peis i kontor. Det er registrert sotluker i kjeller og feieluker på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat satt for nærmere kontroll av bygningens ildsteder og piper av det lokale brann/feievesen, samt lokal utbedring av synlige avvik. Det kan ikke utelukkes ytterligere kostnader med renovering/utbedring av piper.

**Kostnadsestimat: Kr. 50.000 – 100.000**

### **Innvendig > Rom under terreng (TG 3)**

Kjeller: Gulver av betong mot grunn og noe flis på gulv. Vegger av natursteinsmur med pussede overflater. Etasjeskille mot 1.etasje har noe synlig trebjelkelag med stubbeloftplank og noe pussede/malte himlinger.

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Forhold med fuktskader i treverk er registrert i innredning ned mot betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Tiltak må også sees i sammenheng med forhold registrert med terrasser og yttervegg, her vann inn i kjeller.

**Kostnadsestimat: Kr. 10.000 – 50.000**

**Innvendig > Innvendige trapper (TG 2)**

Bygningen har totalt 7 stk. innvendig malte trapper. Trapper er bygget i tre og har i hovedsak malte trinn. Det er montert malt rekkverk med spiler i trekonstruksjon til enkelte trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapper har en del slitasjegrad i overflater. Enkelte av trappene mangler håndløper en eller begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Trappene er vurdert til å fungere, men det anbefales å montere håndløper der dette mangler.

**Innvendig > Innvendige dører (TG 2)**

Bygget har malte fyllingsdører i heltre med og uten glassfelt og malte karmner. Stedvis innfelte skyvedører i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
  - Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
  - Det er avvik:
- Det er registrert noen dører med skader i glass og/eller hvor glass mangler i sprosser. Registrert generell slitasje på overflater og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

**Kostnadsestimat: Kr. 10.000 – 50.000**

**Våtrom > 2. Etasje bad > Generell (TG 3)**

Baderom ved kjøkken/spisestue.

Det er ikke kjent når baderom er bygget, men badet er gammelt og teknisk forskrift tidligere enn Tek 1997, er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav før denne forskriften er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater er satt for full renovering av rommet inkludert nytt tettesjikt.

Registrering:

Gulv er belagt med fliser. Vegger har flislagt brystning og malt vegg i øvre del. Himling er malt. Gulvet er overflatemålt og funnet tilnærmet flatt. Det er montert dusjkabinett, gulvstående toalett og bidé, vegghengt baderomsinnredning med benkeservant og nedsenket badekar i gulv. Rommet har naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Det kan ikke konstateres bruk av tettesjikt i våtsoner.
- Det er registrert sprekker/skader i fliser på vegg/gulv
- Forventet levetid på evt. tettesjikt er vurdert til å være oppbrukt.
- Rommet mangler elektrisk avtrekk og tilluft via spalte under dør el. tilsvarende.
- Det er registrert fuktskader i vinduskarmner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Over 300.000**

**Våtrom > 2. Etasje bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom (TG 2)**

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Våtrom er vurdert til å trenge full renovering. Se eget kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Kjeller > Annet rom med sluk (vaskerom) > Generell (TG 3)**

Vaskerom kjeller.

Vaskerom antatt å være fra byggeår og teknisk forskrift tidligere enn Tek 1997, er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav før denne forskriften er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater er satt for full renovering av rommet inkludert nytt tettesjikt.

Registrering:

Gulv vegger og himling med overflate av betong/puss.

Gulvet er har noe fall til sluk i gulv.

Det er montert opplegg for vaskemaskin og fastmontert vaskekar.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Det kan ikke konstateres bruk av tettesjikt i våtsoner.
- Det er registrert noe sprekker i overflater på gulv og vegger.
- Rommet mangler avtrekk og tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er vurdert til å fungere forutsatt at bruken av rommet ikke endres.

Det må gjøres tiltak med kontrollert avrenning fra vaskekum og utbedring av avtrekk/tilluft.

**Kostnadsestimat: Kr. 10.000 – 50.000**

**Kjeller > Annet rom med sluk (vaskerom) > tilliggende konstruksjoner våtrom (TG IU)**

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Generell (TG 3)**

Baderom ved gang/trapperom.

Det er ikke kjent når baderom er bygget, men badet er gammelt og teknisk forskrift tidligere enn Tek 1997, er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav før denne tek 97, er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater er satt for full renovering av rommet inkludert nytt tettesjikt.

Registrering:

Gulv er belagt med fliser. Vegger er kledd med fliser og trepanel.

Himling er kledd med trepanel.

Gulvet er overflatemålt og funnet tilnærmet flatt. Det er målt under 5 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til fliskant ved sluk under badekar.

Det er montert dusjkabinett, gulvstående badekar, gulvstående toalett og vegghengt servant.

Rommet har naturlig avtrekk via ventil i vegg. Sluk under badekar lot seg ikke kontrollere grunnet plassering av dusjkabinett.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Det kan ikke konstateres bruk av tettesjikt i våtsoner.
- Det er registrert mindre sprekker flisfuger.
- Forventet levetid på evt. tettesjikt er vurdert til å være oppbrukt.
- Rommet mangler elektrisk avtrekk og tilluft via spalte under dør el. tilsvarende.
- Det er registrert noe fukt i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Kr. 100.000 – 300.000**

**Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom (TG 2)**

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom er vurdert til å trenge full renovering. Se eget kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### **Kjøkken > 2 Etasje > Overflater og innredning (TG 2)**

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre. Fronter i heltre furu og heltre benkeplate.

Utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).
- Vannrør var fryst ved befaring og var under oppvarming. Se eget kontrollpunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### **Kjøkken > 2 etasje > Avtrekk (TG 1)**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### **Kjøkken > 1 Etasje > Overflater og innredning (TG 2)**

Eldre Kjøkkeninnredning i heltre med over- og underskap, heltre benkeplate og laminat. Det er nedfelt oppvaskum av stål og opplegg for oppvaskmaskin. Stedvis begrenset inspeksjonsmulighet grunnet mye løssøre i rommet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).
  - Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert ekskrementer fra mus inne i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: Under 10.000**

### **Kjøkken > 1 etasje > Avtrekk (TG 1)**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### **Spesialrom > 1 Etasje > WC > Overflater og konstruksjon (TG 2)**

Toalettrom. Gulv belagt med fliser og malt himling og veggflater. Det er montert gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Sistene var bunnfryst ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10.000**

### **Spesialrom > Kjeller > Bod (toalettrom) > Overflater og konstruksjon (TG 2)**

Toalettrom med gulvstående toalett og pissoar på vegg. Rommet benyttes som lager og vannet er opplyst avstengt. Gulv, vegg og himling av pussede overflater av betong.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har synlig slitasje og mindre sår i overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: Kr. 10.000 – 50.000**

#### **Tekniske installasjoner > Vannledninger (TG 3)**

Bygningen har vannledninger av jern antatt fra byggeår, eller kobberør med og uten plastkapper etter modernisering gjennom tiden. Det er også registrert noen vannrør av plast. (rør i rør)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Det er påvist rustdannelser på jernrør.
- Det er irr på rør.

Vann var stengt av og det er registrert området i bygning hvor vannet har fryst. Av den grunn må det tas forbehold mtp. ytterligere skadeomfang på vannledninger og tilknyttet utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Kr. 100.000 – 300.000**

#### **Tekniske installasjoner > Avløpsrør (TG 2)**

Det er avløpsrør av støpejern antatt fra byggeår og ellers nyere plastrør etter modernisering gjennom tiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Kr. 50.000 – 100.000**

#### **Tekniske installasjoner > Ventilasjon (TG 2)**

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres

**Kostnadsestimat: Under 10.000**

#### **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner (TG 2)**

Hovedvannledning med stoppekran i kjeller og trykktank for brønn/borehull plassert i kjeller. Anlegget er avskrudd.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av autorisert rørlegger.

**Kostnadsestimat: Kr. 10.000 – 50.000**

#### **Tekniske installasjoner > Varmesentral (TG 2)**

Det er installert varmpumpe og vedkjele for oppvarming av vannbåren varme via radiator-anlegg i bygget. Kontaktperson opplyser at det ligger vannsløyfer nedgravd på jorden mot øst. (Dette foreligger det ingen dokumentasjon på det tekniske anlegget)

Utenfor fyrrommet fremstår røranlegg og radiatorer å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det er påvist andre avvik: Anlegget er skrudd av og ifølge kontaktperson får de ikke anlegget i gang igjen. Det antas også at deler av radiator anlegg har eller er fryst med vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør utføres service på anlegget.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.

Det må påregnes kostnader med utbedring og igangsetting av anlegget, her også utskiftning av varmpumpe. Ytterligere undersøkelser av



resterende røranlegg må kontrolleres av autorisert rørlegger.

**Kostnadsestimat: Over 300.000**

#### **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank (TG 2)**

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, og plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Vannet er stengt og tilstand på bereder er ikke kjent.

Bereder er kun vurdert med bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Kr 10.000 – 50.000**

#### **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg (TG 3)**

(se mer utdypende i takst rapport)

Grunnet registrerte avvik og alder på anlegget, må det utføres en utvidet el-kontroll.

Det kan ikke utelukkes omfattende tiltak på el-anlegg grunnet alder og/eller andre ikke synlige avvik. Ved en evt. renovering av bygning vil utskiftning av el-anlegg være en naturlig del av jobben.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat satt for utvidet el-kontroll/nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: kr. 10.000 – 50.000**

#### **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold (TG 3)**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i

bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

Ja

2. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Kostnadsestimat satt for utskiftning av gamle pulverapparater, montering av manglende røykvarslere og montering av ny brannslange.

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

Ja

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

Nei

**Kostnadsestimat: kr 10.000 – 50.000**

#### **Tomteforhold > Drenering (TG 2)**

Bygget har grunnmur av naturstein stedvis under terreng. Drenering er ukjent og overvann fra tak ledes i rør med utkast på/til terreng. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuksikring utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter (TG 2)

Bygget har grunnmurer av steinmur, som antas å stå direkte på grunn/terreng. (normal byggemetode ved byggeår) +

Grunnet snø er det stedvis begrenset mulighet for inspeksjon av murer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Sprekker i mur bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg. Kostnadsestimat satt for lokal utbedring med tetting av sprekker.

**Kostnadsestimat: kr 10.000 – 50.000**

### Tomteforhold > Terrengforhold (TG 2)

Eiendommen er snødekt og kontrollert via flybilder. Det er registrert gruset innkjøring og parkering. Ellers noe planert og skrånede tomt med gressplen og noe beplantning. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. flom, ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger (TG 2)

Utvendige avløpsrør antas å være av støpejern tilkoblet egen septiktank med overløp til grøft el. lignende. Utvendige vannledninger antas å være av plast (PEL) og tilkoblet privat brønn i området. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkilde for eiendommen.

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.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser av vannkilde. Det foreligger pålegg om utskiftning av avløpsanlegg på eiendommen og utskifting av vann/avløpsrør er derfor medtatt som en del av denne jobben.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med kostnadsestimat under kontrollpkt: Septiktank  
**Kostnadsestimat: kr 100.000 – 300.000**

### Tomteforhold > Septiktank (TG 3)

Septiktank er av ukjent type/løsning. Tanken er ikke besiktet/lokalisert pga. snø.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det er fra Sør-Aurdal kommune opplyst om at avløpsanlegget på eiendommen må byttes ut. Se eget vedlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat satt for etablering av nytt avløp/septikanlegg.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med kontrollpkt. Utvendig vann og avløpsledninger, da utskifting av disse vil være en naturlig del av denne jobben.

**Kostnadsestimat: kr 100.000 – 300.000**





## «Godt å vite»

### **dødsbo:**

Eiendommen selges fra et dødsbo, hvor Advokat Øyvind Dahle er bostyrer.

### **Vedrørende visning:**

Det er satt av tidspunkt til visning torsdag 21.11.2024 kl 15.00. Visning skjer etter påmelding på e-post til advokat Jarand O. Strømmevold

E-post: [strommevold@aivas.no](mailto:strommevold@aivas.no)

### **Vedrørende bud:**

Vennligst benytt vedlagte budskjema som oversendes bostyrer. Husk å føre opp informasjon vedrørende finansiering, og navn og direkte telefonnummer til din bankkontakt.

Dersom en budgiver legger inn bud tett opp mot en annen budgivers akseptfrist kan man risikere at eiendommen blir solgt før budet kommer fram til megler. Selger skal skriftlig akseptere bud overfor

bostyrer/megler som igjen skal formidle dette skriftlig videre til budgiver før akseptfristen går ut. Vi ber derfor om at bud må være oversendt minimum 5 minutter før eksisterende bud går ut, og at alle bud har en akseptfrist på 30 minutter. Denne fristen kan avtales kortere mot slutten av en budrunde.

Budforhøyelser kan skje via SMS eller e-post.

Bostyrer/selger tar ikke ansvar for forsinkelser på e- eller telenettet.

### **Heftelser/rettigheter/forpliktelser:**

Eiendommen selges fri for heftelser.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

### **Kjøpekontrakt:**

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

### **Oppgjør:**



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

**Overtakelse:**

Etter nærmere avtale med selger.

NB! Kjøper har ikke tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

**Løsøre og tilbehør:**

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no).

**Lov om hvitvasking:**

Bostyrer har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at bostyrer 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.

**Honorar og rett til dekning av utlegg:**

Honorar er avtalt etter medgått tid.

Dette dekkes av selger.

**Tinglysning av hjemmel:**

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte eller hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

**Boligsalgsrapport/takst**

Kopi av tilstandsrapport datert 16.02.2024 er vedlagt salgsoppgaven. Dagens markedsverdi er estimert til kr 2.750.000. Kjøper anbefales å sette seg grundig inn i salgsoppgave og tilstandsrapport.

**Vedlegg til salgsoppgaven**

- Grunnboksutskrift datert 04.11.2024
- Tilstandsrapport, datert 16.02.2024
- Eiendomsmegleropplysninger
- Budskjema

**Annet**

Denne salgsoppgaven er sist oppdatert 05.11.2024.

**Informasjon om bostyrer/selger:**

Advokat Øyvind Dahle, Advokatfirmaet Dahle AS.  
Jernbanevegen 6, 2900 Fagernes.

(Org.nr 925 767 611).

Tlf: 94 14 04 69, e-post: [dahle@aivas.no](mailto:dahle@aivas.no)

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk      Data uthentet: 04.11.2024 kl. 20.29  
Oppdatert per: 04.11.2024 kl. 20.29  
Kommune: 3449 SØR-AURDAL  
Gnr: 72 Bnr: 60

---

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/751990-1/200 13.09.2012	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 500 000 HÅKENÅSEN RUTH F.NR: 280329
---------------------------------	---

### 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.

2012/491788-1/200 20.06.2012	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR:3449 GNR:72 BNR:3
---------------------------------	--

2012/752014-1/200 13.09.2012	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 2 800 000 PANTHAVER: LANDKREDITT BANK AS ORG.NR: 980 374 181
---------------------------------	--

### GRUNNDATA

2012/491776-1/200 20.06.2012	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3449 GNR:72 BNR:3
---------------------------------	---

2020/816583-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0540 GNR:72 BNR:60
---------------------------------------	---

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.

## BUDSKJEMA

### FOR EIENDOMMEN:

Adresse: Valdresvegen 1097, 2936 Begnadalen.  
Komm.nr/Gnr/Bnr: 3449-72/60  
Oppdragsnr: Håkenåsen dødsbo

### TIL BOSTYRER/MEGLER:

Advokat Øyvind Dahle, Advokatfirmaet Dahle AS (org.nr 925 767 611).  
Tlf 94 14 04 69, e-post: dahle@aivas.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM (skriv med blokkbokstaver):

Budet baseres på opplysninger/salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven.

Kjøpesum: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE FREM T.O.M: \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Kontant ved kontraktens underskrift: 10% av kjøpesum.

Kontant ved overtakelse: kr. \_\_\_\_\_

Låneinstitusjon (Referanse og telefonnummer): kr. \_\_\_\_\_

Egenkapital: kr. \_\_\_\_\_

Totalt: kr. \_\_\_\_\_

### EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

\_\_ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom / \_\_ Disponibelt bankinnskudd.

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 bud kan bli forelagt kjøper når handel er sluttet.

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_



## **Informasjon om budgivning**

### **Viktige avtalerettslige forhold**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til selger (slik at selger har fått kunnskap ombudet), 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 f.eks ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.