

Verditakst

Landbrukseiendom

Søre Øygardsvegen 59 og 61, 3550 GOL

Gnr 34: Bnr 1 m.fl.

3324 GOL KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Vidar G. Sire Takstingeniør

Telefon: 951 54 786

E-post: vidar@takstmann.com

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Elvevegen 4, 3550 GOL

Telefon: 32 07 44 94

Organisasjonsnr: 980 869 466



Dato befaring: 25.10.2024
Utskriftsdato: 22.01.2025
Oppdrag nr: 2024503



Takstingeniørens rolle

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

Oppdraget gjelder

Egne forutsetninger

MANDAT:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takser landbrukseiendommen 34/1 m/flere i Gol kommune, og alle gards- og bruksnumre er vurdert som en samlet enhet iht. jordloven. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmåling på bygninger, opplysninger fra eier, samt gjennomgang av fremvist og innhentet dokumentasjon. Formålet med takseringen er salg av eiendommen.

BYGNINGENES AREAL

Bygningenes arealer er målt innvendig på stedet og arealene som er oppgitt på alle bygninger som er besiktiget er bruksareal, og ikke bruttoareal som fremkommer øverst i tabell som også viser rominndeling. Dette gjelder alle bygninger som er besiktiget. På bygninger som ikke er besiktiget er det arealer opplyst av eier, målt på kart, eller hentet fra matrikkelen. Det gjøres oppmerksom på at det er en enkel beskrivelse av bygningene og det er ikke gjort tekniske vurderinger.

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det forutsettes at eiendommen/bygningene er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt hvis ikke annet er opplyst/beskrevet.

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

Forutsetninger arealberegning

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

Verdisetting

Summen av de enkelte verdikomponentene viser en beregnet verdi kr. 5.225.000,-. Eiendommen er vurdert som en samlet enhet som beskrevet i rapporten for å komme fram til forventet markedsverdi hvor beliggenhet, beskaffenhet, samt bygningenes standard og tekniske tilstand er vurdert.

Markedsverdi (normal salgsverdi):

kr 5 200 000

GOL, 22.01.2025



Vidar G. Sire Takstingeniør
Telefon: 32 07 44 94

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Marius Trandheim Kristiansen
Takstingeniør:	Vidar G. Sire
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 25.10.2024. - Marius Trandheim Kristiansen . - Vidar G. Sire. Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom
Beliggenhet:	Gardstunet ligger ved Golreppen med gode solforhold og vid utsikt utover dalen. Avstand til sentrum med alle fasiliteter er 5 km. Stølen "Hovdestølen" ved Lauvsjø har adkomst med helårsvei, 17 km fra tunet. Til områdene hvor de andre teigene ligger, er det adkomst med private fellesveier.
Bebyggelsen:	Tunet inneholder våningshus, garasje, hallingstue, driftsbygning, og to stabbur. Ved bolig og garasje er det opparbeidet adkomst/biloppstilling som er gruslagt. Våningshuset med en boenhet ble oppført rundt 1954 og er bygget av bindingsverk på grunnmurer/yttervegger i kjeller av betong. i 2010 ble det tilbygd inngangsparti og samtidig renoveret bad og kjøkken, nye elektriske installasjoner inkl. inntakskabel, ny taktekking med tilhørende beslag og takrenner, samt overflater i deler av boligen. Kjelleren er uinnredet råkjeller med betong- og jordgulv. I tilknytning til boligen er det garasje som ble oppført i i 2016. Den er isolert og har en god standard. Driftsbygningen har ikke vært benyttet til husdyrhold på mange år og tilfredsstillende ikke gjeldende krav til husdyrhold. Den egner seg ikke til annet enn lager og eventuelt dyrehold som "hobbybruk". Hallingstua er ikke beboelig og det vil være behov for betydelige arbeider/kostnader for å gjøre den beboelig. Stabburene er tradisjonelle laftede bygninger fra 1800-tallet. Hovdestølen: Stølen er bebygd med stølsbu, uthus og fjøs som ligger samlet. Nedenfor tunet er det løe. Opprinnelig hoveddel av stølsbu er bygget av laftet tømmer og har tilbygg av bindingsverk. Den har en enkel "hyttestandard" uten innlagt strøm, vann eller avløp, og har generelt i dårlig teknisk tilstand og det vil være behov for betydelige arbeider/kostnader ved oppgraderinger. Det er mulighet for tilkobling av strøm og det er montert sikringskap inne i bygningen. Vann fra borebrønn og avløp til infiltrasjonsanlegg er etablert ved at det er lagt ned septiktank og videre til anlegget. Rørledninger for vann og avløp er ikke ført helt fram til bygningen. SEFRAK: Flere av bygningene er opplistet som kulturminne i SEFRAK-registeret (https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/).
Konsesjonsplikt:	Ifølge lov om konsesjon kreves det konsesjon for bebygd eiendom større enn 100 dekar. I Rundskriv M-1/2021 er det beskrevet unntak for priskontroll. Det vil derfor ikke være offentlig priskontroll pga. eiendommens størrelse under 35 dekar dyrka jord eller 500 dekar produktiv skog. Gol kommune har 0-konsesjon for boliger og kommunen kan kreve personlig eller upersonlig boplikt.
Regulering:	Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplan er teigene beliggende i områder avsatt som LNFR-områder. Sameiet ved stølen er for det meste avsatt som LNFR-områder. Det har tidligere vært utbygging med fritidseiendommer i søndre del av sameiet og i både gjeldende og forslag til ny kommuneplan er noe areal i dette området avsatt til fritidsbebyggelse. Det er ikke igangsatt detaljregulering.
Tilknytning vann:	Våningshuset har vannforsyning fra borebrønn. Stølsbu har tilgang til borebrønn som er felles med naboeiendommen. Det er framført ledning, men ikke tilkoblet.
Tilknytning avløp:	Privat avløpsanlegg. Eldre anlegg med ukjent utførelse og tilstand. Støler har utedo. Det er etablert infiltrasjonsanlegg som er felles med naboeiendommen. Det er framført ledning, men ikke tilkoblet.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3324 GOL Gnr: 34 Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Marius Trandheim Kristiansen
Adresse:	Søre Øygardsvegen 59 og 61, 3550 GOL
Kommentar:	Under 34/1 er det festetomt (feste nr. 2) som ifølge gardskartet er 71,8 dekar
Matrikkel:	Kommune: 3324 GOL Gnr: 31 Bnr: 6, 14
Hjemmelshaver:	Marius Trandheim Kristiansen
Adresse:	Lauvsjøvegen 151, 3550 GOL
Matrikkel:	Kommune: 3324 GOL Gnr: 28 Bnr: 33
Hjemmelshaver:	Marius Trandheim Kristiansen
Kommentar:	Under 28/33 er det festetomt (feste 4) som ifølge gardskartet er 31,7 dekar
Matrikkel:	Kommune: 3324 GOL Gnr: 35 Bnr: 21, 31
Hjemmelshaver:	Marius Trandheim Kristiansen

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale kart/planer			Innhentet		
Ressursplan skog 2011-2021			Fremvist		Ja
Regnskap			Fremvist		
Beregning skogverdi	21.01.2025				Ja
Gardskart			Innhentet		Ja
Matrikkelopplysninger (ambita.com)			Innhentet		Ja

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	14,2
Innmarksbeite inkludert stølsvoll (23,1 dekar)	daa	32,3
Produktiv skog (gardskart)	daa	68,0
Annet areal	daa	405,9
34/1 feste 2 (63,6 produktiv skog og 5,2 beite)	daa	71,8
28/33 feste 4 (8,4 produktiv skog og 19,4 beite)	daa	31,7
Sum arealer:	daa	623,9

Kommentar
Arealene er hentet fra gardskartet (https://gardskart.nibio.no/). 35/31: Teigen er på kart fra 1973 med inntegnede grenser målt til ca. 100 dekar inkludert vassdrag. Arealet er usikkert og er sannsynligvis en skogrett/bruksrett. Skogplanen viser 204 dekar skog som er benyttet ved beregningene.

Sameiearealer			
	Daa	Andel %	Din andel
Sameiet Lauvsjø stølslag (24 løbbel)	7 080,0	36,9	2 612,5
Sum arealer:			2 612,5

Beskrivelser

Beskrivelser	
Ressurser	Eiendommen har arealressurser (kilde: gardskart) med bl.a. 14 dekar dyrket jord, 32 dekar innmarksbeite/stølsvoll og 470 dekar utmark hvorav 68 dekar er produktiv skog. På arealene som er festet bort i alpinanlegget er det 72 dekar produktiv skog og 25 dekar beite. I skogplanen er det angitt 204 dekar produktiv skog. Hovedtall fra skogplan 2011-2021: Produktiv skog er 204 dekar. Den totale gjennomsnittlige produksjonsevnen er beregnet til 40 m³/år, men tilveksten ble samtidig angitt til 60 m³/år. Arealene har vesentlig bonitet 8 og 11 som betegnes som "lav bonitet" med liten produksjonsevne. Stående volum var 2.486 før svinn (bark, topp, vraket virket, o.l.) og alt volum var i hogstklasse 4 og 5 (hogstmoden skog). Treslag er hovedsakelig gran. Teigen 32/37 ble avvirket i 2012 og ble etterfølgende forynget ved planting av gran. Eiendommen har festeforhold og parseller som er solgt etter 2011. Det anbefales derfor å undersøke om det er arealer som er medtatt i ressursoversikten har blitt solgt etter 2011. Teigen 35/31 er på gardskart markert med sirkel og arealene rundt påført gards- og bruksnummer 35/12 som del av et sameie som ligger sør for Lauvsjø. Dette er i forbindelse med utskiftning på 1970-tallet oppgitt å være en type rettighet, antakelig skogrett. Arealet er på kart målt til om lag 100 dekar og består av vassdrag/myr, uproduktiv skog og produktiv skog med lav bonitet. Det er jaktretter på stor- og småvilt med eget areal som grunnlag. I sameiet ved stølen er det rettigheter til beite, jakt og fiske (Lauvsjøen) I tillegg er det fiskerett i Tisleifjorden. I forbindelse med vassdragsregulering utbetales det i forbindelse med denne rettigheten årlig erstatning tilsvarende 3 kwh og beløpet variere iht. gjeldende strømpris.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1954 Kilde: Omtrentlig byggeår. Tegninger er datert 10.11.1953 Tilbygg (i 2010) Inngangsparti Modernisering (i 2010) Renovert bad

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	4 800 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 1 800 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	kr	3 000 000
Verdi:	Verdi bolig hensyntatt beliggenhet, standard og sammenstilt med eiendommens øvrige enkeltkomponenter.	kr	1 900 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller		Bruksareal 76 m² Uinnredet kjeller med boder
1. etasje		Bruksareal 86 m² Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, kontor, bad
2. etasje		Bruksareal 36 m² Gang, 2 soverom, kott
Sum bygning:	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Grunnmurer/yttervegger i kjeller av plasstøpt betong. Tilbygget har støpt betongplate på grunn. Resten av bygningen er bygget av bindingsverk som utvendig har tømmermannskledning. Yttertaket er en saltakkonstruksjon av sperrer teknet med stålplater (2011). Montert takstige, beslag, takrenner og nedløp av stål. Vinduer med vesentlig isolerglass. Vindu med doble inn- og utadslående rammer i kjelleren. Hovedytterdør av formpresset materiale med adkomst til vindfang/entré. I kjeller er det tredør på terrengnivå.

Etasjeskillere er trebjelkelag. Mellom kjeller og 1. etasje er trebjelkelag med stubbeloft. Innvendig rett trapp av tre med malte overflater mellom 1. og 2. etasje. Til kjelleren er det enkel plassbygd trapp.

Innvendige overflater er gulv belagt med parkett bortsett fra entré som har fliser. Vegger med trepanel og MDF. Himlinger med trepanel, MDF og tak-ess.

Kjøkkeninnredning med skrog og fronter av folierte plater. Foliert benkeplate og stålbeslått oppvaskkum. Overskap, benkeskap og skuffer. Opplegg for oppvaskmaskin. Integreert koketopp og stekeovn.

Bade har gulvbelegg med oppbrett til vegg hvor det er baderomslater. Det er utstyrt med dusjkabinett, WC og servant. Innredning med skap og tilhørende speil/lys. Opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk anlegg med automater. Hele anlegget ble installert i 2010 og tilpasset bolig og aktuell bruk. Vannrør av plast og kobber. Avløpsrør av plast bortsett fra rør under gulvet i kjelleren som er keramikk eller soil. 200 liter varmtvannsbereder. Vann fra borehull med plastrør inn til kjeller hvor det er montert trykktank. Montert frostfri utekran.

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Elektrisk oppvarming med varmepumpe montert i stuen, for øvrig panelovner bortsett fra badet hvor det er nedstøpte varmekabler. Vedfyring med peisovn på kjøkkenet.

Bilgarasje

Bygningsdata



Byggeår: 2016 Kilde: Opplyst av eier

Verdivurdering

Verdi:	Verdi er vurdert som bilgarasje med god standard.	kr	350 000
--------	---	----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje		Bruksareal 44 m² Garasje til 2 biler
Sum bygning:	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Bilgarasje

Bygning, generelt

Fundament er plasstøpt betongplate på grunn. Bygget av isolert bindingsverk (150 mm) som står på et skift lettklinkerblokker. Utvendig kledd med tømmermannskledning. Taket er en saltakkonstruksjon tekket med stålplater. Gulv av betong. Innvendig er vegger og himling kledd med trepanel. Innlagt strøm med automatsikringer. Montert heis til leddporten og armaturer i himlingen. Vindu med isolerglass. Montert leddport med høyde 2,3 og bredde 5,0 meter. Sidedør av formpresset materiale.

Hallingstue

Bygningsdata



Byggeår: 1902 Kilde: Opplyst av eier

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er i dårlig stand og det må påregnes betydelige kostnader før å gjøre den beboelig, både korttidsbruk og helårsbolig. Det er skjønnsmessig vurdert en verdi av laftekasse.	kr	100 000
--------	--	----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje		Bruksareal 82 m² Gang, stue, kjøkken, soverom.
Sum bygning:	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Hallingstue

Bygning, generelt

Tradisjonell hallingstue av laftet tømmer som står på grunnmurer av stein. Bygningen er utvendig kledd med stående, falset trekledning. Takteking er dråpeskifer. Ytterdør av tre. Vinduer med en ramme.

Bygningen er i svært dårlig stand og det anbefales en vurdering av kost-/nytteverdi før det eventuelt utføres utbedringer og oppgraderinger.

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1945 Kilde: Opplyst av eier å være bygget ca. 1945-1950

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand. Bygningen er ikke egnet for husdyrhold. Den er i dårlig teknisk stand og benyttes til kaldtlager.	kr	100 000
--------	---	----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Gjødselkjeller		
1. etasje	240	Fjøs, staller, lagerrom.
2. etasje	240	Tradisjonell låve med lagerplass. 7 m² av etasjen er åpen mot 1. etasje.
Sum bygning:	480	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Grunnmurer inkl. gjødselkjeller av betong. Hoveddelen med låve og lagerrom i 1. etasje er bygget av uisolert bindingsverk og hele bygningen er utvendig kledd med låvepanel. Taket saltakkonstruksjon av fagverk teknet med bølgeblekk. Låven har innkjøring på kortside. Fjøsset har vegger av murt teglstein og gulv av tre. Bygningen er generelt i dårlig stand og eigner seg ikke til husdyrhold.

Stabbur 1

Bygningsdata



Byggeår: 1875 Kilde: Ifølge SEFRAK-registeret er bygningen antatt bygget i perioden 1875-1899.

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen gir ingen avkastning og er skjønnsmessig vurdert som en del av tunet.	kr	75 000
--------	---	----	--------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	22	Lagerrom og bod (6 m²)
2. etasje	18	Lagerrom
Sum bygning:	40	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur 1

Bygning, generelt

Bygget av laftet tømmer som på grime og trestabber som står på steiner. Taktekking er dråpeskifer. Inntil stabburet er det bygget en bod/vedskjul av bindingsverk.

Stabbur 2

Bygningsdata



Byggeår: 1800 Kilde: Ifølge SEFRAK-registeret er antatt byggeperiode 1800-1899.

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen gir ingen avkastning og er skjønnsmessig vurdert som en del av tunet.	kr	100 000
--------	---	----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	19	Svalgang, lager
2. etasje	19	Svalgang, lager
Sum bygning:	38	

Kommentar areal

Arealene er uten svalganger

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur 2

Bygning, generelt

Bygget av laftet tømmer som på stabber av som står på steiner. Svalganger med stående trekledning. Taktekking er dråpeskifer.

Stølsbu

Bygningsdata



Byggeår: 1960 Kilde: Oppgitt av eier å være bygget på 1960-tallet

Verdivurdering

Verdi:	Verdivurdering som næringsbygg: Ved utleie (åremål) er det lagt til grunn en brutto årsleieinntekt på kr. 40.000,- som også inkluderer bruk av uthuset. Dette forutsetter noe oppgradering og utvendig vedlikehold, bl.a. veranda og råteskader på yttervegg. Fradrag for eiers kostnader, nettoinntekt kr. 35.000,-. Kapitalisert verdi av nettoinntekt (5%) gir verdi kr. 700.000,-. Stølen vil også ha verdi ved eventuell bruk til fritidsformål for eier. Det er også gjort et tillegg for andel av vannforsyning og avløpsanlegg. Det er videre trukket fra et engangsbeløp for utbedring av nødvendige arbeider for å oppnå forventet leieinntekt. Sommerfjøsset og løen på stølsvollen har liten verdi som landbruksbygninger, men er en positiv del av stølsmiljøet i området.	kr	700 000
--------	---	----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje		Bruksareal 70 m² Vindfang, stue, kjøkken, innebygd veranda, 2 soverom, vaskerom, bod, utvendig bod
Sum bygning:	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stølsbu

Bygning, generelt

Grunnmurer av stein og delvis svill på grunn. Hoveddelen er bygget av laftet tømmer og tilbygg av bindingsverk. Hele bygningen er utvendig kledd med stående trekledning. Yttertak er en saltakkonstruksjon med åser og sperrer tekket med stålplater bølgeblikk.

Vindu med isolerglass, doble rammer og koblede rammer med sprosser. Ytterdør av tre med adkomst til vindfang. Veranda av tre med adkomst fra terreng.

Innvendige overflater er vegger med laftet tømmer og trepanel. Himlinger med trepanel. Gulv er gulvbelegg og heltre lagt på åser/bjelker.

Kjøkkeninnredning av folierte plater og benkeplate av foliert spon e.l. med nedfelt oppvaskkum. Overskap, benkeskap og skuffer.

Oppvarming med vedfyring. Vedovn på kjøkken og peisovn i stuen tilkoblet pipe av teglstein.

Det er lagt strømkabel fram til skap for tilkobling ved veien ovenfor stølsbua.
Til stølsbu er det etablert borehull og infiltrasjonsanlegg som er felles med naboeiendom.

Matrikkel: Gnr 34: Bnr 1 m.fl.
Kommune: 3324 GOL KOMMUNE
Adresse: Søre Øygardsvegen 59 og 61, 3550 GOL

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4, 3550 GOL
Telefon: 32 07 44 94



Bygningen er i svært dårlig stand, bl.a. med råde i konstruksjoner, og det anbefales en vurdering av kost-/nytteverdi før det eventuelt utføres utbedringer og oppgraderinger.

Annet



Uthus med utedo og vedskjul



Løe på stølsvollen



Sommerfjøs på stølsvollen

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Verdikomponenter/ressurser	Jordbruk: 14,2 dekar fulldyrket jord beliggende i skrånende terreng ved tunet, 450 m.o.h. 47,7 dekar innmarksbeite hvorav 23 dekar er den delen av stølsvollen som i gardskartet er registrert som beite. Resten er beite og overflatedyrket jord som ligger i/ved alpinanlegget. Verdi er basert på grasproduksjon/beite. Beiterett i utmark og Lauvsjø stølslag. Skog og utmark: Data fra registrering av skogressurser 2011-2021 utarbeidet av Viken Skog viser 204 dekar produktivt skogareal. Samlet produksjonsevne er 40 m³/år med en middel bonitet/produksjonsevne 0,20 m³/dekar/år. Tilvekst ble i beregnet til 60m³/år som er høyere enn produksjonsevne over tid. Stående kubikkmasse var den gang 2.486 m³ og alt var i hogstklassene 4 og 5. I 2012 ble en teig avvirket og disse arealene er nå forynget med planting av gran. Det ble tatt ut mer tømmer enn tilveksten ville vært på disse arealene frem til nå, og samlet stående kubikkmasse er derfor antakelig litt mindre enn i 2011. Treslag er vesentlig gran (79%). Tømmerprisene er relativt høye og det forventes at de vil være høyere over tid enn de har vært tidligere. Ved verdiberegning er det benyttet en langsiktig rånetto kr. 250,-/m³. Det er gjort et tillegg for andel hogstmoden skog. Beregningen er vedlagt. I tillegg er det gjort et skjønnsmessig tillegg for skog på teigen 35/31 hvor det antatt er skogrett, men ikke grunnrett. Andre rettigheter/ressurser: -Jaktrett i egen skog/utmark. Gjennomsnittlig årlig utbytte kr. 2.700,-. -Jakt- og fiskerett i Lauvsjø stølslag. Årlig utbytte ved utleie av jakt varierer, og ved beregning er det lagt til grunn kr. 16.000,-. I sameiet har eiendommen grunnrett med 24 av 65 løbbel (36,9%). Eierandel er også grunnlag ved fordeling av gevinst ved eventuell framtidig regulering for fritidsbebyggelse. Det er ikke igangsatt detaljregulering av området som i kommuneplanen er avsatt til fritidsformål. En eventuell framtidig verdi er derfor usikker og derfor ikke vurdert. -Fiskerett i Tisleifjorden. -Erstatningskraft Tisleifjorden. Utbetaling varierer med gjeldende strømpris. Ved beregning er det lagt til grunn kr. 7.000,-. -Festeinntekter alpinanlegget. Årlig inntekt kr. 15.000,- + to heiskort (verdi kr. 10.000,-). Samlet verdi kr. 25.000,-. Samlet gir dette forventet årlig utbetaling rundt kr. 50.700,-. I tillegg er det en verdi av fiskeretter. Ved beregning av verdi er det gjort 5% fradrag for administrasjon, o.l.	1 900 000
Sum andre verdikomponenter:		1 900 000

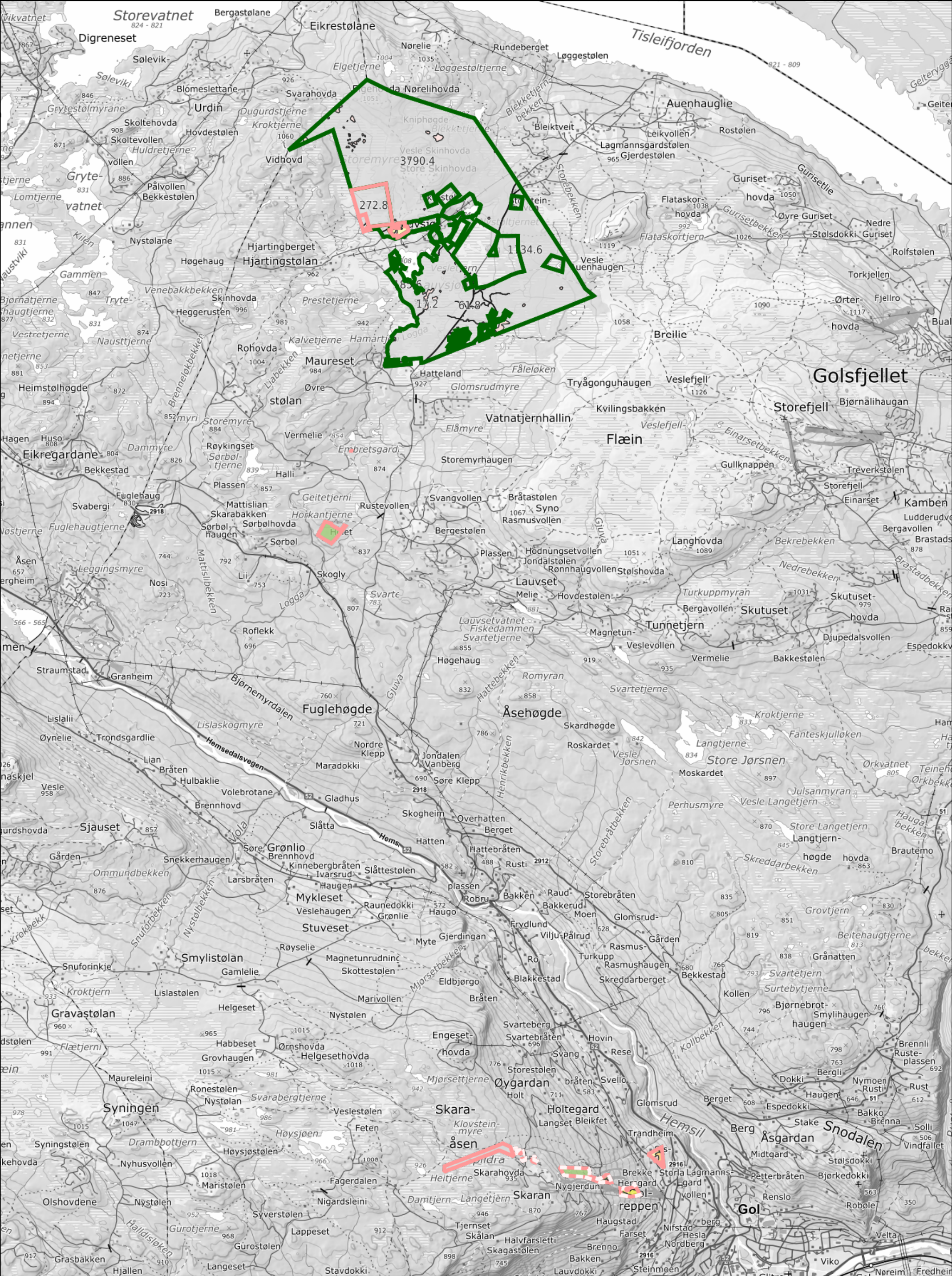
Matrikkel: Gnr 34: Bnr 1 m.fl.
Kommune: 3324 GOL KOMMUNE
Adresse: Søre Øygardsvegen 59 og 61, 3550 GOL

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4, 3550 GOL
Telefon: 32 07 44 94



Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	kr	1 900 000
	Bilgarasje	kr	350 000
	Hallingstue	kr	100 000
	Driftsbygning	kr	100 000
	Stabbur 1	kr	75 000
	Stabbur 2	kr	100 000
	Stølsbu	kr	700 000
Andre verdikomponenter:	Verdikomponenter/ressurser	kr	1 900 000
Samlet verdi:		kr	5 225 000



0 500 1000 1500m

Målestokk 1:50000 ved A3 stående utskrift

Arealstatistikk på teignivå for landbrukseiendom 3324-34/1/0 og eiendommer lagt til

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3324-34/1/0

7 tilknyttta grunneiendommer: 28/33/0, 31/6/0, 31/14/0, 32/37/0, 34/1/0, 35/21/0, 35/31/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 7 av 7

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
3324-34/1/0 Landbrukseiendom										
28/33/0	1 av 1	M	0,0	0,0	0,0	0,1	0,4	0,0	0,0	0,5
31/6/0	1 av 3	M	0,0	0,0	0,0	0,0	272,8	0,0	0,0	272,8
31/6/0	3 av 3	M	0,0	0,0	23,1	0,0	10,7	2,8	0,0	36,6
31/14/0	2 av 2	M	0,0	0,0	0,0	0,0	23,0	0,1	0,0	23,1
32/37/0	1 av 1	M	0,0	0,0	0,0	65,5	0,0	0,0	0,0	65,5
34/1/0	1 av 2	M	13,2	0,0	9,2	2,4	2,9	4,5	0,0	32,2
34/1/0	2 av 2	M	0,0	0,0	0,0	0,0	88,7	0,0	0,0	88,7
35/21/0	1 av 1	M	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
35/31/0	1 av 1	M	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Sum	9		14,2	0,0	32,3	68,1	398,5	7,4	0,0	520,5

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Matrikkel-nummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
3324-34/1/0 Landbrukseiendom										
31/6/0	2 av 3	Sx	0,9	0,1	1,6	0,0	6935,0	146,5	0,0	7084,1
31/14/0	1 av 2	Sx	0,9	0,1	1,6	0,0	6935,0	146,5	0,0	7084,1
Sum	2		1,8	0,2	3,2	0,0	13870,0	293,0	0,0	14168,2

Tabellen "Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):" viser arealtall for teiger som kan kobles til flere enn én eiendom. Det kan være teiger registrert som uregistrert jordsameie (S og Sx), tvisteteig (T) eller teig med flere matrikkelenheter (gnr/bnr) og som er tilknyttet mer enn ett hovednummer i Landbruksregisteret (Ff).

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkel-nummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
3324-28/33/4 Grunneiendom										
28/33/4	1 av 1	M	0,0	16,8	2,6	8,4	3,9	0,0	0,0	31,7
Sum	1		0,0	16,8	2,6	8,4	3,9	0,0	0,0	31,7
3324-34/1/2 Grunneiendom										
34/1/2	1 av 1	M	0,5	0,0	5,2	63,6	2,3	0,2	0,0	71,8
Sum	1		0,5	0,0	5,2	63,6	2,3	0,2	0,0	71,8
3324-34/28/0 Grunneiendom										
34/28/0	1 av 6	M	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	0,0	1,8
34/28/0	2 av 6	M	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0
34/28/0	3 av 6	M	0,0	0,0	0,0	2,4	2,9	0,0	0,0	5,3
34/28/0	4 av 6	M	0,0	0,0	0,0	1,2	1,0	0,0	0,0	2,2
34/28/0	5 av 6	M	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1	0,2	0,0	0,5
34/28/0	6 av 6	M	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,9	0,0	1,3
Sum	6		0,0	0,0	0,0	7,0	4,0	1,1	0,0	12,1

Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikkelnummer i stigende rekkefølge.

Andre tilknyttede arealer lagt til (dekar): Nei

Total (dekar):

Type	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
Arealstatistikk og eiendom lagt til	17	14,7	16,8	40,1	147,1	408,7	8,7	0,0	636,1

Total (dekar):

Type	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
Andre tilknyttede arealer	2	1,8	0,2	3,2	0,0	13870,0	293,0	0,0	14168,2
Sum	19	16,5	17,0	43,3	147,1	14278,7	301,7	0,0	14804,3

Vi gjør oppmerksom på at totalsummene i nederste linje i tabellen "Total" vil kunne være misvisende. Det gjelder i tilfeller hvor en og samme teig er knyttet til to eller flere av de valgte eiendommene (f.eks. T, Ff og S-teiger). Samme areal vil i så fall være inkludert i totalarealet for flere av de aktuelle eiendommene, og totalsummen for alle eiendommer som er lagt til vil dermed bli for stor.

Andre tilknyttede matrikkelnummer registrert i matrikkelen:

Kommunennummer	Matrikelnummer	Teignummer	Eierforhold teig	Andre tilknyttede matrikelnr
3324	31/6/0	2 av 3	Sx	23/23 23/128 26/21 28/21 31/14 33/2 33/5 33/8 33/14 35/5 35/10 35/12 37/5
3324	31/14/0	1 av 2	Sx	23/23 23/128 26/21 28/21 31/6 33/2 33/5 33/8 33/14 35/5 35/10 35/12 37/5

Oversikt over matrikkelenheter og teigtyper

Teiger med eierforhold M og F er inkludert i tabellene "Arealstatistikk" eller "Eiendom lagt til". Andre teiger er listet i tabellene "Andre arealer tilknyttet eiendommen" eller "Andre tilknyttede arealer lagt til".

Eierforhold teig M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold teig F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold teig Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold teig S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold teig Sx: Uregistrert jordsameie, alle enheter ikke kjent

Eierforhold teig T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 20.01.2025 16:25

Eiendomsdata verifisert: 20.01.2025 16:22

GÅRDSKART 3324-28/33/4

Tilknyttede grunneiendommer:
28/33/4

Markslag (AR5) 7 klasser
TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
16.8	
2.6	19.4
8.4	8.4
3.9	
0.0	3.9
0.0	0.0
31.7	31.7

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

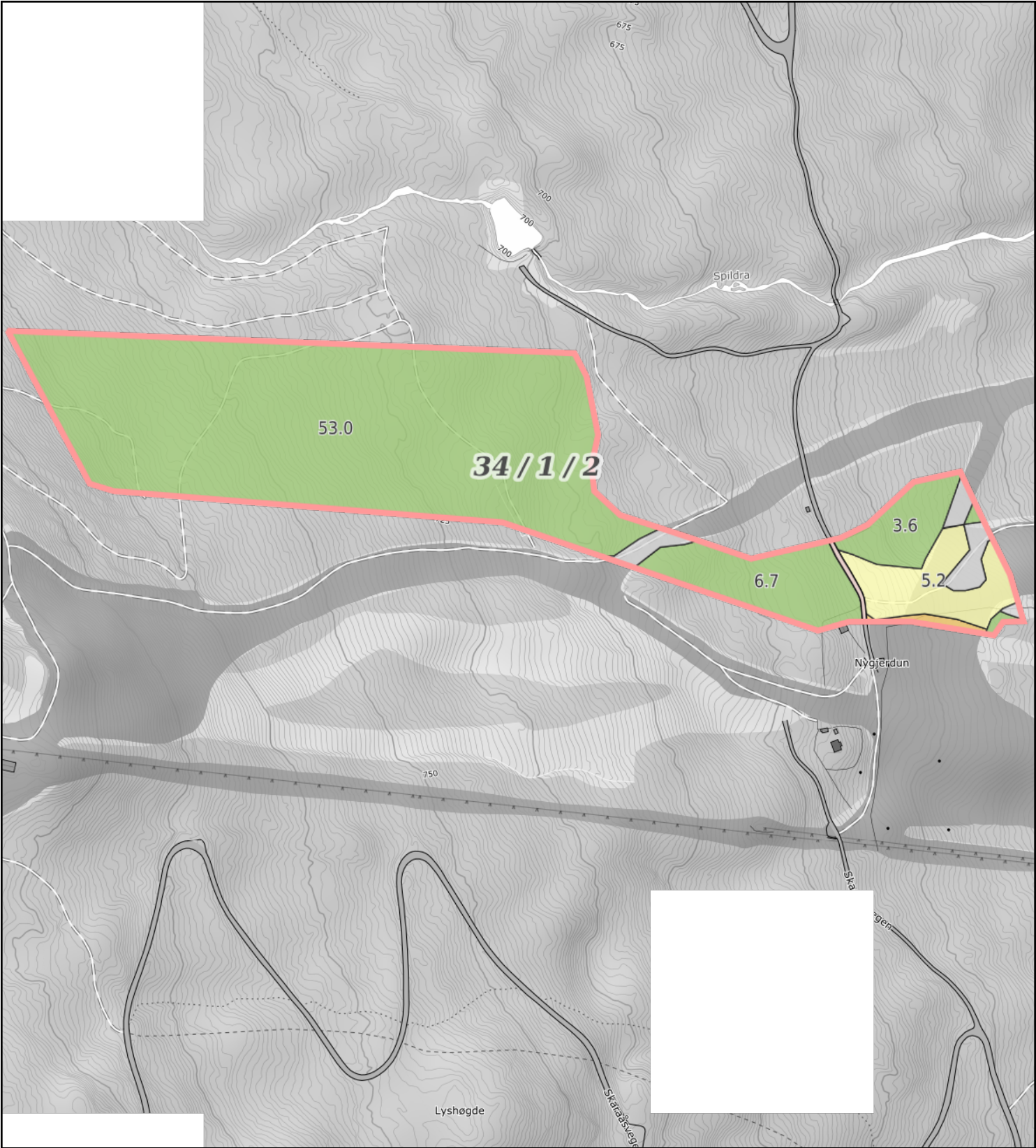
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

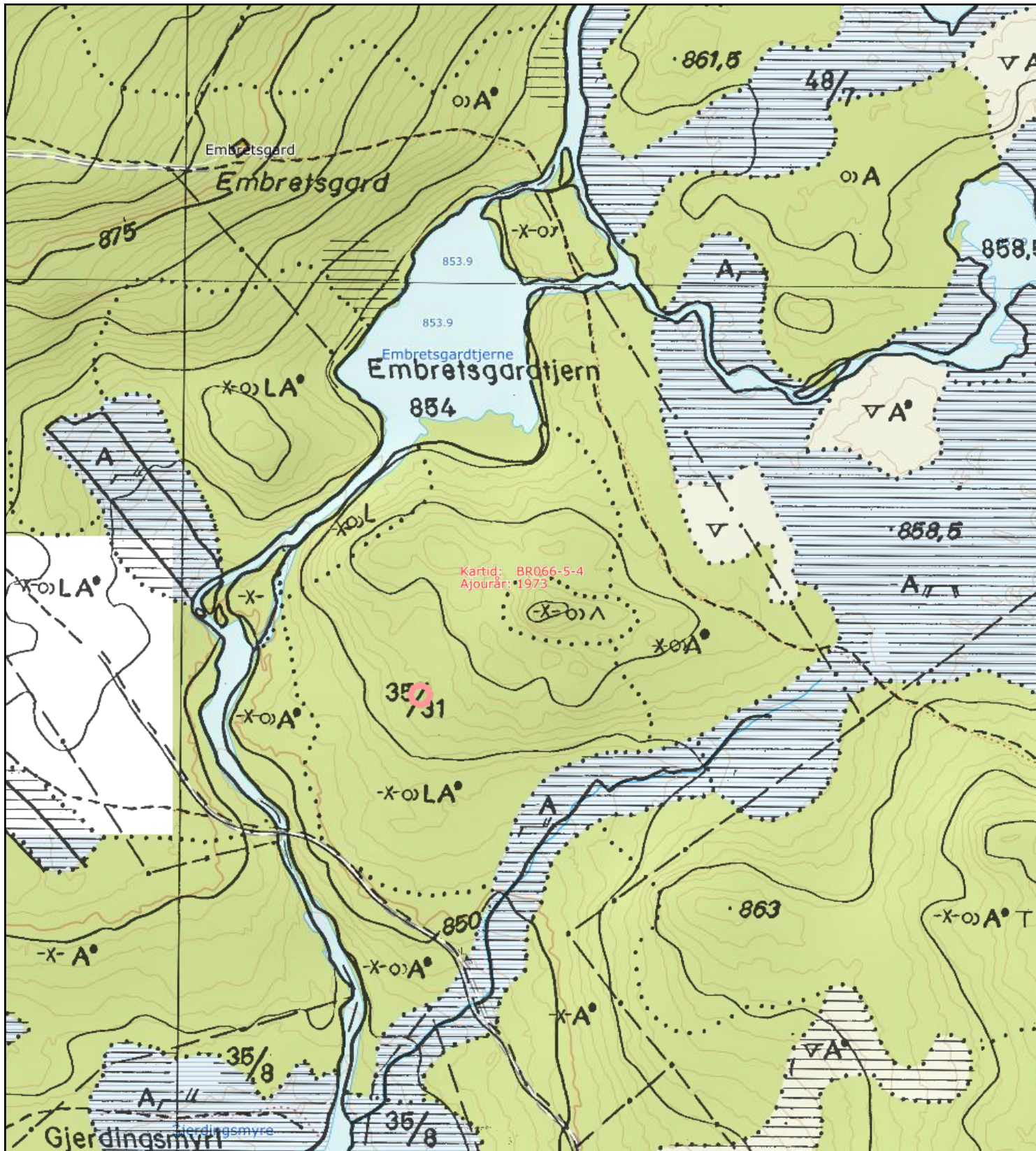


NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



0204060m Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 20.01.2025 17:24 Eiendomsdata verifisert: 20.01.2025 17:23	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite w Produktiv skog * Annet markslag Bebygdt, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 0.5 0.0 5.2 63.6 2.3 0.2 0.0 71.8 5.7 63.6 2.5 0.0 71.8	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 3324-34/1/2 Tilknyttede grunneiendommer: 34/1/2	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	



0204060m Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 20.01.2025 16:29 Eiendomsdata verifisert: 20.01.2025 15:16	Markslag (AR5) 7 klasser <table><tr><th colspan="2">TEGNFORKLARING</th></tr><tr><td> = </td><td>Fulldyrka jord</td></tr><tr><td> 5 </td><td>Overflatedyrka jord</td></tr><tr><td> 6 </td><td>Innmarksbeite</td></tr><tr><td> w </td><td>Produktiv skog *</td></tr><tr><td> </td><td>Annet markslag</td></tr><tr><td> </td><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td></tr><tr><td> </td><td>Ikke kartlagt</td></tr><tr><td> </td><td>Sum</td></tr></table> * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre. AREALTALL (DEKAR) <table><tr><td>14.2</td><td></td></tr><tr><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td>32.3</td><td>46.5</td></tr><tr><td>68.1</td><td>68.1</td></tr><tr><td>398.5</td><td></td></tr><tr><td>7.4</td><td>405.9</td></tr><tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td>520.5</td><td>520.5</td></tr></table>	TEGNFORKLARING		=	Fulldyrka jord	5	Overflatedyrka jord	6	Innmarksbeite	w	Produktiv skog *		Annet markslag		Bebyggd, samf., vann, bre		Ikke kartlagt		Sum	14.2		0.0		32.3	46.5	68.1	68.1	398.5		7.4	405.9	0.0	0.0	520.5	520.5	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt Eiendomsgrenser - uregistrert jordsameie Eiendomsgrenser - uavklart eierforhold Eiendomsgrenser - tvisteteig
TEGNFORKLARING																																				
=	Fulldyrka jord																																			
5	Overflatedyrka jord																																			
6	Innmarksbeite																																			
w	Produktiv skog *																																			
	Annet markslag																																			
	Bebyggd, samf., vann, bre																																			
	Ikke kartlagt																																			
	Sum																																			
14.2																																				
0.0																																				
32.3	46.5																																			
68.1	68.1																																			
398.5																																				
7.4	405.9																																			
0.0	0.0																																			
520.5	520.5																																			
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																																				

Hovedtall for eiendommen

	daa	
Produktivt skogareal	204	
Myr	70	
Skrapskogmark	0	
Impediment	0	
Veier, kraftgater o.l.	2	
Vann	0	
Annet areal	29	
Totalt areal for eiendommen	305	
	kbm	%
Volum i hogstklasse 3		
Volum i hogstklasse 4	692	28
Volum i hogstklasse 5	1.794	72
Totalt volum	2.486	
Gjennomsnittlig kbm/daa	12	
	kbm	%
Tilvekst hogstklasse 3		
Tilvekst hogstklasse 4	24	39
Tilvekst hogstklasse 5	36	61
Tilvekst totalt	60	
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	2,4	
Produksjonsevne totalt:	40	
Produksjonsevne pr. daa:	0,2	
Volum i hogstklasse 1 og 2 (frøtrær o.l.)		

Alle volumtall er bruttotall uten bark men inklusiv topp og avfall. **Netto nyttbart virke er i størresesorden 15 - 20 % lavere. Som følge ved stor andel nøkkelbiotoper vil netto nyttbart virke reduseres ytterligere.**

3324/34/1/0/0
Søre Øygardsvegen 59
3550 GOL

- Oppsummering
- Eiere (1)
 - Siste omsetning
 - Matrikelopplysninger
 - Ikke tinglyst eierforhold (0)
 - Kulturminner på matrikkelen (0)
 - Grunnforurensing (0)
 - Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
 - Forretninger (37)
 - Matrikelens adresser (2)
 - Bolig- og bygningsopplysninger (6)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
	11/03-1981	Kristiansen Marius Trandheim	1 / 1	Kristins vei 37, 4633 KRISTIANSAND S	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
22/09-2008	0	SKIFTEOPPGJØR	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Ja

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikkelført	Ja	Antall teiger	2
Bruksnavn	OLSGAARD	Har festegrunn	Ja	Seksjonert	Nei
Etableringsdato		Skyld	1,81	Areal	120895.2 m²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Ja	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant	Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing

Kommune

3324 GOL

Grunnkrets

202 Golreppen

Valgkrets

4 Golreppen

Kirkesogn

4080304 Gol og Herad

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Søre Øygardsvegen 59, gatenr 2160, 3550 GOL	01/01-2024	23	6746249.26	168075.24
Søre Øygardsvegen 61, gatenr 2160, 3550 GOL	01/01-2024	23	6746258.58	168094.2

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 6: HUS FOR DYR/LANDBR.LAGER/SILO

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET					0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	IKKE OPPGITT	Bebygd areal	Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	lgangset.till	
Energikilde		BRA annet	Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)
Vannforsyning				Antall boliger
Bygningsnummer	159766039			Antall etasjer

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6746290.49	168097.12

Bygning 2 av 6: GARASJEUTHUS ANNEKS TIL BOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET					0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	Bebygd areal	Rammetillatelse
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	lgangset.till
Energikilde		BRA annet	Ferdigattest

Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer 159766047

BRA totalt
Har heis
Nei
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger
Antall etasjer

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:

1875-1899 STABBUR, OLSGAARD, "ØRSKA", KIVEGARD, GOL- REPPEN

Id 617 202 50
Objektnavn STABBUR, OLSGAARD, "ØRSKA", KIVEGARD, GOL- REPPEN
Tidfesting 1875-1899
Tidligere funksjon
Nåværende funksjon VERT OG BRUKT TIL LAGRING AV GAMLE KLEDE OG UTSTYR.
Tilbygg/ombygning

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6746281.53	168074.18

Bygning 3 av 6: GARASJEUTHUS ANNEKS TIL BOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET					0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE
Bygningsstatus TATT I BRUK
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer 159766055
Bebygd areal
BRA bolig
BRA annet
BRA totalt
Har heis
Nei
Rammetillatelse
Igangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger
Antall etasjer

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:

1800-1899 STABBUR, OLSGAARD, "ØRSKA", KIVEGARD, GOL- REPPEN

Id 617 202 49
Objektnavn STABBUR, OLSGAARD, "ØRSKA", KIVEGARD, GOL- REPPEN
Tidfesting 1800-1899
Tidligere funksjon
Nåværende funksjon LAGRINGSPLASS FOR YMSE TING.

Tilbygg/ombygning

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6746275.73	168071.64

Bygning 4 av 6: VÅNINGSHUS

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Søre Øygardsvegen 59	H0101	BOLIG			0	0	0
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	BOLIG	Bebygd areal	5,0	Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	194,0	Igangset.till	
Energikilde		BRA annet		Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	194,0	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning				Antall boliger	1
Bygningsnummer	159766063			Antall etasjer	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			69,0		69,0				
H01	1		89,0		89,0				
H02			36,0		36,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6746252.52	168072.53

Bygning 5 av 6: ENEBOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
---------	----	------	-----	-------------	------------	-----	----

Søre Øygardsvegen 61	H0101	BOLIG	0	0	0
----------------------	-------	-------	---	---	---

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	BOLIG	Bebygd areal		Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	80,0	Igangset.till	
Energikilde		BRA annet		Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	80,0	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning				Antall boliger	1
Bygningsnummer	159783626			Antall etasjer	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		80,0		80,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:

Id	617 202 51
Objektnavn	
Tidfesting	
Tidligere funksjon	
Nåværende funksjon	
Tilbygg/ombygning	

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6746263.57	168094.65

Bygning 6 av 6: GARASJEUTHUS ANNEKS TIL BOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	ANNET SOM IKKE ER NÆRING	Bebygd areal	43,0	Rammetillatelse	
Bygningsstatus	MELDINGSSAK REGISTRER TILTAK	BRA bolig		Igangset.till	
Energikilde		BRA annet	40,0	Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	40,0	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning				Antall boliger	
Bygningsnummer	300165182			Antall etasjer	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
----	--------------	------	-------	-------	--------	------	-------	-------	--------

H01	40,0	40,0
-----	------	------

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6746265.12	168056.89

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Nøkkeltall for skogverdien

Beregnet nyttbar produksjonsevne (salgsvolum)

36 m³ pr år

Det er gjort fratrekk for

- Arealer ute av drift (nøkkelbiotoper, vernede områder, ikke drivverdige områder, etc.)
- Topp og bult, gjensetting av livsløpstrær og kantsoner, krav til gammelskogandel i

Gjennomsnittlig tømmerpris

690 kr pr m³

Eventuell bonus, utbytte og tilskuddseffekt av skogfond kommer i tillegg

Driftskostnader

213 kr pr m³

Inkluderer også kostnader som brøyting, kjipping og sporpynting

Avsatt til skogfond (prosent av bruttoverdien ved hogst)

30 %

Denne prosentsatsen er beregnet til å være tilstrekkelig for å dekke alle nødvendige investeringer i skogkultur, veibygging og veivedlikehold.

Driftsnetto (også kalt rotnetto)

255 kr pr m³

Kapitaliseringsrentefot

4 %

Denne rentefoten er også brukt som diskonteringsrente for beregning av eventuelle framtidige inntekter.

Beregnet skogverdi

227 317 kroner

Skogverdi avrundet

300 000 kroner

Tilstandsrapport



Våningshus



Søre Øygardsvegen 59, 3550 GOL



GOL kommune



gnr. 34, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 26.05.2025

Oppdragsnr.: 18735-1387

Referansenummer: CT8970

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken

Vår ref: 2025160



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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdokken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244



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 fuktsøk.

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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når 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 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer med kjeller bygd i 1948. Boligen er oppførte i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Senere er den noe modernisert, tilbygget og noe ombygget.

Den fremstår med noe vedlikeholdsbehov. Avvik som er registrert er hovedsakelig påregnelige avvik tatt byggeår i betraktning. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelsen i rapporten.

Våningshus - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er taksteinsprofilerte stålplater som er sandbelagt. Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Montert takstige for feiing/tilsyn.

Saltak av plassbygde takstoler. Delvis isolert med mineralull på kaldtloft og deler er isolert med sagflis.

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømnermannskledning. Det er ukjent hvordan ytterveggene er isolert men fra kneloft er det registrert at deler er uisolert.

Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass og doble ut- og innadslående vinduer i trerammer.

1. etasje har kompaktlaminert ytterdør med 2-lags isolerglass. Kjeller har kompaktlaminert ytterdør.

Overbygget terrasse utført av impregnerte materialer utenfor inngangsparti.

Trapp av strekkmetall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har parkett, keramiske fliser og malte tregulv.

Vegger har malte panelplater og malt trepanel.

Himlinger har malt trepanel og himlingsplater.

Innerdører er formpressede fyllingsdører og finérdører.

Innvendig trapp av heltre med malte overflater og rekkverk.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Rentbrennende peisovn i kjøkken tilknyttet teglsteinspipe m/luftekanal. I tillegg er det en teglsteinspipe som ikke er i bruk.

Kjeller:

Gulv har betonggulv. Et rom har grovstøp og er dels uten gulv (jordgulv).

Vegger har pusset mur og betong.

Himlinger har stubbloft og noe panelplater.

Kjeller har trefyllingsdører.

Kjeller har trapp i malt tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Vegger har våtromsplater. Himling har malte himlingsplater.

Gulv har vinylbelegg med oppbrett.

Membran er synlig gulvbelegg med oppbrett. Gulvsluk av plast.

Badet har innredning av laminerte plater med tilhørende speil med belysning, heldekkende servant, klosett og dusjkabinett. I tillegg opplegg for vaskemaskin.

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. I tillegg spalteventil i vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med skufferekker, vitrineskap, over- og underskap av laminerte plater. Fronter i malt heltre. Benkeplate av malt heltre og keramiske fliser. Nedfelt kjøkkenvask i rustfritt stål. Integrert komfyr, koketopp, mikro og oppvaskmaskin.

Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er doble plastrør (rør-i-rør).

Avløpsrør er av plast til kjeller, videre herfra av støpejern/soil.

Trykktank (1999) og bryter til pumpe plassert i kjeller. Montert selvtømmende utekran.

Varmtvannsbereder 200 liter montert i kjellerrom.

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Montert varmepumpe luft-til-luft.

Sikringsskap med jordfeilautomater og AMS-strømmåler plassert i skyvedørsgarderobe i gang 1. etasje. Montert overspenningsvern.

Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg (2017). Montert røykvarsler på batterispenning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold byggegrunn er ikke kjent.

Antatt ingen eller enkel drenering jmf. byggeår.

Grunnmur av støpt betong innvendig isolert med porebetong med pusset overflate. Ett rom er ikke isolert på innsiden.

Tilbygg har fundament av isolerte grunnmurselementer.

Terrenget er hellende.

Utvendige avløpsrør er av støpejern/soil. Utvendig vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

Slamavskiller av betong tilknyttet spredegrøft.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

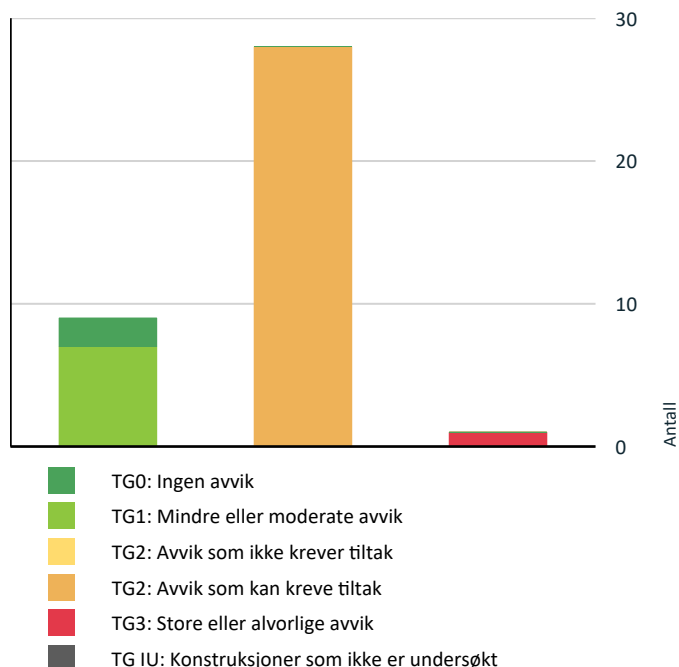
Våningshus

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

Det foreligger kun tegninger fra 1953. Tilbygg er ikke inntegnet og rominndeling avviker noe fra virkeligheten.

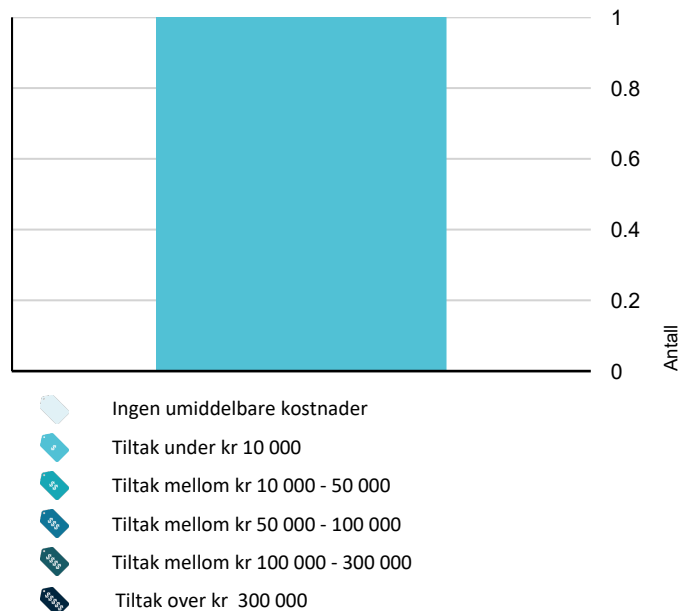
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over våningshus på landbrukseiendommen Gnr. 34 Bnr. 1 Gol kommune. Rekvirent er Marius Trandheim Kristiansen. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, opplysninger fra rekvirent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter. Det er kun våningshuset som er tilstandsvurdert, ikke tilleggsbygninger. Formålet med tilstandsrapporten er oppgitt til å være salg i det frie marked.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1948

Kommentar
Oppgitt av eier.

Standard

Normal standard sett i forhold til byggeåret med senere moderniseringsarbeider tatt i betraktning. Se nærmere beskrivelse under punkt "konstruksjoner".

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Innvendig oppussing av overflater utført som egeninnsats. Noe ombygging av kjøkken, montering av vindu bad, fornying av bad og nytt elektrisk anlegg utført av fagkyndige. Ny kjøkkeninnredning utført som egeninnsats.
2011	Tilbygg	Tilbygg mot vest, samtidig tekket om tak.
2012	Modernisering	Ny terrasse utført som egeninnsats.
2020	Modernisering	Skiftet vinduer i 1. og 2. etasje med unntak av noen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er taksteinsprofilerte stålplater som er sandbelagt.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Montert takstige for feiing/tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømnermannskledning. Det er ukjent hvordan ytterveggene er isolert men fra kneloft er det registrert at deler er uisolert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting. Kledningen har behov for vedlikehold/overflatebehandling. Yttervegger på kneloft bør isoleres i sin helhet.



Viser deler av yttervegger på kneloft uten veggisolasjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av plassbygde takstoler. Delvis isolert med mineralull på kaldtloft og deler er isolert med sagflis.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Deler av taket har ingen lufting, som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Deler av kaldtloft mangler isolasjon. Registrert spor etter mus på kaldtloftet. Skjulte skader i konstruksjonene kan ikke utelukkes da mus trolig har tatt seg opp gjennom yttervegger og etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Konstruksjonen har fungert frem til nå med dette avviket. Kaldtloft bør isoleres i sin helhet. Ytterligere undersøkelser må gjøres, og åpninger må tettes slik at en unngår at mus tar seg inn til kaldtloftet og forårsaker skader på isolasjon, osv.

Tilstandsrapport



Viser del av taket som er uten lufting.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass og doble ut- og innadslående vinduer i trerammer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De eldste vinduene er i generelt dårlig stand. En del av vinduene som er skiftet har en uheldig løsning med vannbrett, dvs det er glippe mellom karm og vannbrett, noe som medfører nedbør renner ned mellom karm og vannbrett. Stedvis er dette løst med en list som er lagt over, dette er ikke tilstrekkelig sikring mot fukt. Vannbrett er preget av elde.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres vannbrettbeslag som går under bunnkarm på vinduer.



Viser uheldig løsning med vannbrett under vindu.



Viser eldre vindu i kjeller.

TG 2 Dører

1. etasje har kompaktlaminert ytterdør med 2-lags isolerglass. Kjeller har kompaktlaminert ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør subber terskel. Kjellerdør er ikke pusset eller listet inn (synlig byggeskum).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren har justeringsbehov. Ytterdør kjeller bør pusset inn.



Viser kjellerdør uten innpusning/belistning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse utført av impregnerte materialer utenfor inngangsparti.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp av strekkmetall.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv har parkett, keramiske fliser og malte tregulv.
Vegger har malte panelplater og malt trepanel.
Himlinger har malt trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert bom på enkelte gulvfliser i vindfang. Det gjenstår noe fullføring av malerarbeider rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må fliser tas opp og limes på nytt. Selv om det er bom på enkelt fliser er det ikke sannsynlig at de vil løse men risikoen er større med bom, enn uten bom.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av nivelleringslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Det ble i stue registrert en høydeforskjell på 2 mm over 2 meter og 16 mm over lengden av rommet. I kjøkken ble det registrert 11 mm over 2 meter og 6 mm over lengden av rommet. I 2. etasje soverom 1 ble det registrert 6 mm over 2 meter og 2 mm over lengden av rommet. I 2. etasje soverom 2 ble det registrert 6 mm over 2 meter og 17 mm over lengden av rommet.

Det er ikke foretatt målinger av gulv i kjeller da det her støpte gulv med generelt noe skjevheter på gulvoverflater, som må kunne sies å være påregnelige mht. alder og bruksformål.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

! TG 2 Radon

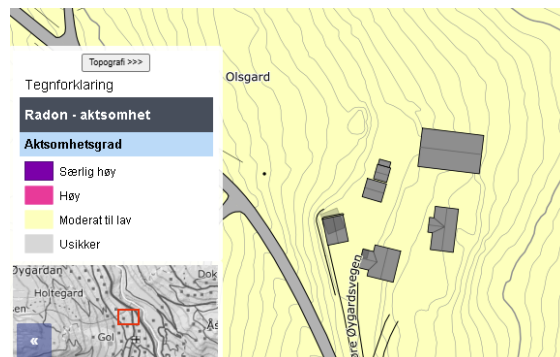
Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger, og det var heller ikke vanlig å montere radonsperre på oppføringstidspunktet. Krav om sikring mot radon kom først med Tek 10. Eiendommen ligger i et område som er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderate til lave forekomster av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 2 Pipe og ildsted

Rentbrennende peisovn i kjøkken tilknyttet teglsteinspipe m/luftekanal. I tillegg er det en teglsteinspipe som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pakningssnor mellom røykrør og innsatsstuss ikke montert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakning må settes på plass.



Viser løs pakning røykrør.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv har betonggulv. Et rom har grovstøp og er dels uten gulv (jordgulv). Vegger har pusset mur og betong. Himlinger har stubbloft og noe panelplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Betonggulv har stedvis bom og krakelerer i kjellerrom mot sørøst.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Betonggulv i rom mot sørøst har dårlig kvalitet, og må støpes på nytt om gulvet skal være funksjonelt.

Tilstandsrapport



Viser saltutslag som er en indikasjon på fuktgjennomtrengning



Viser saltutslag/fuktskjolder gulv på grunn som er en indikasjon på fuktgjennomtrengning



Viser kjellergulv som krakelerer i kjellerrom sørøst

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av heltre med malte overflater og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Innvendige trapper - 2

Kjeller har trapp i malt tre.

Vurdering av avvik:

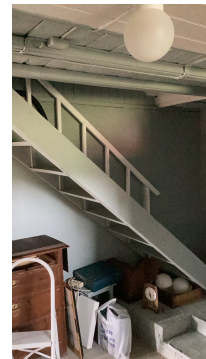
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige dører

Innerdører er formpressede fyllingsdører og finérdører. Kjeller har trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Registrert generell slitasje på overflater og beslag på de eldste dørene. Enkelte dører subber karm/terskel. En dør i kjeller har råteskader i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En dør i kjeller har behov for utskiftning. Forøvrig er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men behov utskiftning/vedlikehold nærmer seg.



Innerdør i kjeller med råteskader.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Eier skriver i egenerklæring at det har vært mus i kjeller, og at det ikke har vært sport etter mus siden lydskremmer ble installert for 4-5 år siden. Det ble registrert spor etter mus i kjeller på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen er ikke musetett. Det ble registrert en åpning i ventilutsparring i sørvestlig hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser må gjøres, og åpninger må tettes slik at en unngår at mus tar seg inn i bygningen. Skjulte skader i konstruksjoner kan ikke utelukkes da mus har tatt seg gjennom konstruksjoner og inn i bygningen.



Viser åpning og spor etter mus i kjellerom sørvestlig hjørne.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad ble pusset opp i 2008 og tekniske forskrifter fra 1997 er lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Rørlegger og gulvbelegg ble utført av fagkyndige. Våtromsplater ble montert som egeninnsats.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har våtromsplater. Himling har malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket, men det forutsetter det brukes med forsiktighet mtp. vannsøl.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv har vinylbelegg med oppbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er synlig gulvbelegg med oppbrett. Gulvsluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Viser utett løsning oppstikk vannledning klosett



Viser utette løsninger oppstikk under servanttinnredning.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning av laminerte plater med tilhørende speil med belysning, heldekkende servant, klosett og dusjkabinett. I tillegg opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. I tillegg spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har ikke tilluft.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med kontroll er foretatt fra underliggende kjellerrom under dusjområde, uten her å avdekke unormale forhold.



Viser utført fuktmåling fra undersiden av badet uten å avdekke unormale verdier av fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med skufferekker, vitrineskap, over- og underskap av laminerte plater. Fronter i malt heltre. Benkeplate av malt heltre og keramiske fliser. Nedfelt kjøkkenvask i rustfritt stål. Integrert komfyr, koketopp, mikro og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenkran er løs. Del av sokkel er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for enkelte utbedringer for å lukke avvik.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er doble plastrør (rør-i-rør).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Viser manglende endetetning på tilførsler til kjøkkenvask i benkeskap.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast til kjeller, videre herfra av støpejern/soil.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder ledninger av støpejern/soil.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank (1999) og bryter til pumpe plassert i kjeller. Montert selvtømmende utekran.

TG 2 Varmesentral

Montert varmepumpe luft-til-luft.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er ikke utført service på varmepumpen senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres service på varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 200 liter montert i kjellerrom.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er noe preget av rust i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Viser bereder preget av rust

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med jordfeilautomater og AMS-strømmåler plassert i skyvedørsgarderobe i gang 1. etasje. Montert overspenningsvern.

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)?

Tilstandsrapport

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.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

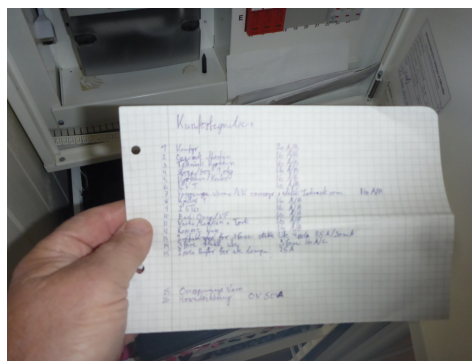
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er har ikke blitt kontrollert på en del år, av den grunn anbefales en kontroll.

Generell kommentar

Innholdsfortegnelse i sikringsskap stemmer ikke helt og ligger løst.
Fortegnelse må oppdateres og henges opp inne i skap.



! TG 0

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg (2017). Montert røykvarsler på batterispenning.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold byggegrunn er ikke kjent.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt ingen eller enkel drenering jmf. byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Indikasjoner på fukt innside grunnmur tyder på sviktende drenering tilsier at redrenering ikke kan utelukkes.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong innvendig isolert med porebetong med pusset overflate. Ett rom er ikke isolert på innsiden. Tilbygg har fundament av isolerte grunnmurselementer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmur har noe avskalling av puss utvendig og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmur har behov for utvendig vedlikehold. Da det gjelder riss og setninger er det ikke behov for tiltak, men tilstanden bør overvåkes.



Viser skråriss som er symptom på setninger.



Viser horisontalriss som er symptom på jordpress.



Viser avskalling av puss.

! TG 2 Terrengforhold

Terrenget er hellende.

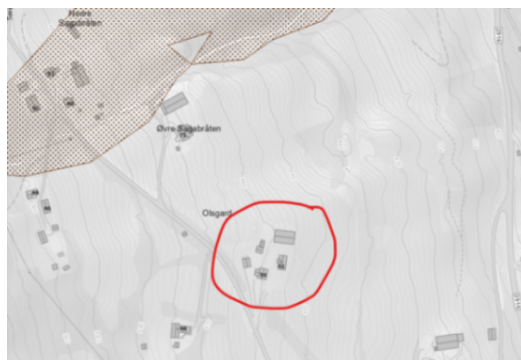
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med å forhindre fall mot grunnmur må her ses i sammenheng med utbedring av drenering.



Kartutsnitt fra NVE's Aktsomhetskart for jord- og flomskred.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern/soil. Utvendig vannledning er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tidligere opplevd fortetting av avløpet, som ble oppspylt.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Slamavskiller av betong tilknyttet spredegrøft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avløpsanlegget er gammelt og fornying må påregnes i nær fremtid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

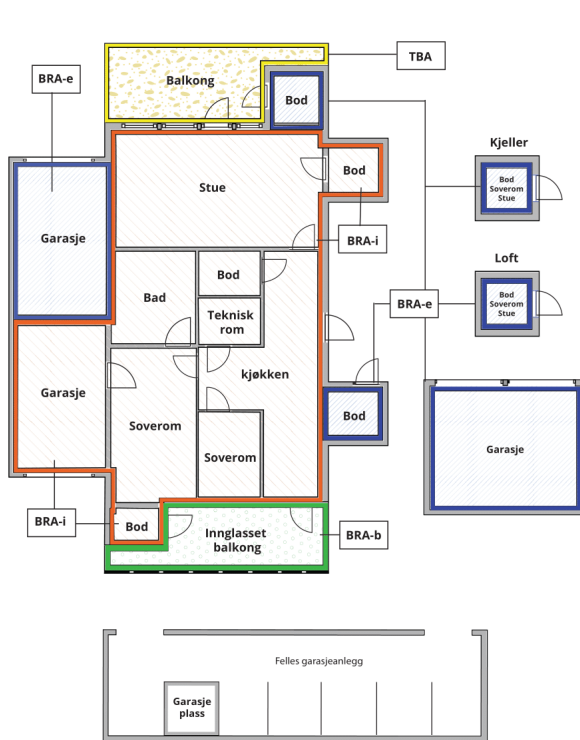
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	73			73	
1. Etasje	87			87	8
2. Etasje	37			37	
SUM	197				8
SUM BRA	197				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Kjellerrom, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3		
1. Etasje	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Bad		
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Gang		

Kommentar

Bruksareal målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun tegninger fra 1953. Tilbygg er ikke inntegnet og rominndeling avviker noe fra virkeligheten.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er skiftet vinduer i 1. og 2. etasje.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	124	73

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3324 GOL	34	1		0	120895.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søre Øygardsvegen 59

Hjemmelshaver

Kristiansen Marius Trandheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Golreppen i et område med hovedsakelig landbruk og spredt boligbebyggelse. Avstand til Gol sentrum er ca. 5 km. Eiendommen har god utsikt og solforhold.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning fra borebrønn.

Tilknytning avløp

Privat slamavskiller med spredegrøft.

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplan er teigene beliggende i områder avsatt som LNFR-områder.

Om tomten

Noe plen, ellers planert og tilsådd rundt boligen. Adkomst og parkering er gruset.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.11.1953		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 oppstas 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 rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CT8970>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
34	1				
Adresse	Søre Øygardsvegen 59		Byggeår	1948	
			Når kjøpte du boligen	2008	
Postnr.	3550 GOL		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja ☒ Nei	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Frende Forsikring

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale 1256564Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver Marius Trandheim Kristiansen

SELGER 1

Etternavn	Kristiansen	Fornavn	Marius
Ny adresse	Kristins vei 37	E-post	marius.t.kristiansen@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	4633	Sted	Kristiansand
		Mobil	90667858

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Rørleggerarbeid utført av Rørlegger Odd Willy Hammerstad, Elarbeider utført av Rauland Elektriske AS
Gulvlegging utført av Interiørsenteret AS, våtromsplater er satt opp med egeninnsats.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Rørleggerarbeid utført av Rørlegger Odd Willy Hammerstad,

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Tett avløpsledning pga våtservietter i 2015. Septiktank er fra byggeår og bør moderniseres.

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Tett rørledning utbedret av Dalseide Septikservice AS
Gjennomgang av vann/avløp i 2011 av Rørlegger Odd Willy Hammerstad

- 3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Privat vannforsyning (brønn) og septik**

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

- 4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt tak, takrenner og beslag på hovedhus i 2011 og tak på ny garasje i 2016 - Rune Berdahl Kopper og Blikkenslager

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Sprekke i kjellermur mot sør-øst**

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

- 7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Garasjeport trenger en justering**

- 7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**Terrasse foran hus, utskifting av vinduer og garasje er oppført ved egeninnsats
Deler av fasade ble byttet i forbindelse med tilbygg i 2011 - Skr Blakkestad Bygg og vedlikehold AS**

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Rauland Elektriske AS (2009) - Nytt anlegg hus. Inntakskabel ble lagt fra luftstrekke til bakken i 2010.
Gol Installasjon AS monterte varmekabler i tilbygg i 2010.
Elektrikerservice Hallingdal AS installerte miniventilasjon i 2021

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når? 2009 (hovedhus) og 2010 (Tilbygg)

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Varmepumpe installert av Kuldeentreprenør Terje Skifte AS
Miniventilasjon - hulltaking og montering ved egeninnsats - Tilkobling ved Elektrikerservice Hallingdal AS

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Fuktmerker på vegg mot terreng i kjeller

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Etterisolering på loft rundt 2012-2013

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Tilbygg oppført i 2011 av Skr Blakkestad Bygg og Vedlikehold AS

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

Kun foretatt med elektronisk måler over et par dager: 253 - Årsgjennomsnitt er ukjent

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Har vært mus i kjeller - det har ikke vært spor av mus siden lydskremmer ble installert (4-5 år siden)

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Landbrukstakst 2025

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Landbrukstakst 2025

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Gårdsbruk med private avtaler knyttet til eiendommer, herunder festeavtaler og jakt m.fl.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

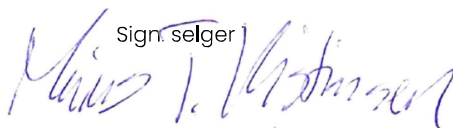
TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Kristiansand, 5/5-2025

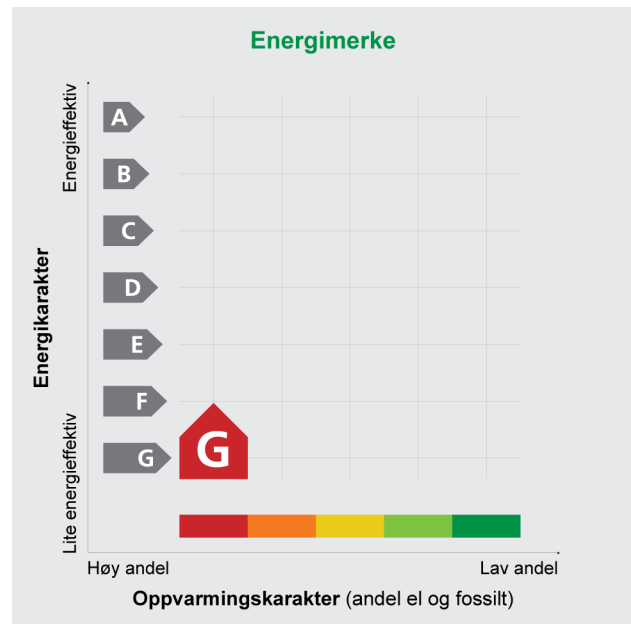
Sign. selger 1



Sign. selger 2

Adresse	Søre Øygardsvegen 59
Postnr	3550
Poststad	GOL
Andels-/leie gheitsnr.	
Gnr.	34
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	159766063
Bustadnr.	
Merkenr.	A2018-923430
Dato	03.09.2018

Innmeld av SLÅTTO ROLAND



Energiatesten er stadfesta og offisiell. Kven som eig bygningen, er ikkje stadfesta frå matrikkelen

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A tyder at bustaden er energieffektiv, medan G tyder at bustaden er lite energi-

effektiv. Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no

Målt energibruk: 16 000 kWh per år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

16 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Eksperten har ikkje kome med tips til brukarvanar

Moglege forbetringar for energistandarden til bygningen

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, og det beste skjønet til den som har utført energimerkinga, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bustaden eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bustaden eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Sjå vedlegg 1 til energiattesten

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utferda med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggjeår:	1953	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	198,8	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindaug:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikkje oppgjeven	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energireglar (TEK-standard)	Ikkje oppgjeven	Finst berre for nybygg
Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Elektrisitet	
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken	
Detaljering varmesystem:	Elektriske panelovner	

For å sjå utfyllande data som er brukte i berekningane, kan ein gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette krev at ein er eigar eller har fått delegert løyve til å gå inn).

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjembiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne egedommen (vedlegg 1)

Adresse: Søre Øygardsvegen 59

Postnr. og poststad: 3550 GOL

Leilegheitsnr:

Bustadnr:

Dato: 03.09.2018 13:07:16

Energimerkenummer: A2018-923430

Ansvarleg for energiattesten: Privat

Energimerkinga er utført av: SLÅTTO ROLAND

Gnr: 34

Bnr: 1

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygn. nr: 159766063

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjar

Ny vindtetting

Tiltak 2: Etterisolering av yttertak/loft

etablere luftespalte og isolere skråtaket med minst 30 cm isolasjon, mer på flat himlingsdel. Montere diffusjonssperre.

Tiltak 3: Isolering av golv mot kald kjellar / kryprom

Etterisolere bjelkelag mot kald kjeller med minst 150 mm isolasjon.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

fylle tomme vegger og tilleggsisolere 10 cm på utsiden av disse. gir totalt 200 mm isolasjon.

Tiltak 5: Utskifting av vindauge

Nye vinduer med bedre enn 1,2 u-verdi

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventilar, pumper

Isolere rommet og alle rør fra varmtvannsbereder

