

Tilstandsrapport



Enebolig



Valdresvegen 931, 2936 BEGNADALEN



SØR-AURDAL kommune



gnr. 73, bnr. 128

Markedsv

950

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 12346-1163

Referansenummer: SC1080

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Øyvind Grønolen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Ole Øyvind Grønolen
Uavhengig Takstingeniør
ole@valdrestakst.no
908 82 888




Grønolen
Takst & Bygg

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tils (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Valdresvegen 931.

Eietomt på 2343,7 kvm. Naturtomt med avkjøring fra E 16 i Begnadalen ved Tollefsrud.

Enebolig oppført i 1971, hovedetasje og full kjeller etasje. Dobbelgarasje.

Eneboligen inneholder i 1 etasje: Vindfang, trapperom, 3 soverom, badrom, toalettrom, gang, kjøkken og stue/spisestue med utgang til terrasse/veranda.

Kjelleretasje: Trapperom, vaskerom
3 rom som boder/oppbevaring og en del uinnredet.

STANDARD:

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som "fra byggeår", med senere tilførte renoveringer og oppgraderinger samt påviste skader og avvik. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjalt da bygningen ble bygget.

Teknisk gjennomgang av boligen viste avvik i forhold til de metodevalg som ble lagt til grunn ved byggeåret.

- Badrommet har behov for full renovering.
- Det er saltutslag etter yttervegger i kjeller, dette pga manglende drenering.
- Vindu i kjelleretasjen trenger vedlikehold, fra byggeår. 1971.
- Vanntilførsel må oppgraderes.
- Avløpssystem fra byggeår bør oppgraderes/skiftes ut.
- Overflater på vegger, gulv og himlinger trenger renovering/vedlikehold.

Andre avvik ses under Konstruksjoner i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nye ståltakplater i 2006

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroer i svartlakkert stål.

Nedløpsrør er ført til terreng med vannutkast.

Stigetrinn for feier.

Alle overflater på tak utført i 2006.

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i reis/bindingsverk,

-Helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg.

Utvendige fasader med stående kledning, liggende kledning i røst.

-Kommentar:

Oppført som moduler ferdig med rør, isolasjon, vindu og dører. Moelven ferdig moduler 1971.

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.

Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampspærre og innvendige overflater.

Saltakskonstruksjon oppbygd med prefabrikerte, takstoler. Isolasjonen ført helt ut i raft til forkantbordet.

Bærende rupanel som taktro samt underlagspapp.

Spaltegesims.

-Kommentar:

Isolering av loft /etasjeskille er av nyere dato. Vinduer i tre med 2-lags energiglass.

Malt utførelse.

Nye i 2006, gjelder alle vindu i hovedetasjen.

I kjeller etasjen er det kobla enkle glass fra byggeår.

Terrassedør med 2-lags glass.

Teakdør, isolert med glass i sidefelt.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med stripefundament til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.

Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - stolpeverk samt håndrekke.

Terrassen har et areal på 15 kvm.

Trapp med rekkverk opp til hovedetasje, i strekkmetall.

Trapp i impregnerte materialer til terrasse.

INNENDIG

[Gå](#)

Beskrivelse av eiendommen

Hovedetasje: Belegg gjennomgående på alle rom, unntatt stue med lakkert parkett.

Kjelleretasje: Belegg og betonggulv.

Etasjeskiller med trebjelkelag i tre med dimensjonering fra 1971.

Isolert med mineralull fra byggeår.

Støpt gulv mot grunn i kjelleretasje.

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

Dette bygget er bygd i 1971 med støpte gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Kombinert ved og olje/parafin ovn.

Etablert i stue hovedetasje.

Alle yttervegger i kjeller av pussede lettklinkerblokker.

Lakkert tretrapp ned til kjeller etasje.

-Merk: Mangler håndløper på begge sider.

Finerdører fra byggeår.

VÅTROM

Bad

Baderom fra byggeår 1971.

Våtrommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

Ingen unormale fuktverdier ved målinger, etter hulltaking.

Vaskerom /teknisk rom

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1972) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Hulltaking er ikke foretatt.

Synlig fukt/saltutslag på utvendige innervegger.

KJØKKEN

Kjøkken innredning med glatte malte fronter.

Laminat benkeplater.

Frittstående komfyr, frysenskap, kjøleskap og tørreskap.

Oppvaskmaskin og utslagsvask med skyllekum og avrenningsplate.

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil.

-Merk: Ikke funksjonstestet.

SPESIALROM

Gulvmontert toalett, veggmontert håndvask. Varmeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør kobber.

Det er etablert et vann-rende/bakterie-rende anlegg for vanntilførselen i boligen.

Avløpsledninger i plast/pvc.

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

Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsstidspunktet.

Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitagesgrad.

Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Ventiler i yttervegger som naturlig ventilerer av oppholdsrom.

Mekanisk avtrekk på bad

Vanninntak ført inn på vaskerom/teknisk rom i kjelle til 120 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran. Bereder fra 2017.

Varmepumpe med luft til luft. inn luft til stue.

Utført service på varmpumpe i 2018.

-Merk: Ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg fra byggeår.

230 volts sikringer - jordfeilbryter.

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert. Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset er utført, men det antas å være utført masseutskiftninger med tilførsel av drenerende pukk- og kultmasser til fast grunn, alternativt ned til fjell.

Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftninger under og i forbindelse med bygget.

Videre legges det til grunn at drenggrøfter med drengsrør er ført vekk fra grunnen under bygget og event. tilknyttet overvannsledninger ei.l.

Det beregnes benyttet platonplast som utv. fuktsikring på grunnmuren.

Grunnmur av lettklinkerblokker pusset utvendig og utvendig.

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.

Tomten ligger i hellende terreng og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn. Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra Riksvei, E 16.

Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal ved bygningen, som også benyttes som parkeringsareal..

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

Privat vann fra bekk og brønn, felles med nabo. -Merk: Nabo sier det ikke er tilstrekkelig med vann, det anbefales å borre etter vann.

Avløpssystemet er ikke nærmere undersøkt og tilstanden er ikke kjent.

Det antas at anlegget er fra byggeår og at påkostninger med videre/forandring i bruk vil medføre påkostninger.

Det mangler opplysninger om eventuell parafin / oljetank for eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	219 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	178 m ²
Totalpris	950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

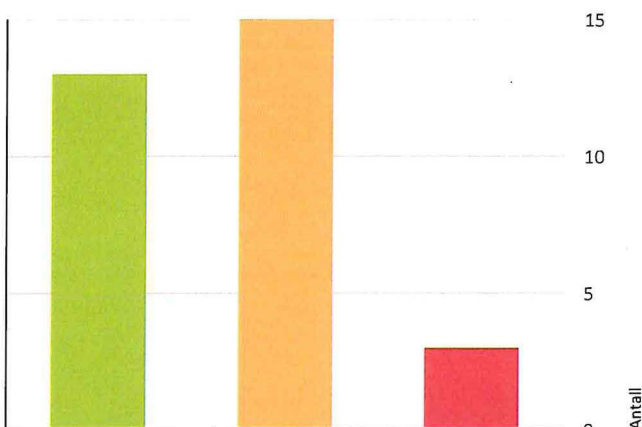
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

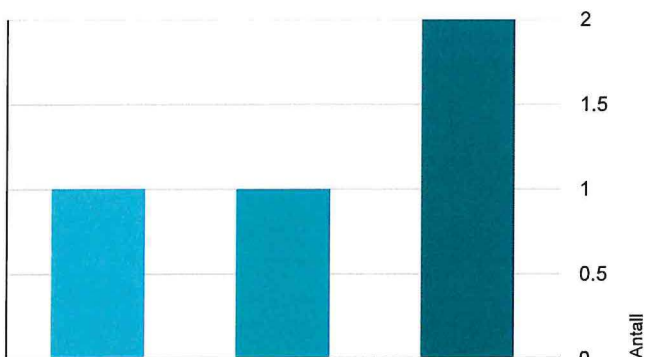
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader

- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Belegg med oppbrett ved utvendige vegger i kje
Dette skyldes fukt i betonggulv/undergulv kjeller



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom /teknisk rom > Gen

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Etasje > Bad > Generell

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

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



Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i
treverket.

Dette gjelder vindu i kjelleretasje.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til
rekkverkshøyder.

Rekkverket har en høyde på 85 cm



Utvendig > Utvendige trapper

Det er påvist andre avvik:

Trapp fra terrasse er etablert uten rekkverk, noe s

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fukt og saltutslag i overgangen mellom vegg og gulv i kjeller.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg fra byggeår.
230 volts sikringer - jordfeilbryter.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Totalt fysisk risikoscore for denne eiendommen er av 6, der 6 er høyest risiko.

Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscore for de underliggende fysisk risiko scenariene.

Dette gjelder snø-og steinskred og jord-og flomsk



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er pass på utvendige vannledninger.



Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er pass på septiktank.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1971

Kommentar

Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, hvor bygget da skal følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Nye ståltakplater i 2006

Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør er ført til terreng med vannutkast. Stigetrinn for feier. Alle overflater på tak utført i 2006.



Det er etablert stigetrinn for feier

Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i reis/bindingsve -Helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. Utvendige fasader med stående kledning, liggende kledn -Kommentar:

Oppført som moduler ferdig med rør, isolasjon, vindu og ferdig moduler 1971.

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere til vegg.

Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisole dampspærre og innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning n

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak ses nødvendig, da det ikke er noen indikasjon eller avvik som følger av redusert lufting.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon oppbygd med prefabrikerte, takstole ført helt ut i raft til forkantbordet.

Bærende rupanel som taktro samt underlagspapp. Spaltegesims.

-Kommentar:

Isolering av loft/etasjeskille er av nyere dato.

Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags energiglass.

Malt utførelse.

Nye i 2006, gjelder alle vindu i hovedetasjen.

I kjeller etasjen er det kobla enkle glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Detta gjelder vindu i kjelleretasje

Tilstandsrapport

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



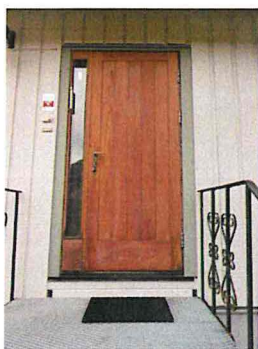
Bildet viser vindu med fast karm i forbindelse med stue



Bildet viser vindu som er i kjelleretasjen.

TG 1 Dører

Terrassedør med 2-lags glass.
Teakdør, isolert med glass i sidefelt.



Isolert hovedinngangsdør med sidevindu.



Terrassedør med utgang fra stue. Skiftet i 2006.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balk

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med stripefunda
terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjon
Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord -
samt håndrekke.

Terrassen har et areal på 15 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkver
Rekkverket har en høyde på 85 cm

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på
byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp med rekkverk opp til hovedetasje, i strekkmetall.
Trapp i impregnerte materialer til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp fra terrasse er etablert uten rekkverk, noe som tilsie
skulle vært rekkverk pga høyde over 50 cm på deler av tra

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montert rekkverk på trapp opp til veranda.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp opp til hovedetasje.
Trapp i strekkmetall med rekkverk på begge sider.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Hovedetasje: Belegg gjennomgående på alle rom, unntatt stue med lakkert parkett.
Kjelleretasje: Belegg og betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Belegg med oppbrett ved utvendige vegger i kjeller. Dette skyldes fukt i betonggulv/undergulv kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller med trebjelkelag i tre med dimensjonering fra 1971.
Isolert med mineralull fra byggeår.
Støpt gulv mot grunn i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fukt og saltutslag i overgangen mellom vegg og gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere.

TG 2 Radon

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

Dette bygget er bygd i 1971 med støpte gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Kombinert ved og olje/parafin ovn.
Etablert i stue hovedetasje.



Bildet viser kombinert ved og parafin/olje brenner.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle yttervegger i kjeller av pussede lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i

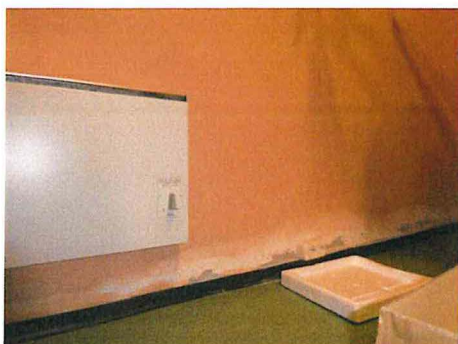
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjo å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unng Saltutslag på vegger og delvis gulv, viser at det må re-drer utvendig ringmur.



Bildet viser rom i kjeller med lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport



Bildet viser et av alle rommene i kjeller, alle har saltutslag som viser manglende drenering av ringmur.

! TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp ned til kjeller etasje.
-Merk: Mangler håndløper på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



Bildet viser manglende håndløper på trapp ned til kjelleretasje.

! TG 1 Innvendige dører

Finerdører fra byggeår.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM /TEKNISK ROM

! TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1972) .

Alle overflater trenger renovering, i dag er det pussede o innvendige vegger. Saltutslag på nedre deler av yttervegg Betonggulv med malte overflater fra 1971. Støpejernsluk

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk ette

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesj luk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en norma dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetth på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detal tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser vaskerom i kjeller.

KJELLER > VASKEROM /TEKNISK ROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Synlig fukt/saltutslag på utvendige innervegger.

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Baderom fra byggeår 1971.

Våtrommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk ette

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesji luk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettessjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale fuktverdier ved målinger, etter hulltaking.



Bildet viser hulltaking, ingen unormale fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med glatte malte fronter.
Laminat benkeplater.
Frittstående komfyr, fryseskap, kjøleskap og tørkeskap.
Oppvaskmaskin og utslagsvask med skyllekum og avrenningsplate.



Bildet viser fryseskap og oppvaskmaskin.



Bildet viser innredning med kjøleskap og tørkeskap



Bildet viser deler av kjøkken med mekanisk avtrekk over k



Ingen synlige lekkasjer eller fukt rundt rør under vask.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil.
-Merk: Ikke funksjonstestet.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

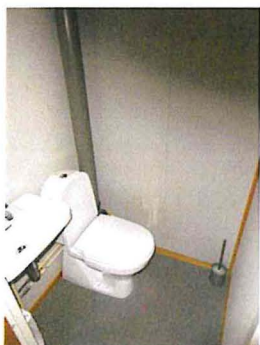
Gulvmontert toalett, veggmontert håndvask.
Varmeovn.

Tilstandsrapport

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Bildet viser toalettrom hovedetasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kobber.

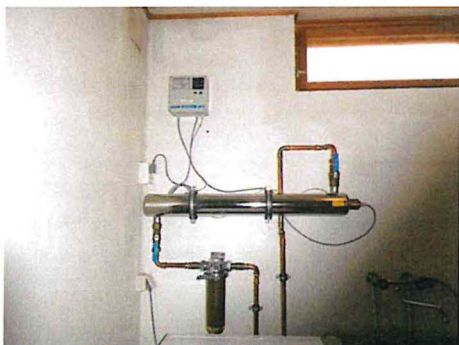
Det er etablert et vann-rense/bakterie-rense anlegg for vanntilførselen i boligen.

Vurdering av avvik:

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

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.



Bildet viser et etablert renseanlegg for det private vanninntaket.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast/pvc.

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gjøre vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunner bygningens vegger og konstruksjoner.

Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.

Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som for eksempel og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har altså Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset visuelt.

TG 1 Ventilasjon

Ventiler i yttervegger som naturlig ventilering av oppholdsrom. Mekanisk avtrekk på bad

TG 1 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn på vaskerom/teknisk rom i kjeller til 12 varmtvannsbereder og hovedstoppekran. Bereder fra 201

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe med luft til luft. inn luft til stue.

Utført service på varmpumpe i 2018.

-Merk: Ikke funksjonstestet.



Bildet viser installert varmpumpe.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Elektrisk anlegg fra byggeår.
230 volts sikringer - jordfeilbryter.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

Undertegnede er ikke autorisert el-takstmann, kun besik
Det anbefales gjennomgang med autorisert el-fagperson



Bildet viser inntakssikringer fra byggeår.



Skrusikringer fra byggeår.

Branntekniske forhold

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert. Røykv brannslukningsapparat er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 198
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparat år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskravet på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset er utført, men det antas å være utført masseutskiftninger med tilførsel av drenerende puk- og kultmasser til fast grunn, alternativt ned til fjell.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftninger under og i forbindelse med bygget.

Videre legges det til grunn at drengsrøfter med drengsrør er ført vekk fra grunnen under bygget og event. tilknyttet overvannsledninger ei.l.

Det beregnes benyttet platonplast som utv. fuktsikring på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring 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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker pusset utvendig og utvendig.

Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.

Tomten ligger i hellende terreng og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra Riksvei, E 16.

Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal ved bygningen, som også benyttes som parkeringsareal..

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

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Totalt fysisk risikoscore for denne eiendommen er 2 av 6, risiko.

Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscore fra underliggende fysisk risiko scenariene.

Dette gjelder snø-og steinskred og jord-og flomskred.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann fra bekk og brønn, felles med nabo.

-Merk: Nabo sier det ikke er tilstrekkelig med vann, det er tørre etter vann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Utvendige forhold med vann og avløp må sjekkes.

Septiktank

Avløpssystemet er ikke nærmere undersøkt og tilstanden Det antas at anlegget er fra byggeår og at påkostninger med videre/forandring i bruk vil medføre påkostninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på :

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anle

Oljetank

Det mangler opplysninger om eventuell parafin / oljetank eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1972

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført på støpt plate på mark.
Reisverk uisolert kledd med stående tømmermannspanel.
Takrenner og nedløp i svartlakkert stål.
Selvbærende takstoler.
Ståltakplater som ytre tekking.
Vindskier og forkantbord.
Innlagt strøm.
2 stk garasjeporter, den ene med elektrisk garasjeportåpner.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

178 m²/178 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Trapperom, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Vaskerom, 2 Bod, Uinnredet kjellerrom, Hobbyrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 550 000

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

Markedsverdi

Konklusjon markedsverdi

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er samme omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS
1 Sørumsvegen 73 ,2937 BEGNA 83 m ² 1957 3 sov	05-09-2021	1 000 000	950 000		950 000
2 Begnavegen 74 ,2937 BEGNA 119 m ² 1941 3 sov	25-05-2023	1 490 000	1 275 000		1 275 000
3 Austsidevegen 1578 ,2937 BEGNA 129 m ² 1957 3 sov	29-10-2020	1 300 000	1 150 000		1 150 000
4 Austsidevegen 2040 ,2937 BEGNA 152 m ² 1969 3 sov		1 300 000			
5 Sørumsvegen 68 ,2937 BEGNA 141 m ² 1954 6 sov	25-06-2021	1 000 000	1 200 000		1 200 000
6 Moreina 16 ,2937 BEGNA 110 m ² 1977 4 sov	01-06-2020	990 000	890 000		890 000
7 Valdresvegen 1075 ,2936 BEGNADALEN 88 m ² 1950 2 sov	16-01-2020	790 000	680 000		680 000
8 Moreina 18 ,2937 BEGNA 107 m ² 1968 2 sov	07-09-2020	890 000	800 000		800 000

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte kostnader:	Kr.
Forsikringer	
Off. avgifter og eiendomsskatt	
Vedlikeholdskostnader	
Renovasjon, septiktømming, o.l.	

Sum Årlige kostnader (Avrundet) **Kr.**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) **Kr.**

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) **Kr. -**

Sum teknisk verdi - Enebolig **Kr.**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) **Kr.**

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) **Kr. -**

Sum teknisk verdi - Garasje **Kr.**

Sum teknisk verdi bygninger **Kr. 1**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad for 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.**

Beregnet tomteverdi **Kr.**

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkludert event. vann og avløpstilknytninger, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, terrengarrondering ol. Markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomten og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr. 1**

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 boliger

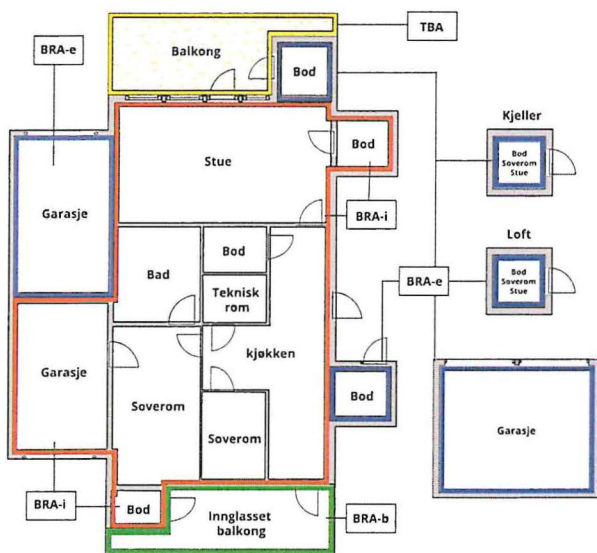
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven pålegge deg å avslut ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkong (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje	93			93	21
Kjeller	85			85	
SUM	178				21
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Trapperom , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Toalettrom		
Kjeller	Vaskerom /teknisk rom, Trapperom , Gang , Bod , Bod 2, Uinnredet kjellerrom , Hobbyrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkong (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset bal (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	93	85
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2024	Ole Øyvind Grønolen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhc
3449 SØR-AURDAL	73	128		0	2343.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valdresvegen 931

Hjemmelshaver

Rogne Ingvar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligtomt beliggende i Begnadalen, ved Tollefsrød.
Romslig tomt opparbeidet og bestående av gress og naturtomt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Privat vann , felles med naboeiendom.
I følge nabo er det ikke tilstrekkelig med vannmengde for en normalt husholdningsforbruk.
Nabo anbefaler grunnboring etter vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Naturtomt beliggende nær E 16 og Tomten måler ihht eiendomsregisteret 2343,7 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår dels som en naturtomt med stedlig vegetasjon, dels med opparbeidelser i forbindelse med påstående bebyggelse.
Den ligger grensende inntil bebygde tomter etter 3 av grenselinjene samt nede grenselinje mot adkomstveien.
Forøvrig ligger naturlig til i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Ver
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Ne

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunkte gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt bely (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperr. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse for skade.

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brar forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom de enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningss kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere unde

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å om tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskrif

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsd bygningssakkyndig har observert, og som fremkomme Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel inge for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangle 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning a undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom ur terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av b begrenses som følger:

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befi må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjen

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære under overflaten med sniss redskap eller liggende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inngår i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rom i boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom i boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer felle: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukere til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdragsoppløsning opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledning Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold er måleverdige rom som benyttes til lagring, og teknisk rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at det vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du på [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGG BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://samtykke.vendu.no/SC1080>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Sør-Aurdal (3449), Gnr 73
Bnr 128: Lund

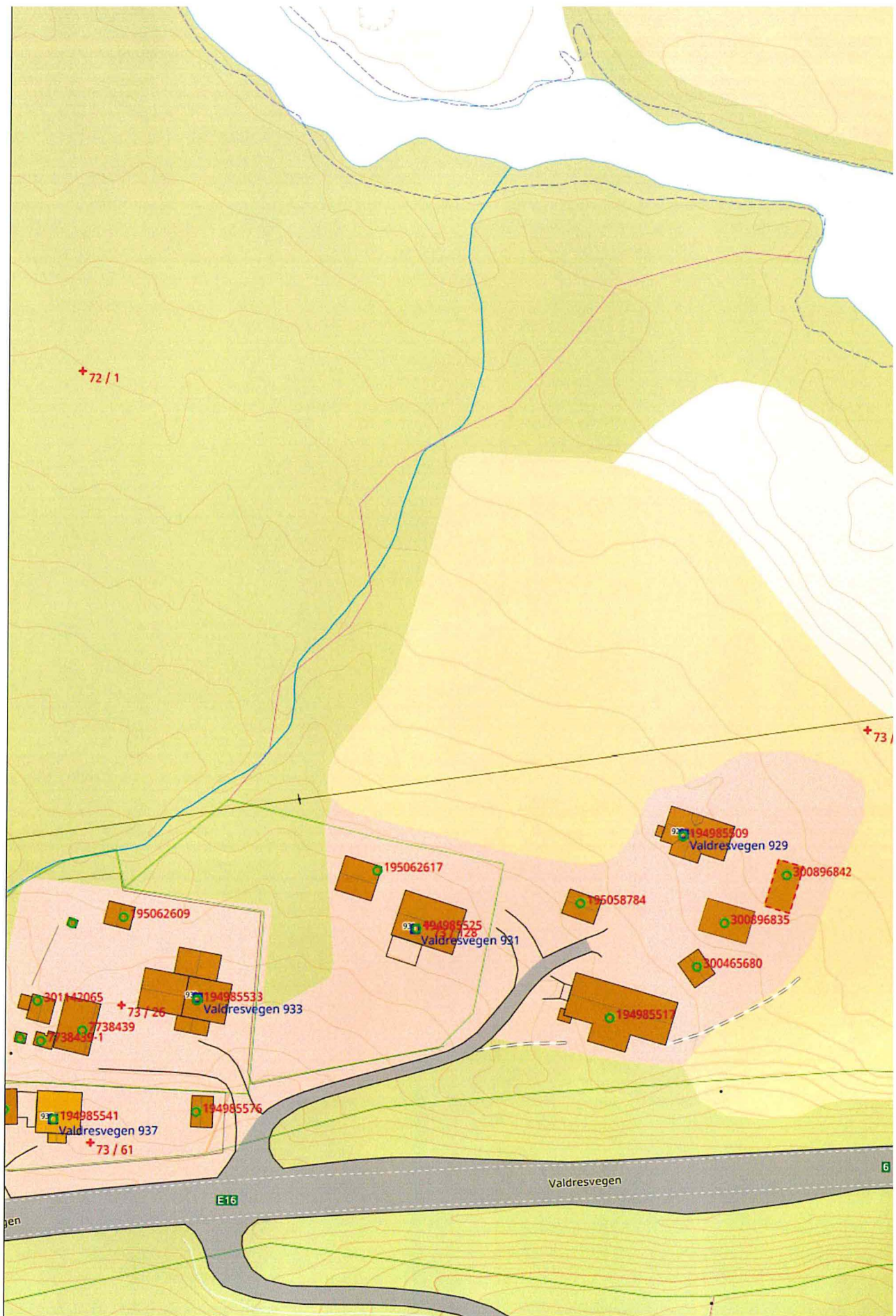
Innholdsliste

Innlandet fylke, Sør-Aurdal, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad

Innlandet fylke, Sør-Aurdal, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad

Dagbok- nr.	Dagbok- fort	Hefte	Pante- bok	Merknader
		<u>Sammen med bnr. 33.</u>		
		Obligation Nr. 5000.- til Søndre Austerl Sparebank, tr. 7/9-1929, tegl. på nytt 13/2 1950		Aut. gæ d. b. ddf. 15/10-1971 nr. 4115.
747	10/5-1950	Obligation Nr. 5000.- til Hønefoss og Oppland Kreditbank 4/3	15 B.	Aut. gæ d. b. ddf. 15/10-1971 nr. 4116
		<u>Brakbør. 128 tilføjet:</u>		
4072	15/10-1971	Obligation Nr. 104.000.- til Glushøvn Bank og Kreditkasse, Bagn	74 B	75. d. b. Aut. ddf. 25/10-1973 nr. 4207.
3181	27/1-1972	Obligation Nr. 66.000.- til Den norske Stats Skatkasse i d. b. Følges med overdragelse eller pant- søling av d. b., eller gættelse av rettspant eller annet i den bankens samløst	83 B	Slettet, ddf. 14/06 1988 nr. 2582





Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3449-73/128, Valdresvegen 931, 2936 BEGNADALEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	28.10.2024	Vær oppmerksom
Kvikkleire	28.10.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	28.10.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	28.10.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	120.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.13 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.25 km
Forurenset grunn	21.10.2024	Ikke funnet	5.7 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.77 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	28.10.2024	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	28.10.2024	Ikke funnet	22.2 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	92.7 km

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.

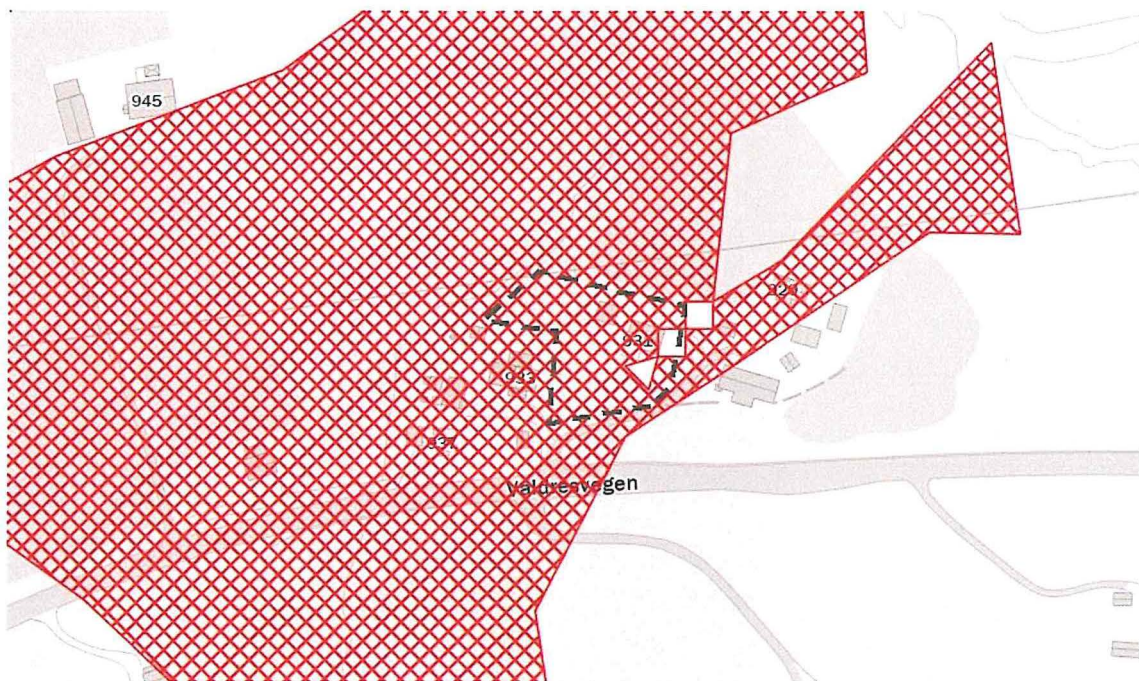
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket: 11.03.2024

Potensielt utløpsområde

Nei

Ja



Tegnforklaring



Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred 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.

Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfare ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Flomfaresoner

Sist sjekket:

28.10.2024

Analyseområde for flomsone

Nei Ja

Aktsomhetsområde for flom

Nei Ja

Gjentaksintervall flom

Nesten aldri 500-1000 år 50-200 år 10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentaktsintervall 10-20 år



Flom - gjentaktsintervall 50-200 år



Flom - gjentaktsintervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsone viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaktsintervall). Det blir utarbeidet flomsone for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 28.10.2024

Aktsomhetsområde for kvikkleire

Nei

Ja

Risiko for skred på eiendommen

Ingen

Lav

Middels

Høy

Konsekvens ved skred

Ingen

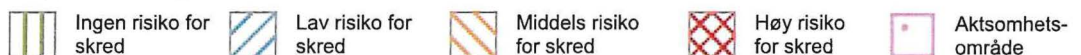
Mindre alvorlig

Alvorlig

Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

28.10.2024

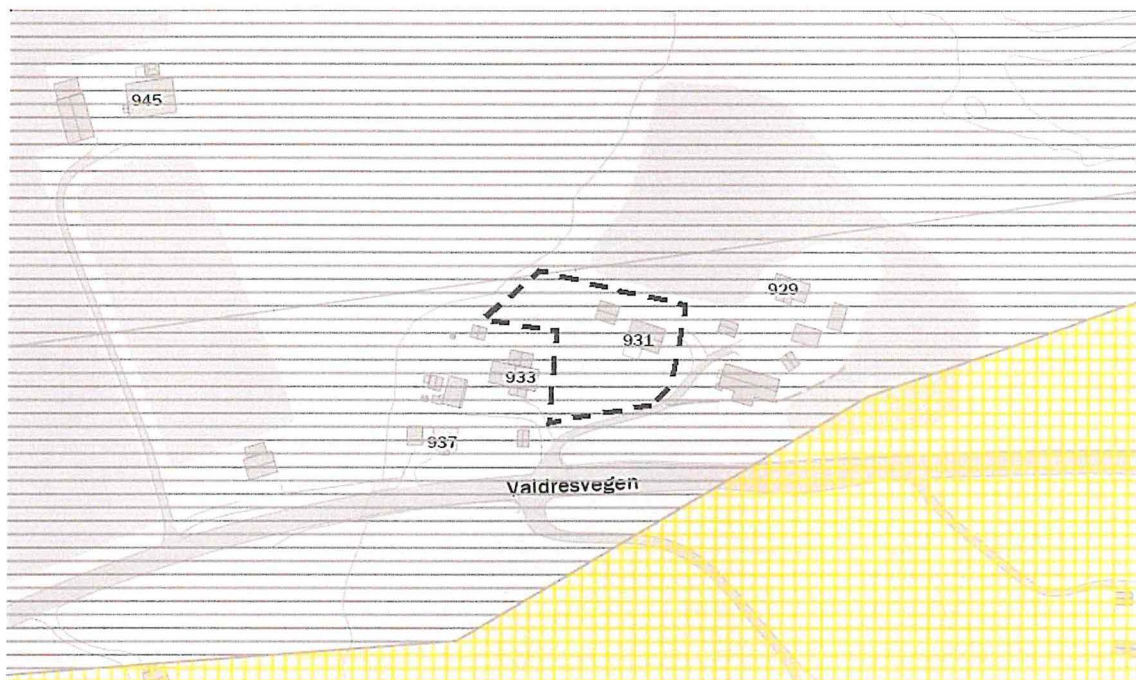
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

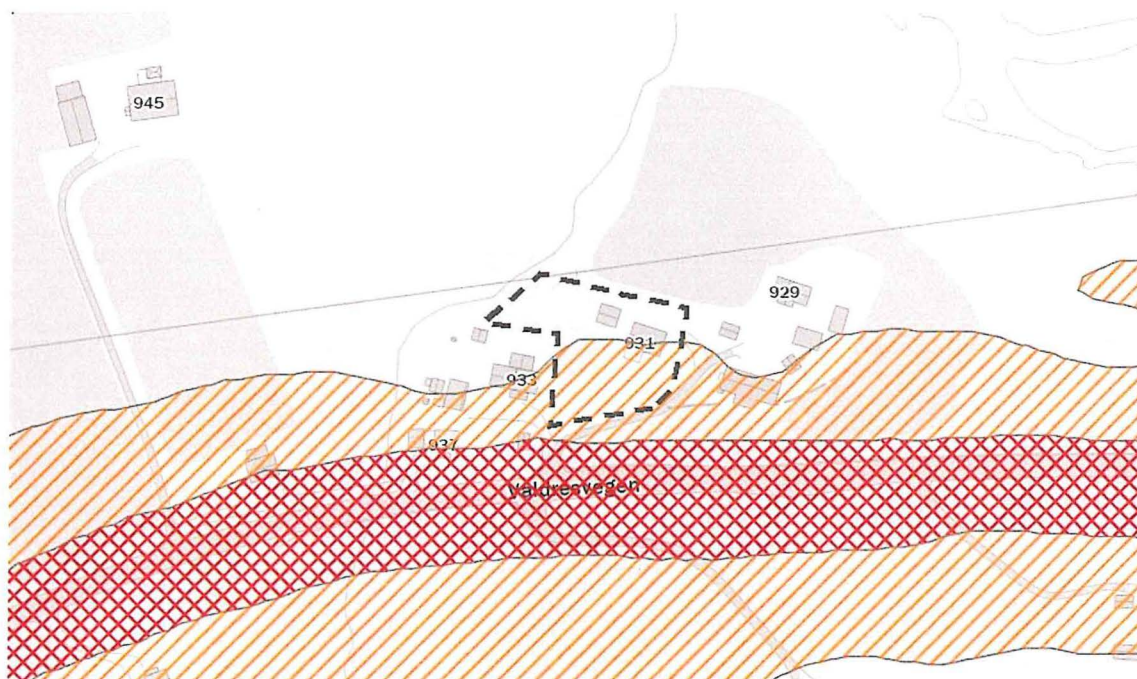
Beskrivelse

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 Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (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.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	28.10.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysoner.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



Eiendom 3449-73/128

Valdresvegen 931

2936 BEGNADALEN

SØR-AURDAL KOMMUNE

 [Skriv ut](#)

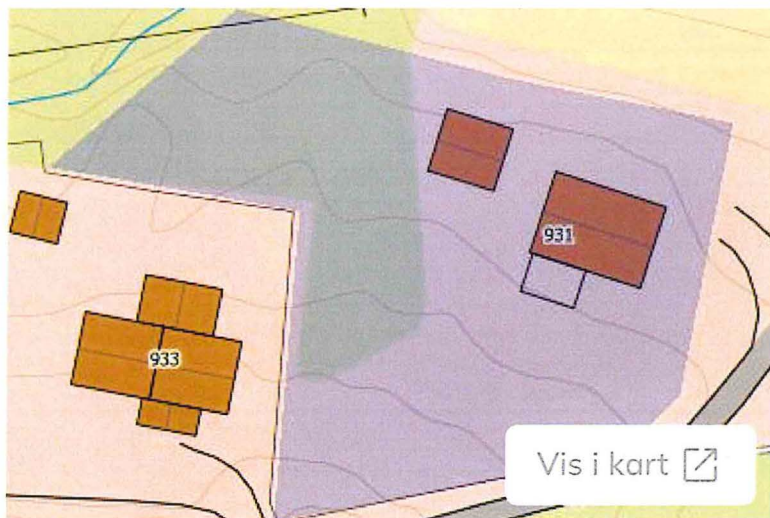
 [Søk p](#)

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen 

Vis grunnboken

Bestill dokumenter



Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type ⓘ

Grunneiendom

Kommune

3449 SØR-AURDAL

Gårdsnummer

73

Bruksnummer

128

Festegrunner ⓘ

Nei

Seksjonert ⓘ

Nei

Bruksnavn ⓘ

Lund

Tinglyst ⓘ

Ja

Areal ⓘ 2 343,7 m²

Historisk oppgitt areal ⓘ 0 m²

Arealmerknad ⓘ

Under sammenslåing Nei

Grunnforurensing ⓘ Nei

Kulturminner ⓘ Nei

MUF ⓘ Nei

Grunnerverv ⓘ Nei

Jordskifte krevd ⓘ Nei

Adresser (1)

ADRESSE ⓘ	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS ⓘ	KIRKESOKN	VAL
Valdresvegen 931	2936 BEGNADALEN	Tollefsrud	Begnadalen	Beg

Adresser på eiendommen



Bygninger (2)

Alle

194985525	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei
195062617	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei

Bygninger på eiendommen



Teiger (1)

TYPE	KOORDINATER 	AREAL 	MERKN
Eiendomsteig	<u>6735126 216794 (32633)</u> . 	2 343,7 m ²	

Teiger på eiendommen

Kontakt oss

Telefon: [32 11 80 00](tel:32118000)

Epost: post@kartverket.no

[Kontaktinfo og adresser](#) [↗](#)

Informasjon

[Personvern og cookies](#) [↗](#)

[Tilgjengelighetserklæring](#) [↗](#)

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LUND	Beregnet areal	2343.7
Etablert dato	22.07.1971	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.05.2022 15.05.2022	22/594		72/1, 73/22, 73/23, 73/128
Sammenslåing Sammenslåing	26.04.2022 26.04.2022	22/594	Tinglyst 26.04.2022	73/128 (1664,4), 73/166 (-1664,3)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	73/128
Skylddeling Skylddeling	22.07.1971			73/23, 73/128

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6724226.78	544658.99	0	Ja	2343.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ROGNE INGVAR F030944*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Valdresvegen 931

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2936 BEGNADALEN	Kirkesogn	03100203 Begnadalen
Grunnkrets	204 Tollefsrud	Tettsted	
Valgkrets	2 Begnadalen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	D
1	194985525		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	195062617		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 194985525: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	133
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	133
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007
Endre bygningsdata	07.12.2023	07.12.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Valdresvegen 931	H0101	73/128	133	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	88	0	88	0	0	0
K01	0	45	0	45	0	0	0

2: Bygning 195062617: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	73/128	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3449 - 73/128//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offe
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kor
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjel
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uter

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		2 343,70 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6724226,78	Øst	5
Grensepunkter									Grense
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde		
1	6724247,116	544622,897	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		5,6		
2	6724243,075	544647,925	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		25,3		
3	6724240,35486712	544672,962003804	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		25,1		
4	6724210,363	544669,856	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		30,1		
5	6724202,937	544663,701	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		9,6		
6	6724192,59	544626,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)		38,1		
7	6724195,04	544626,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		2,4		
8	6724226,58	544626,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		31,5		
9	6724228,74	544598,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		28,1		
10	6724247,99886714	544617,340003803	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		26,9		

Oversiktskart for eiendom 3449 - 73/128//

