Bygdinvegen 2256, 2940 HEGGENES



PROPR.NO

Selger
Ingrid Rogne
97158923

Prisantydning
2 850 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3453 Gnr. 26 Bnr. 126

Innholdsrik enebolig med stor tomt. Kort vei til Fagernes og Beitostølen. Gode solforhold.

PRISANTYDNING
kr 2 850 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 23 014 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
355kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
529kvm

BRUKSAREAL (BRA)
529kvm

ANTALL SOVEROM
8

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
6 160kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1950






























HOME
SWEET
HOME




FLORA

















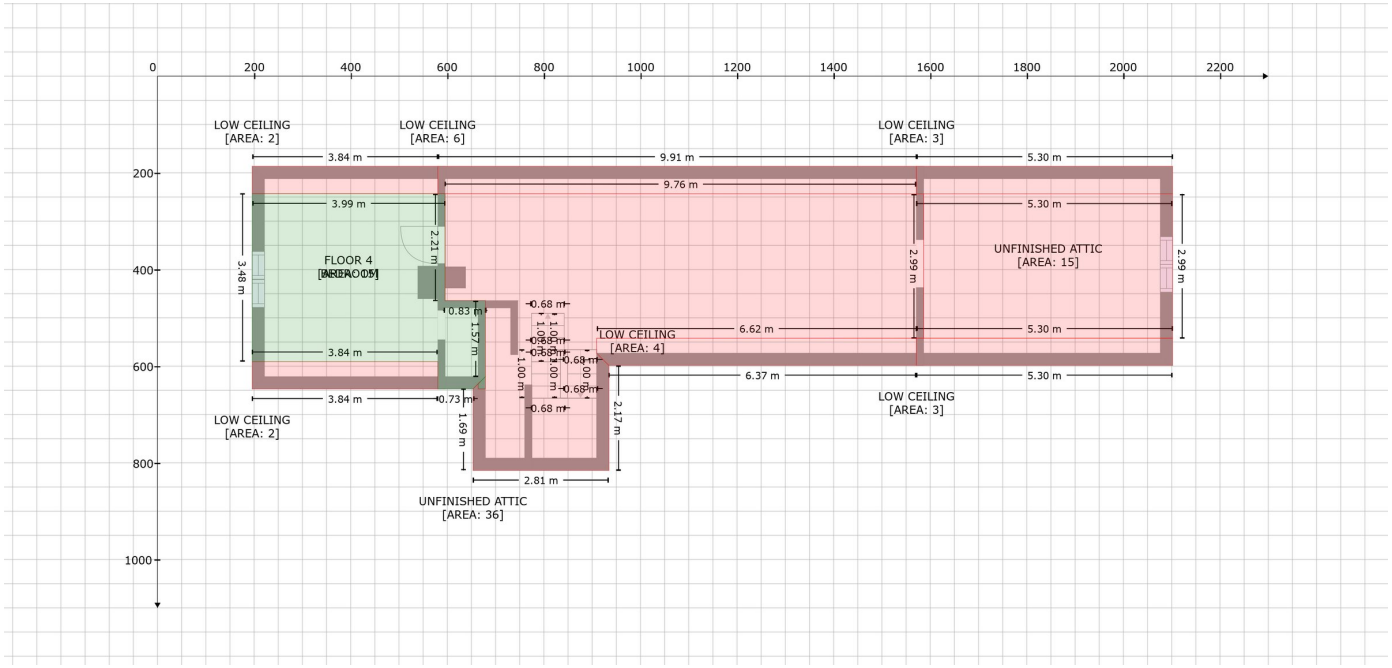


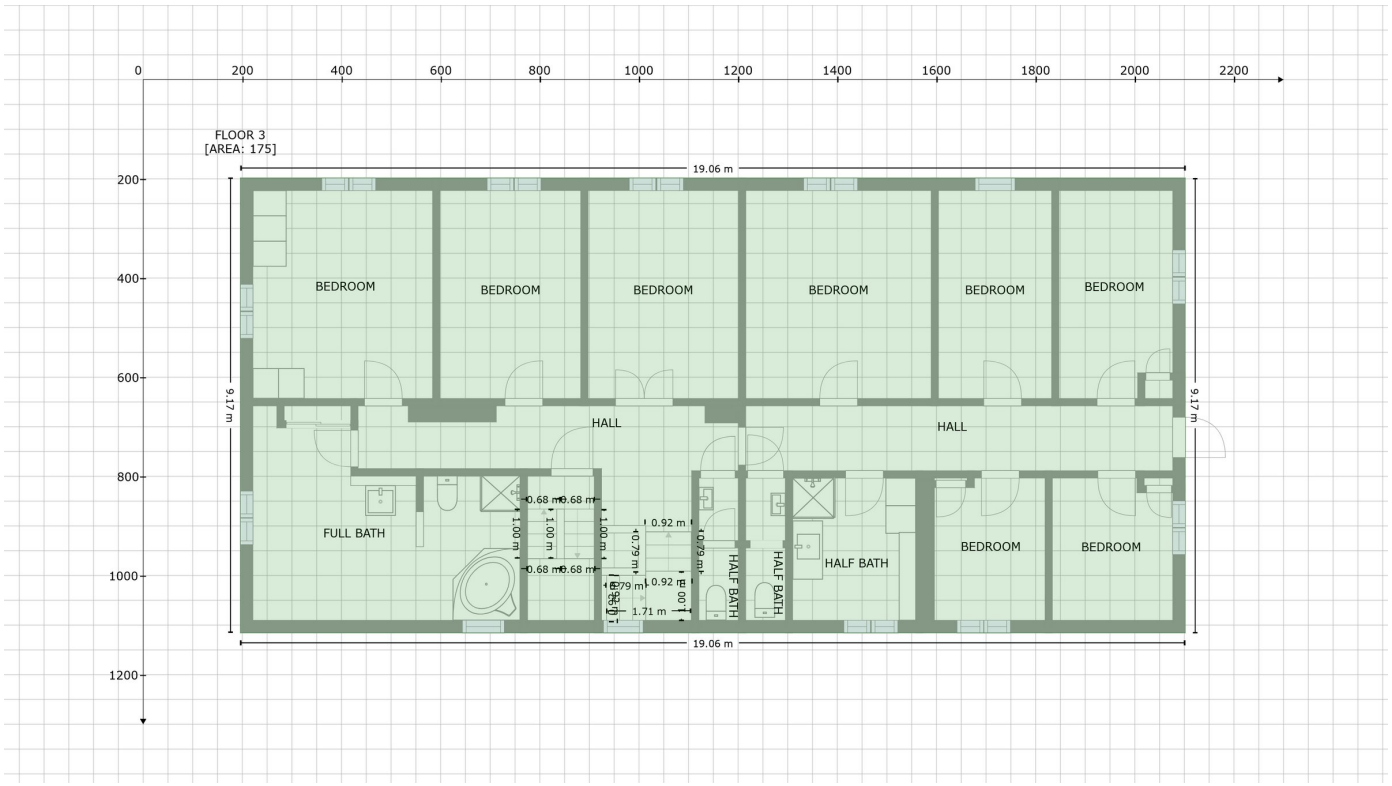


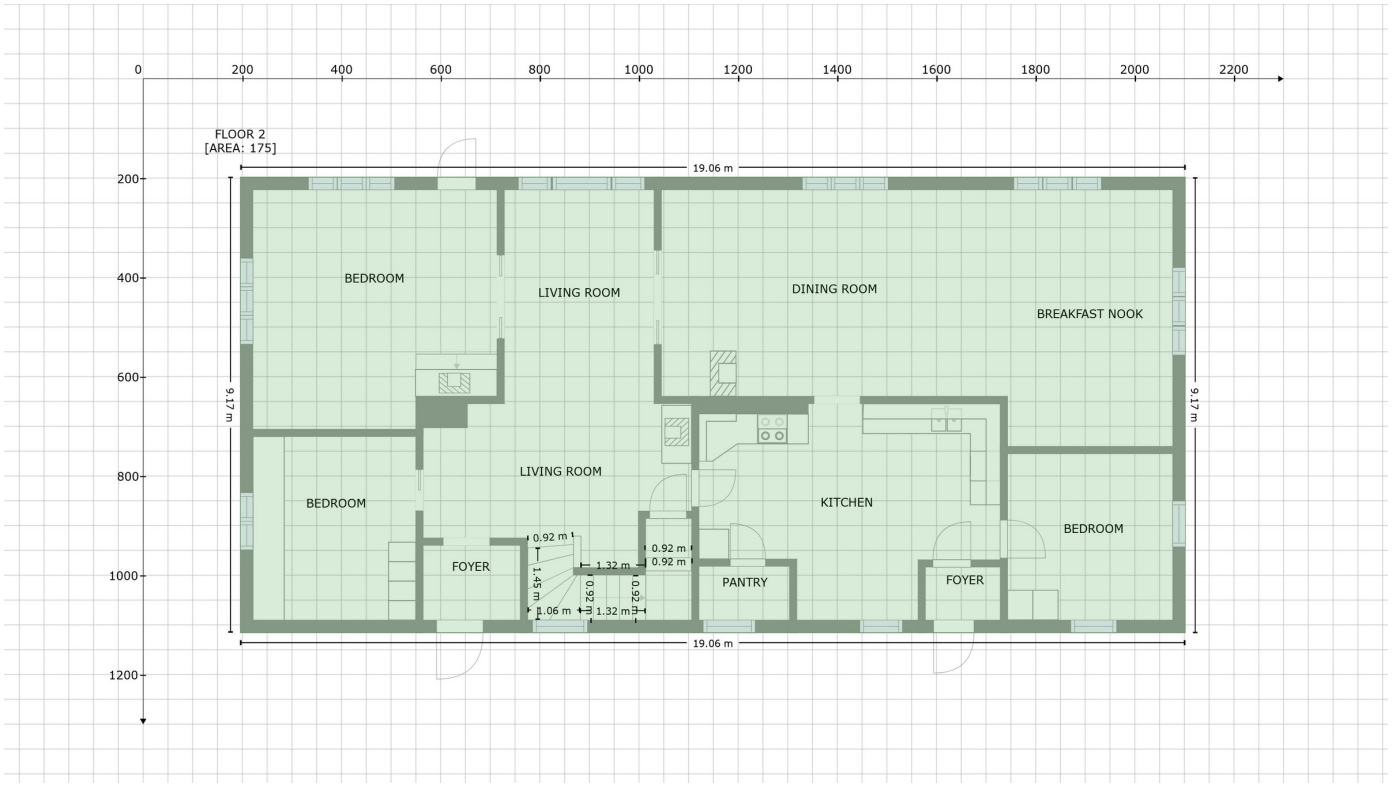


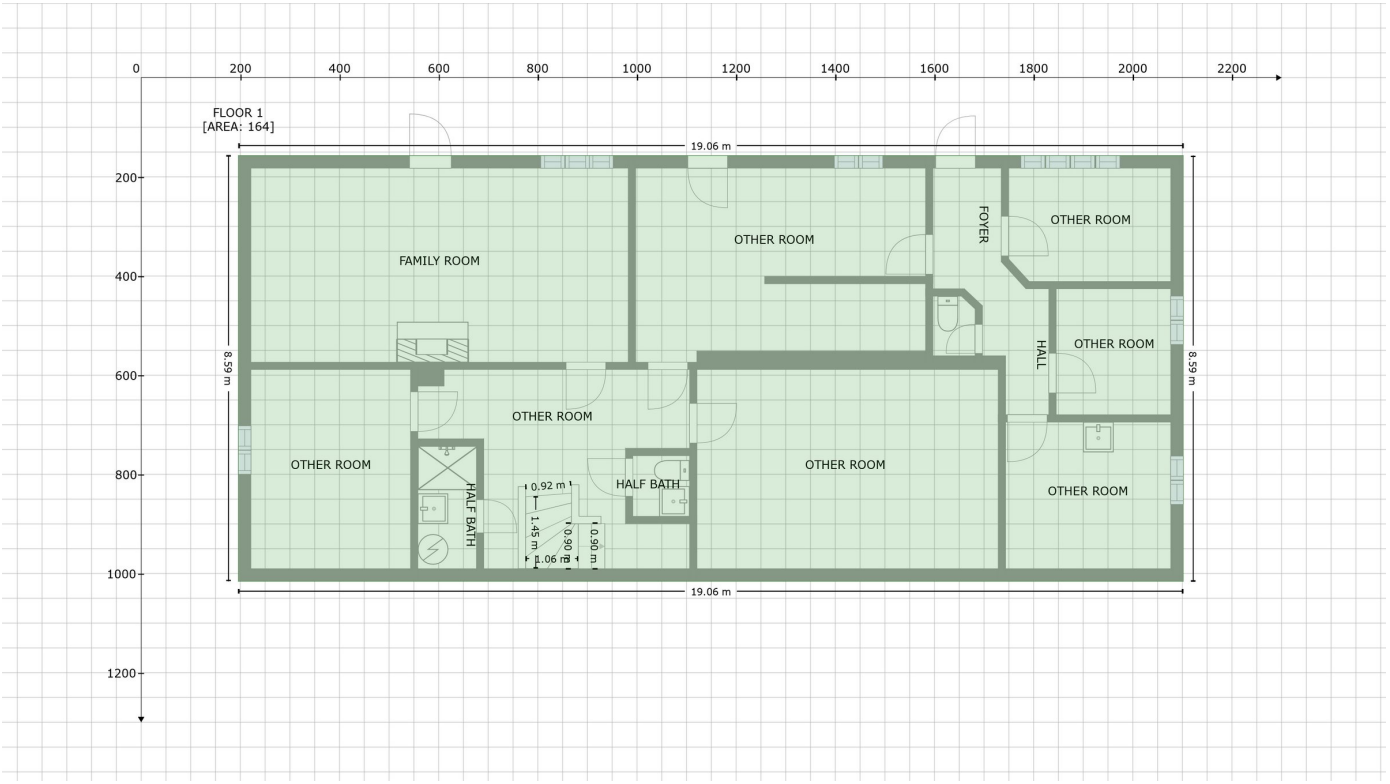





0
200
400
600
800
1000
1200
1400
1600
1800
2000
2200
LOW CEILING
[AREA: 2]
LOW CEILING
[AREA: 6]
LOW CEILING
[AREA: 3]
3.84 m
9.91 m
5.30 m
9.76 m
3.99 m
5.30 m
2.21 m
3.48 m
FLOOR 4
2.99 m
UNFINISHED ATTIC
[AREA: 15]
2.99 m
0.83 m
1.57 m
0.68 m
1.00 m
0.68 m
LOW CEILING
[AREA: 4]
6.62 m
5.30 m
3.84 m
6.37 m
5.30 m
3.84 m
0.73 m
1.69 m
2.17 m
LOW CEILING
[AREA: 2]
LOW CEILING
[AREA: 3]
2.81 m
UNFINISHED ATTIC
[AREA: 36]


FLOOR 3
[AREA: 175]
19.06 m
9.17 m
BEDROOM
BEDROOM
BEDROOM
BEDROOM
BEDROOM
BEDROOM
HALL
HALL
FULL BATH
HALF BATH
HALF BATH
HALF BATH
BEDROOM
BEDROOM
0.68 m
0.68 m
1.00 m
0.92 m
0.79 m
1.71 m


FLOOR 2
[AREA: 175]
19.06 m
9.17 m
BEDROOM
LIVING ROOM
DINING ROOM
BREAKFAST NOOK
LIVING ROOM
BEDROOM
KITCHEN
BEDROOM
FOYER
PANTRY
FOYER
0.92 m
1.32 m
1.45 m
1.06 m


FLOOR 1
[AREA: 164]
19.06 m
8.59 m
FAMILY ROOM
OTHER ROOM
FOYER
OTHER ROOM
HALL
OTHER ROOM
OTHER ROOM
OTHER ROOM
HALF BATH
HALF BATH
OTHER ROOM
OTHER ROOM
0.92 m
1.45 m
0.90 m
0.90 m
1.06 m
19.06 m
8.59 m

Om tomten

Idyllisk eiendom med stor tomt. Meget gode solforhold. Innholdsrikt hus med historie. Delvis modernisert pensjonat med mange soverom og en fantastisk storstue på ca. 80kvm med utstikt i tre retninger. Eiendommen ligger 12 km fra Beitostølen. Varmekabler på bad og toalett. Flott Ulefoss-ovn i hovedstua. Tilknyttet fiber.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til med gangavstand til Heggenes sentrum. Rett opp for eiendommen er det busstopp i både nord-gående og sør-gående retning.

Annet

Det er ikke foretatt kontroll av ildsteder/piper mens vi har hatt eiendommen.
Boligen er omsøkt før 1998, og ferdigattest foreligger derfor ikke.
Vedlagt kart viser grenser, men det er ikke tatt en fysisk oppmåling av tomten. Matrikkelen og valdreskart viser derfor ikke faktiske tomtegrenser og størrelse på tomten.
Eiendommen har rett til båtplass på naboens grunn nede ved Heggefjorden.

Omkostninger

11 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
71 250 kr (Dokumentavgift)
500 kr (Tinglysing av pantedokument)
500 kr (Tinglysing av skjøte)

---

84 150 kr (Omkostninger totalt)

---

2 934 150 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

500 kr (Panterett med urådighet)

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter/heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Bygdinvegen 2256, 2940 HEGGENES

ØYSTRE SLIDRE kommune

gnr. 26, bnr. 126

Markedsverdi

2 850 000

Areal (BRA): Enebolig 529 m²



Befaringsdato: 04.09.2023 **Rapportdato:** 25.09.2023 **Oppdragsnr.:** 12346-1112 **Referansenummer:** LP6857

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Øyvind Grønolen

Gyldig rapport
25.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Grønolen
Takst & Bygg

Rapportansvarlig

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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygdinvegen 2256.
Eiendommen består av eiet tomt på 6184,6 kvm.
Eiendommen ligger i et område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse.
Tomten er arrondert og noe terrassert og ligger i skrånende terreng samt gruset adkomst, med snu og parkeringsplass.
Forøvrig som naturtomt med stedlig flora .
Beliggende solrikt, utsikt mot Heggefjorden og fjell/åser i området.
Adkomst direkte fra fylkesvei 51.
Kommunalt vann og avløp.

Bebyggelse -Bolig.

Boligen opplyses å være oppført i 1950, påbygd i 1953, og kommer da under byggeforskriftene for 1949,- gjeldende frem til 1969.

Huset ble benyttet som pensjonat i en årrekke, noe ombygd i 1980 og senere benyttet som privatbolig.

Boligen er med senere oppgraderinger og påkostninger ført frem til dagens stand.
Vann og avløp er kommunalt.
Huset er oppført i to etasjer med tillegg av kjellerplan og uisolert lagerloft.
I følge stedlige måltagninger måler huset 529 kvm. P-rom utgjør 355 kvm, S-rom utgjør 174 kvm.
Huset er oppført i tradisjonelle konstruksjoner jfr. byggeåret. Dvs. opprinnelig uisolerte reisverkskonstruksjoner i alle yttervegger, bjelkelag som etasjeskille bygd opp som bærende.
Takkonstruksjon bygd opp på stedet av håndverkere som saltakktsonstruksjon med skifer som ytre tekking.
Som fundamenteringsmåte er det valgt støpt såle, støpte gulv og støpte vegger.

Tilstand bolig:

Boligen er opp gjennom årene generelt vedlikeholdt og ettersett samt at en del oppgraderinger er funnet sted.
Videre er det foretatt etterisolering med innblåsningsisolasjon i vegger og etasjeskillere.

Det ble etablert et baderom i 2 etasje, dette må renoveres for å tåle dagens bruk.
Renovering av øvrige rom i huset med nye gulvoverflater, maling og tapet mm.
Ett soverom i 2 etasje er renovert med ny himling, nytt gulv og panel på vegger.
Huset fremstår i relativt god stand jfr. alder og vedlikehold, noe avvikende forhold er observert:

Fuktgjennomgang i kjellervegger og sprekkdannelser, horisontal sprekk i utvendig betongvegg.
Det er behov for redrenering av øvre side og begge gavlvegger.
Nyere sikringsskap etablert .
Forøvrig vises det til rapportens enkelte poster og herunder kommentarer.

Bebyggelse uthus 1:

Frittliggende mindre bygg på 25 kvm.
Tidligere benyttet som anneks.
Bygget er oppført i antatt isolerte konstruksjoner med enklere fundamentering.
Det fremstår i svært dårlig forfatning og vil ikke tillegges noen teknisk verdi.

Bebyggelse uthus 2:

Enklere uisolert bygg på 31 kvm.
Bygd ca. 1950 og brukt som uthus/redskapshus/bod.
Som byggemetode er det brukt støpte konstruksjoner, støpt bakvegg mot terreng.
Forøvrig uisolerte konstruksjoner
Det fremstår som i svært dårlig forfatning og vil ikke tillegges noen teknisk verdi.

Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	529 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	529 m²
Totalpris	2 850 000

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	52	0	52
1 etasje	163	163	0
2 etasje	163	163	0
Kjeller	151	29	122
Sum	**529**	**355**	**174**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

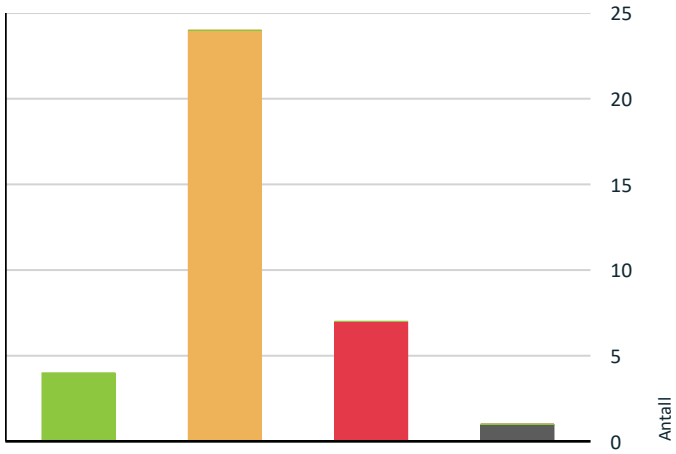
Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

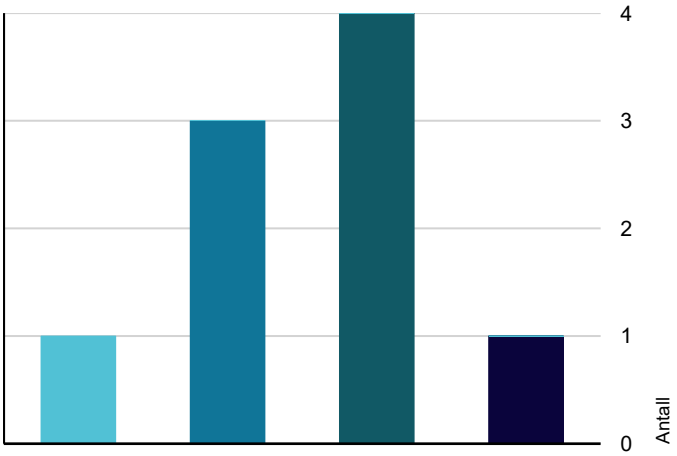
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er registrert omfattende synlige fuktskader
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom/inngang Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom/inngang Gå til side

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad Gå til side

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er i fra byggeår og trenger full renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom/inngang Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert fuktskjolder rundt pipeløp og utluftingskanal over tak, men dette er nå reparert av eier.

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

På grunn av alder og slitasje , manglende vedlikehold.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

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

Gjelder rekkverk med utgang fra stue i 1 etasje.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Kondensvann som renner ned på gulv på loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er observert mus på loft/kaldtloft

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører med slitasje, alder samt modernitet derfor valgt TG 2.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom/inngang Gå til side

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Fuktskader på vegger, fuktgjennomgang i betongvegger, noen med tapet direkte på betongvegg.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom/inngang Gå til side

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det er påvist andre avvik:

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom/inngang Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side

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

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom 2 Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Innvendige bodrom i kjeller viser saltutslag og mye fukt i vegger.
Bodrom hvor vannledning er etablert inn i kjeller har muren horisontal sprekk

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Det er foretatt redrenering ved å etablere en grøft etter hele øvre langside av bygningen samt en drensgrøft etter veien ned mot eiendommen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

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

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Undertak av trepanel, papp, lekter og skiferstein.



Bildet viser skiferstein som taktekkingsmateriale.



Bildet viser at undertaket består av trepanel, papp og lekter.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Nedløpsrør er ført til terreng med vannutkast.
Nytt i mot gårdsplass i 2022.

På andre side utført av forrige eier.

Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger er oppført i tradisjonelt reisverk/trebindingsverk.
Utvendig kledning som stående tømmermannskledning 1. og 2. etasje, liggende kledning i gavler.
-Merk: det er ikke foretatt loddavvik på ytter og innervegger.

Det er foretatt etterisolering av alle yttervegger samt etasjeskiller med innblåsningsisolasjon.
Utvendig kledning antas ikke luftet.

Tilstandsrapport



Bildet viser utvendig kledning ikke tilstrekkelig luftet.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft TG 2

Plassbygd saltakskonstruksjon, bygd opp som et sperretak med bærende knevegger/antatt to-spennsløsning.
Deler av konstruksjonen til bærende innvendige vegger.
Robust undertak med tyftebord/bordkledning, antatt tekket med undertak av papp, vannlekter og bærende tverrlekter.
Ytre tak tekket med Valdresskifer



Bildet viser sperrekonstruksjon .

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert fuktskjolder rundt pipeløp og utluftingskanal over tak, men dette er nå reparert av eier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taket og beslag var tett på befaringsdagen, men trenger renovering/reparasjon.

Vinduer TG 2

Doble vinduer fra byggeår i deler av bygget, 2-lags energivinduer som topphengslet husmorvindu med sprosser i øvrige deler.
Da med en del fra 1980 samt noe nyere vinduer fra varierende år, 2008 og 2009.
Vindu på renovert soverom 2 etasje har vindu fra 2018.

-Merk: Tilstandsgraden varierer på vinduene, dels noen eldre, dels noe nyere.
Valgt tilstandsgrad er TG 3, nyere med TG 1.
Samlet vurdering vinduer settes til TG2

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører TG 2

Terrassedører fra 1980 tallet. Ytterdører som isolerte begge i 1 etasje, inngangsparti.
Ytterdører i kjelleretasje i kledd med heltrepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av alder og slitasje , manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold/utskiftninger av ytterdører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Solterrasse med utvendig adgang og utgang fra stue er holdt i støpte konstruksjoner og smijernsrekkverk.
-Merk: Høyde rekkverk 86 cm. fra betonggulv.
Rekkverk på veranda med utgang fra 2 etasje med tilstrekkelig høyde.



Rekkverkshøyde 90 cm.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde 86 cm.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder rekkverk med utgang fra stue i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendige trapper

TG 1

Støpte trappetrinn på solterrasse ned utvendig adkomst.
Trapp fra 2 etasje i impregnerte materialer. Spaltegulv i impregnerte materialer.



Utvendig trapp ned fra solterrasse fra stue i 1 etasje.



Trapp fra veranda og utgang fra gang i 2 etasje.



Bildet viser trapp ned til terrasse/platting 1 etasje



Bildet viser platting på nedside av trapp fra 2 etasje.

Andre utvendige forhold

TG 2

Takvindu:

Det er takluke/vindu for adkomst tiltaket innenfra.
Takluken er av støpejern med enkelt glass.
-Merk:
Takluken er fra byggeår og har ingen isolerende evne, men er benyttet for å få overlys samt adkomst til taket.
Noe lekkasje/kondensvann som kan ses på gulvet rett under luken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kondensvann som renner ned på gulv på loft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablere luke som ikke danner kondens eller annen form for lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Tilstandsrapport

Gulv:
Støpte gulv/råbetong i kjeller.
Slipte tregulv på kjøkken og stue i 1 etasje, noe belegg, laminatgulv gang 2 etasje. noe vegg til vegg tepper og malte tregulv.
Vegger:
Malte veggoverflater, noe plater, dels strielagt, forøvrig panel samt fliser på baderom 2 etasje.
Himlinger:
Panel, behandla/malt, noe plater.



Bilde viser stue/spisestue i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Bjelkelag mellom kjeller og 1.etg. 2. etg. og loftsetasje er bygd opp som bærende trebjelkelag.
Konstruksjonen er en kjent løsning i eldre bolighus.
Det skal merkes at konstruksjonen har en noe redusert isolasjonsverdi jfr. opplyst brukt isolasjon (etterisolering og flis).
Samtidig skal det merkes at de trematerialer som ble benyttet, kan ha noe redusert stivhet jfr. lengde/spenn.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er observert mus på loft/kaldtloft

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Radon

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

Dette bygget er bygd i 1950 med støpte gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Pipe og ildsted

TG 2

2 stk murte tegelsteinspiper med luftepiper.
Pussede overflater.
Fasademurt over tak.
3 stk ildsteder med peisovn i entre, større etasjeovn i stue og åpen grubepeis i peisestue.
-Merk: Piper og ildsteder er bare visuelt besiktiget og ikke gjennomgående undersøkt for feil og mangler, sprekker og event. andre momenter vedr. brannfare.



Bildet viser peisovn i entre



Bildet viser vedfyrt etasjeovn i støpejern, etablert i stue/spisestue.



Murt åpen grubepeis i kjellerstue.

Tilstandsrapport



Pipa har rennemerker etter sotvann.

Vurdering av avvik:
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Rom Under Terreng

TG 3

Synlig fukt og saltutslag på betongmur i kjellerrom.



Bildet viser kjellerrom med fukt i mur og vannrett sprekk i betongen pga. frost/press fra grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende synlige fuktskader
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

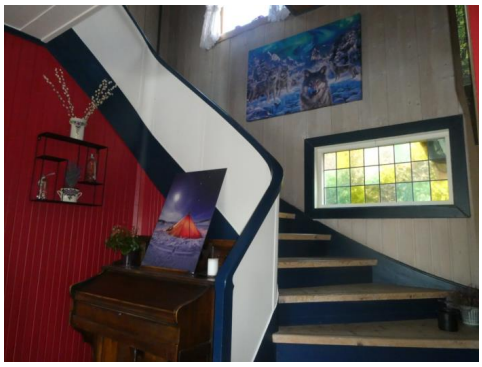
Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper

TG 2

Malte og lakkerte tretrapper både til 2 etasje og kjelleretasje.



Bildet viser trapp opp til 2 etasje



Bildet viser trapp ned til kjelleretasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører finerte/glatte overflater.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører med slitasje, alder samt modernitet derfor valgt TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM/INNGANG

Generell

Vaskerom/teknisk rom i kjeller med støpte gulv og belegg, sluk i gulvet.

Overflater vegger og himling

TG 2

Tilstandsrapport

Rommet fungerer, men det er betydelig fukt i konstruksjonene.
Åpen avløps og vannrørsopplegg.
Varmtvannsbereder.
Naturlig ventilasjon.



Bildet viser deler av himling på vaskerom/teknisk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Fuktskader på vegger, fuktgjennomgang i betongvegger, noen med tapet direkte på betongvegg.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater Gulv TG 2

Støpejernsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sluk, membran og tettesjikt TG 3

synlig belegg

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sanitærutstyr og innredning TG IU

enkel innrdning, vaskeservant

Ventilasjon TG 2

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 3

Alle konstruksjoner i betong, visuelle fuktmerker.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2 ETASJE > BAD

Generell TG 3

To tidligere soverom er slått sammen, slik at det er baderom med veggmontert vaskeservant, dusjkabinett og hjørnebadekar. Baderommet ble gjennomgående undersøkt og fukttestet.



Bildet viser ett baderom med belegg rundt hjørnebadekar og dusjkabinett, og vegg til vegg teppe på gulv ved vaskeservant



Bildet viser del med hjørnebadekar og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 2

Eldre kjøkkeninnredning med over og underskap.
Rustfri benk med 2 integrerte oppvask/skyllekummer og avrenningsplate.
Frittstående komfyr og oppvaskmaskin.

Spiskammers med adkomst fra kjøkken.



Bildet viser kjøkkeninnredning fra byggeåret, og noe nyere folierte dører på overskap. Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.





Bildet viser deler av avløp og vanntilførsel til oppvaskkum på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

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

Avtrekk — TG 1

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

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon — TG 3

Etablert gulvmontert toalett og vegghengt vaskeservant med separate varmt og kaldtvanns kraner.
-Merk: Ikke funksjonstestet.



Bildet viser toalettrom i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er i fra byggeår og trenger full renovering.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Rommet bør renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Teknisk anlegg — TG 1

2 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon — TG 2

Etablert veggmontert toalett, vegghengt håndvask med blandebatteri.
-Merk: Ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



En av 2 toalettrom i 2 etasje.



Bildet viser ventilering av toalettrommet

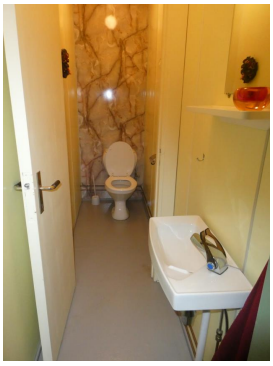
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

2 ETASJE > TOALETTROM 2

Overflater og konstruksjon TG 2

Gulvmontert toalett og vegghengt håndvask.
-Merk: Ikke funksjonstestet.



En av 2 toalettrom i 2 etasje

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Vanninntak ført inn i teknisk/vaskerom kjeller til hovedstoppekran.
Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør TG 2

Avløpsledninger i plast/pvc, støpejern.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner.
Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.
Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.
Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.
-Merk:
Det var lekkasje på avløpsrør i kjeller i 2020, skaden ble inspisert av forsikringsselkapet og arbeidet utført av eier, i orden på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon TG 2

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.
Ventiler i himling med avtrekk over tak på baderom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på baderom.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder etablert i kjellerrom.
Bereder fra 2001.
Hovedstoppekran og vannmåler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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 forenklede 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.

El-anlegg fra byggeår og nyere. Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   El-kontroll utført 18.9.2023
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 El-Fag Fagernes v/Garvik i 2022.
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 at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

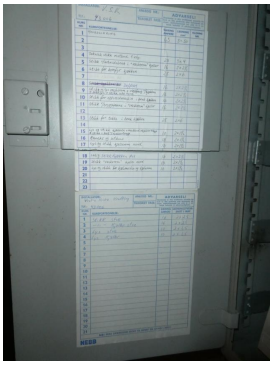
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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?

Undertegnede er ikke autorisert el-takstmann, kun besiktiget visuelt.
Det anbefales gjennomgang med autorisert el-fagperson.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

TG 3

Tilstandsrapport

Det ble det for noen år siden gravd ut en del masser etter hele øvre langside av huset og foretatt redrenering av grunnen.
Massene antas å være erstattet med nye drenerende masser i dette området.
Det ble ikke gravd ned eller redrenert etter gavlvegger.
-Merk: Ukjent når redrenering har blitt utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Plasstøpte fundamenter, med støpt såle, støpte gulv samt støpte kjellervegger med innvendig isolering med pussede overflater gjennomgående i alle kjellerrom.
Utvendig sementslemming antas behandling av den utvendige betongmuren for å hindre vannintrengning i utgangspunktet, platon grunnmursplast etter hele øvre langside.



Bildet viser mye fukt i grunnen. Dette er gavlvegg mot sør i kjelleretasjen
Horisontal sprekk pga. fukt og marktrykk utenfra.



Bildet viser rom mot nord/vest med fukt i betongkonstruksjonen

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Innvendige bodrom i kjeller viser saltutslag og mye fukt i vegger.
Bodrom hvor vannledning er etablert inn i kjeller har muren horisontal sprekk

All drenering på øverside og gavlvegger grunnmur bør redreneres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Terrengforhold

TG 2

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med grenselinjer ihht kart.
Tomten ligger i hellende terreng og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sand og fjell
Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra riksvei 51.
Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal ved bygningen, som også benyttes som parkeringsareal..
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntareal og stedlig vegetasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt redrenering ved å etablere en grøft etter hele øvre langside av bygningen samt en drensgrøft etter veien ned mot eiendommen.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger antas å være i plast/pvc.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i grunnen.
Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.
Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.
Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg.
Her har alder mye å si. Takstmannen er ikke VVS fagmann.
Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

529 m²/355 m²

Enebolig: 5 Bod, 3 Hall m/trapp, 3 Stuer, Spisestue, Kjøkken, Vindfang, Entré, Annet, Bad, 3 Toalettrom, 9 Soverom, Stue m/trapp, Hall, Kjellerstue, Bad/vaskerom, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 850 000**

Markedsvurdering

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

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skatrudvegen 12 ,2940 HEGGENES 130 m² 1986 3 sov	28-08-2023	2 900 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**23 077**
2	Køllstadvegen 77 ,2943 ROGNE 131 m² 1963 3 sov	14-09-2023	1 600 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**16 794**
3	Kvednavegen 16 ,2940 HEGGENES 135 m² 1985 4 sov	14-08-2019	1 900 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**14 815**
4	Bygdinvegen 2481 ,2940 HEGGENES 179 m² 1952 5 sov	23-06-2021	1 690 000	**2 150 000**	0	2 150 000	**12 011**
5	Bygdinvegen 2176 ,2940 HEGGENES 176 m² 1957 5 sov	04-09-2019	2 000 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**11 932**
6	Bygdinvegen 2175 ,2940 HEGGENES 213 m² 1950 6 sov		2 450 000	**0**	0	0	**11 502**
7	Føssesvingen 3 ,2973 RYFOSS 222 m² 1978 5 sov	23-07-2023	1 850 000	**2 050 000**	0	2 050 000	**9 234**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte kostnader:	Kr.		
Forsikringer			
Off. avgifter og eiendomsskatt			24 000
Vedlikeholdskostnader			
Renovasjon,o.l.			
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	6 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 450 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**700 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Loft	52	0	52		Bod /lagerloft
1 etasje	163	163	0	Hall m/trapp , Stue , Spisestue , Kjøkken , Spiskammers, Dagligstue, Vindfang , Entré , Annet	
2 etasje	163	163	0	Bad , Toalettrom , Toalettrom 2, Soverom med dusjkabinett og vask, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Soverom 7, Soverom 8, Soverom 9, Trapperom, Hall , Trapperom med trapp opp til loft	
Kjeller	151	29	122	Gang/trapp , Toalettrom , Peisestue/opphold, Vaskerom/inngang, Gang	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	529	355	174		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2015 lagt til grunn.
Det tas forbehold om arealavvik pga byggets spesielle egenart.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2023	Ole Øyvind Grønolen	Takstingeniør
	Geir Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	26	126		0	6184 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Bygdinvegen 2256

Hjemmelshaver
Solberg Geir, Rogne Ingrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Taksert eiendom beliggende i Heggenes i Øystre Slidre Kommune.
Den ligger som en av flere veletablerte eiendommer i utbygd område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse.

Adkomstvei

Veiadkomst inn fra fylkesvei 51.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulering

Kommunedelplanens arealdel.
LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende.

Om tomten

Selveiertomt 6184,6 kvm.
Tomten fremstår som opparbeidet og tilrettelagt for bebyggelsen.

Tinglyste/andre forhold

Avtale med nabo om brøyting og kjøring.
Eiendommen har også rett til båtplass ved Heggefjorden. I følge eier.

Kommuneplan

Eiendommen ligger inn under kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

Øystre Slidre kommune har 0-konsesjonsgrense for omsetning av eiendommer.
DVS: At dokumentet 'egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom' må utferdiges og påtegnes av kommunen før tinglysing ved hjemmelsoverdragelse av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 650 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Ja
El-kontroll		El-kontroll	Gjennomgått	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. 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/LP6857

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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)

- [x] 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.
26	126				

Adresse: Bygdinvegen 2256

Postnr.: 2940

Byggeår: 1950

Når kjøpte du boligen: 2014

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

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

Gjensidige

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet

Polise-/avtale:

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Rogne	Fornavn	Ingrid
Ny adresse	Nyhagevegen 178	E-post	i_rogne@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	2940 Sted Heggenes	Mobil	97158923

SELGER 2

Etternavn	Solberg	Fornavn	Geir
Ny adresse	Nyhagevegen 178	E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	2940 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?

- [x] 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
- [x] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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?

- [x] 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/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

- [x] 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
- [x] Ja

Hvis ja, beskriv: Lekkasje på avløpsrør (fra byggeår) i kjeller.

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
- [x] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Skaden ble inspisert av forsikringsselskapet og arbeidet ble utført av Geir i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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 taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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:

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:

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:

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?

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?

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:

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/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

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?

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:

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 utleiedel/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?

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 innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

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:

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?

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 endinger 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:

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 innsekter/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

Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....

.....



NEK 405-2, elkontroll bolig

Bygdinvegen 2256

GEIR SOLBERG BYGG OG SERVICE

Oppdragsinformasjon

Dato	18.09.2023		
Daglig Leder	Jan Hansson	jan.hansson@valdres-elkontroll.no	91166407
Kunde	GEIR SOLBERG BYGG OG SERVICE		
Kontrollsted	Heggenes - Bygdinvegen 2256		

VALDRES EL-KONTROLL AS

Sertifikat - Sertifisert takstmann

Sertifikat: Sertifisert takstmann
Utsted til: Jan Hansson
Sertifikatnr:

Utsteder: Norsk Takst
Utstedt dato: 21.03.2019
Gyldig til: 21.03.2029

Sertifikat - Elkontroll bolig

Sertifikat: Elkontroll bolig
Utsted til: Jan Hansson
Sertifikatnr:

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 21.03.2019
Gyldig til: 10.12.2024

Innledning

VALDRES EL-KONTROLL AS har i henhold til oppdrag, utført elektrokontroll for GEIR SOLBERG BYGG OG SERVICE. Kontrollen er utført 18. september 2023 av Jan Hansson. Kontrollen er utført i henhold til NEK 400-62.1.2 - Periodisk verifikasjon, og er en visuell kontroll.

Beskrivelse av oppdraget

Oppdraget består av:
• Elkontroll og eventuell termografering er utført etter gjeldende kontrollplan. Oversikt over bygg og anlegg for internkontroll elektro og termografering.
• Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av de elektriske installasjoner i bedriftens bygningsmasse. Dette for å kunne avdekke eventuelle feil eller mangler ved utstyr, verninnretninger, kabler, etc. som er montert i installasjonen. Det er også foretatt noen målinger.
• Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen, samt stikkprøvekontroller av anlegget. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader

TG 1	TG 2	TG 3
0	7	0

Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

Hvordan lese denne rapporten?

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon. Benyttes ikke på termograferingsavvik.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik, slik at anlegget kan nullstilles. Vi ønsker også en tilbakemelding på hva som er utbedret, slik at vi kan lukke avvikene i vårt system.

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	L1-L2 (V)	L1-L3 (V)	L2-L3 (V)	L1-N/PE (V)	L2-N/PE (V)	L3-N/PE (V)	R iso (Mohm)	Kont. (Ohm)	Anm.
2 etg: Trapp til loft	Hovedfordeling		Kontrollert	238	238	238	122	133	126	1,0	0,50	TG 0
Kjeller: Bad	Varmtvannsbereder											TG 0
Kjeller: Lager 1	Fordeling		Kontrollert									TG 0
Loft	Inntak		Kontrollert									TG 0
017										1,0		TG 0

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Bygdinvegen 2256			Avvik			
Plassering	Kontrollpunkt	Id	TG 1	TG 2	TG 3	Sum
Kjeller: Lager 1	Fordeling		0	1	0	1

8601.014

TG 0

Beskrivelse
Kabel av gammel type (Kulo) Bør byttes



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.016 1 etg: Kjøkken

TG 2

Beskrivelse
Opplegg er ikke forskmessig utført I benk



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.010 2 etg: Gang

TG 0

Beskrivelse

Det er gammel kulokabel

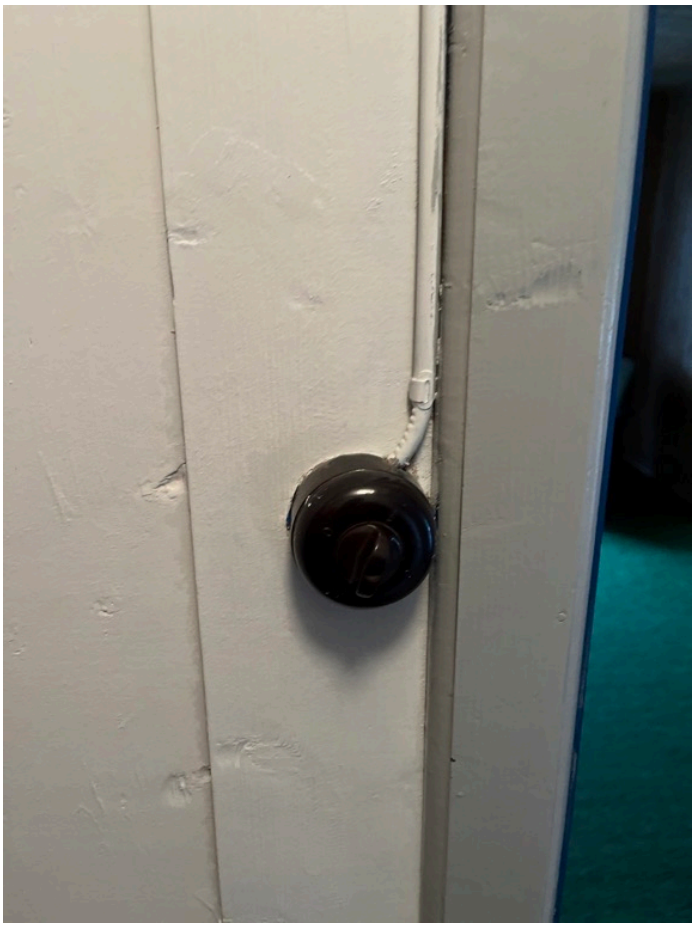
Bør byttes





Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse





Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.008 2 etg: Rom 11

TG 2

Beskrivelse
Ovn mangler jording. Jf. FEL §21.

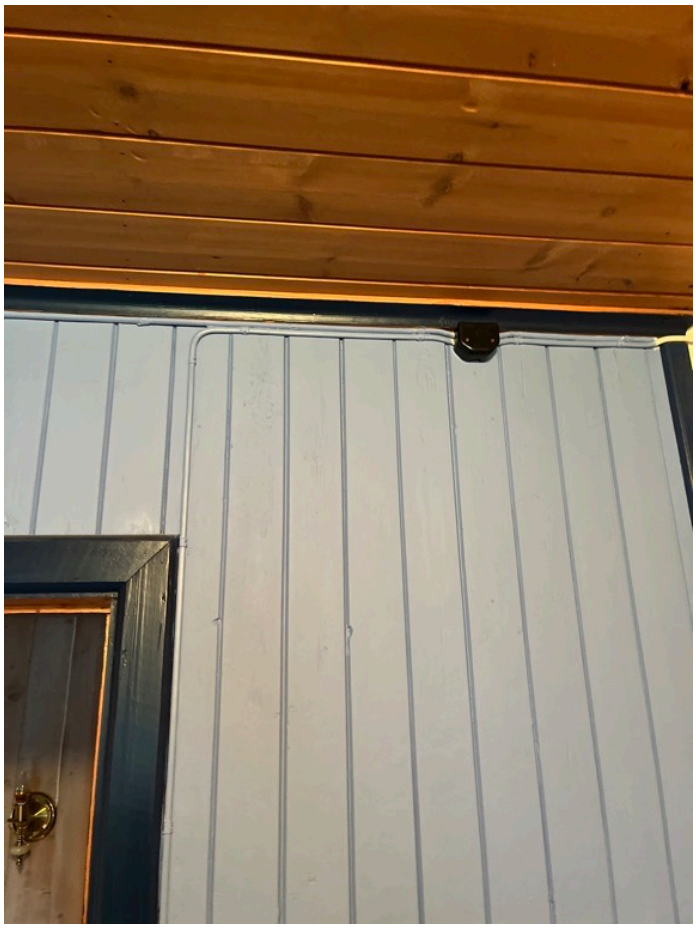


Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.013 2 etg: Rom 4

TG 0

Beskrivelse
Kabel av gammel type (Kulo) Bør byttes



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.012 2 etg: Rom 5

TG 0

Beskrivelse
Kabel av gammel type (Kulo) Bør byttes



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.019 2 etg: Rom 5

TG 2

Beskrivelse
Kabel er ikke avsluttet forskriftsmessig Jf. FEL §20.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.011 2 etg: Rom 6

TG 0

Beskrivelse
Kabel av gammel type (Kulo) Bør byttes



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.020 2 etg: Trapp til loft

TG 2

Beskrivelse
Kuppel mangler. Jf. FEL §36.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.009 2 etg: Ute på trapp

TG 2

Beskrivelse
Lampe mangler jording. Jf. FEL §21.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.007 Kjeller: Generelt

TG 0

Beskrivelse
Anlegg er av gamnel årgang





Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.001 Kjeller: Lager 1

TG 2

Fordeling

Beskrivelse
Tildekking til fordeling er defekt. Jf. FEL §20.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.006 Kjeller: Lager syd

TG 2

Beskrivelse
Kuppel mangler. Jf. FEL §36.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringsskap	
1.1 Er det varmgang i tilkoblinger?	Ok
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabeltversnitt?	Ok
1.3 Kontroller sikringslokk, bunnskruer (UZ) og sjekk at sentralen er ryddig	Ok
1.4 Kabelinnføring	Ok
1.5 Isolasjonsmåling	Isolasjonsmåling registrert
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Ok
1.7 Overspenningsvern	Ikke aktuelt
1.8 Jording og utjevning – sikringsskap	Ok

2. Installasjon forøvrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Utstyr mangler tilstrekkelig jordpotensiale
2.2 Kontroller kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	Ok
2.4 Lavvolt belysningsanlegg	Ok
2.5 Kontroller skjult varme	Ikke aktuelt
2.6 Ladepunkt for elbil	Ikke aktuelt
2.7 Solcelleinstallasjoner	Ikke aktuelt
2.8 Batteri installasjoner	Ikke aktuelt

4. Informasjonspunkter	
4.1 Komfyrbranner og fordel med komfyrvakt	Ikke aktuelt
4.2 Eiers ansvar overfor installasjon, samsvarserklæring og dokumentasjon	Ikke aktuelt
4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr	Ikke aktuelt
4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder	Ikke aktuelt
4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	Ikke aktuelt
4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom	Ikke aktuelt

4. Informasjonspunkter	
4.7 Risiko for TV-og monitorbranner og krav til galvanisk skille på antennekabel.	Ikke aktuelt
4.8 Behov for overspenningsvern, finvern til elektronikk og jevnlig ettersyn.	Ikke aktuelt
4.9 Behov for jordfeilvern og fordel med lysbuevern(AFDD)	Ikke aktuelt
4.10 Test av jordfeilbryter minst to ganger årlig	Ikke aktuelt
4.11 Tørt/sprøtt ledningsanlegg	Ikke aktuelt
4.12 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.	Ikke aktuelt
4.13 Varslingsanlegg for brann, vedlikehold med jevnlig batteribytte og funksjonstest	Ikke aktuelt

5. Informasjon om kontrollen som er utført	
5.1 Hvilket nivå av uavhengighet har denne kontrollen?	Nivå A.
5.2 Hvilket referansenivå er benyttet?	Krav som gjaldt da anlegget ble bygget
5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet?	IT
5.4 Hvilken spenning har anlegget?	230V

Egenerklæring

Bygdinvegen 2256, 2940 HEGGENES

15 Oct 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bygdinvegen 2256	Bygdinvegen 2256	H0101

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra kjøpsdato og stort sett til dags dato. Boligen har aldri vært bortleid, men har stått noe tom i sommerhalvåret og en periode for litt oppussing i 2022.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Rogne, Ingrid

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2014

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet til blandebatteri på boblebadet på hovedbadet.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2018

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet til blandebatteri på vask på hovedbadet.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2022

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet kran på toalettrom i nordre del av huset.

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2022

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet blandebatteri i dusj på bad i nordre del.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er synlige sprekker på enkelte vegger i kjeller.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Erstattet ødelagte skifersteiner.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Geir Solberg Bygg & Service

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Synlige sprekker på enkelte vegger.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2010

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Dette ble foretatt av forrige eier, så det er muligens faglærte folk som har utført arbeidet. Vi ble fortalt at det ble gravd ut en del masse etter hele øvre langside av huset og foretatt en redrenering/dypdrenering av grunnen.

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært jordfeil på anlegget. Årsakene til dette var lamper i huset. Disse ble byttet.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt opplegg av elektrisk på oppusset soverom i 2. etg.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elfag AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det oppsto en lekkasje i avløpsrør i kjelleren for noen år tilbake. Dette ble dekket av forsikringen og utført av Geir Solberg Bygg og Service.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet nedstøpt avløpsrør som var skadet i kjelleren. Usikker på årstallet.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har tatt noen mus på loftet av og til.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslagetet?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ikke i hovedhuset. Uthusene er i dårlig forfatning, og råte kan forkomme enkelte steder

her.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

Ikke relevant for denne boligen.

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Naboeiendommen har rett til å kjøre gjennom gårdtunet til 26/126 på vinteren mot at de holder vegen og gårdsplassen brøytet.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93004213

Egenerklæringsskjema

Name

Rogne, Ingrid

Date

2023-10-15

Identification

bankID Rogne, Ingrid

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Rogne, Ingrid	15/10-2023 14:00:33	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Bygdinvegen 2256, 2940 HEGGENES har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 26, Bruksnummer 126 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	15.10.2023 kl. 13.06
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	15.10.2023 kl. 13.05

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/154183-2/200 24.02.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 650 000
Omsetningstype: Fritt salg
ROGNE INGRID
FØDT: 02.08.1988 IDEELL: 1/2
SOLBERG GEIR
FØDT: 19.05.1977 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1960/43-10/21 09.01.1960 **ERKLÆRING/AVTALE**
BESTEMMELSER OM VANNRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/428-1/21 25.01.1995 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 26 BNR: 8

2014/154491-1/200 24.02.2014 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 400 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

1966/9-1/21 04.01.1966 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 26
BNR: 8

1977/4286-1/21 19.09.1977 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0544 GNR: 26
BNR: 181

2020/894174-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

00:00

Tidligere:
KNR: 0544 GNR: 26 BNR: 126

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Navn: EiendomsAdvokaten I Valdres AS
Saksbehandler: 15211RAGB
Saksreferanse: Gulbrandsen, Kj

Utskrift fra Grunnboken

Gårdsnummer 26, Bruksnummer 126 i 0544 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Utskriftsdato	20.01.2014
Kilde: Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Registrert til og med	16.01.2014

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Hjemmelshavere:

04.08.1995 3827

HJEMMEL TIL GRUNN
Kjøpesum: 720 000
Omsetningstype: Fritt salg
ENGEN TOVE KARIN ANBERG
FØDT: 12.07.1948 IDEELL: 1 / 2
GULBRANDSEN KJELL
FØDT: 18.04.1947 IDEELL: 1 / 2

PENGEHEFTELSER

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET / AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTEKONTRAKTEN.

Servitutter i grunn:

09.01.1960 43

ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSER OM VANNRETT
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

25.01.1995 428

BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: 0544 / 26 / 8 / /

GRUNNDATA

04.01.1966 9

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: 0544 / 26 / 8 / /

19.09.1977 4286

REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0544 / 26 / 181 / /

VALDRES SORENSKRIVEREMBETE

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 9 1966
Valdres sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

ons dag, den 28 juli 1965 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Engen g.-nr. 26 br.-nr. 8 av skyld mark 2.66 i Øystre Slidre herred. Forretningen er forlangt av Ida Otterness

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) Eieren

Av naboer:[3]) Ikke nødvendig å varsle.

Mennene valte til formann Knut Robøle (øvre)

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord 3 dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 3,4 dekar. I alt 6,4 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Den fraskilde del ligger i nord-vestlige hjørne av Engen 26/8. Merkestein nr. 1 blev satt i skifte med Haugen 26/13, 4 m fra riksvegen. Følger så riksvegen 70 m i sør-austleg rettning til nedkjøringen til Engen 26/8. Derfra 17 m i sørleg rettning

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

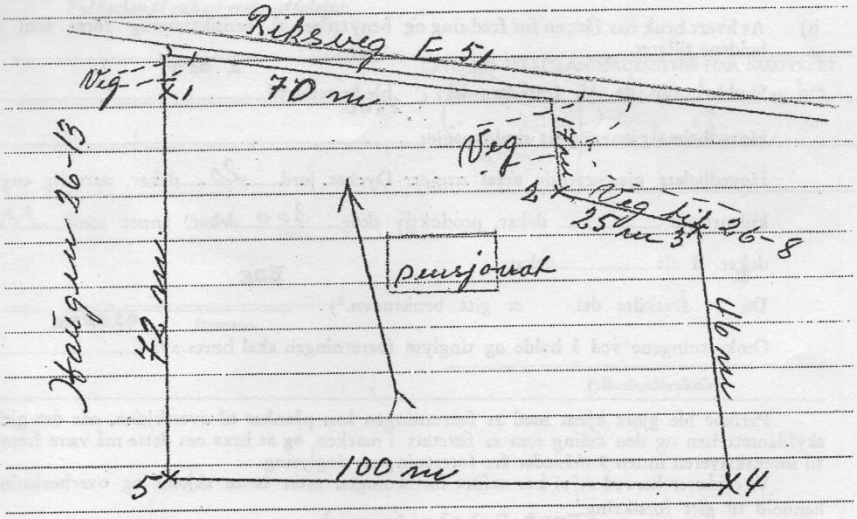
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a. Eneren: Sem & Stenersen I. Oslo 9-61.

til merkestein nr.2.Fra denne 25 m i sør-austleg rettning til merkestein nr.3. Derfra 46 m i sørleg rettning til merkestein nr.4. Fra denne 100 m i vestleg rettning til merkestein nr.5,som blev satt i skiftet med Haugen 26/13. Derfra følger delet skiftet med denne 72 m i nordleg rettning tilbake til utgangspunktet,merkestein nr 1.



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? ja
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? ja

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare: ikke forelakt

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Den fraskilde del er tomte til Engen pensjonat.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2.66

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 20 dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog 300 dekar, annet areal 275 dekar. I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Eng

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: eieren

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring Knut Røbøle (øvre)

Vi har bestemt at ..... skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

K. Røbøle Ole Langedal Olav Sunnvold

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Øystre Slidre jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Sak nr. 157/65. Samøystes tilråding.

" Jordstyret tilrår frådeling."

Heggenes den 3/11 1965.

Øystre Slidre jordstyre

formann. sekretær

Går til Oppland landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

OPPLAND FYLKESLANDBRUKSSTYRE HAR SAMTYKKET
I DELINGEN DEN 21 desember 1965

den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 26 b.nr. 126

Herfor til statskassen kr. 25,-
Valdres sorenskriverembete, den 23/9-94
Rett utskrift bekreftes:
Gro Skinningsrud

VALDRES SORENSKRIVEREMBETE

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Dagbok nr. 4286 1977. 19/5

Valdres sorenskriverembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grun

Skylddelingsforretning

Fre- dag, den 17 juni 1977 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Eng,

g.-nr. 26 br.-nr. 126 av skyld mark 0,01 i Øystre Slidre kommune. Forretningen er forlangt av Ida Otternæss, 2940 Heggenes.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmann:

menn alle

LAND LANDBRUKSSEK
27. JUN 1977
ARK. B5

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) Ida Otternæss, Oddvar Arne Mæhlum og Ola K. Rotøle.

Av naboer:[3]) Berre partene er naboer.

Mennene valte til formann Sverre Nordås, 2940 Heggenes.

Over ~~de~~ delen av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord 0,24 dekar, natulig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt 0,24 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Den frådelte tomt er ein trekant i Øystre delen av eigedomen, og har følgjande grenser :

Frå merkestein nr. 3 nedsett ved fråskylddeling av Eng den 28 juli 1965 følger grensa for den frådelte del grensa

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer i k k e møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Eneret: Sam a Stenersen I. Oslo 9-66.

mot Engen, gnr. 26, bnr. 8 i ei lengd på 46 m. til nedsett merkestein ved ovanemnde skylddeling. Herfrå vinkler grensa mot vest, og går i ei lengd på 10,3 m. i grensa mellom Eng og Engen til ny nedsett merkestein. Grensa vinkler nå mot nord, og går i ei lengd av 47,5 m. attende til utgangspunktet for denne skylddeling, merkestein nr. 3.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbr

Nei.

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er

stemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Nei.

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3])

Ingen.

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som

dene tillater.

Skylden for den fraskilte delen ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 2,5 dekar, annet areal 2,5 dekar. I alt 5,- dekar.

Den fraskilte delen er gitt bruksnavn[5]) Engen 2.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøper.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning til henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Sverre Nordås, 2940 Heggenes skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Tr. Nordås Ola L. Hegge Olav Sunnvoll

---

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

EMBETE
27. JUN. 1977
BESV.

Går til Øystre Slidre jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Sak nr. 67-1977.
Vedtak: Jordstyret tilrår fradeling. Saken vedr. lie fråsegn frå landbruksagronomen.

Heggenes den 22/6 1977.

Øystre Slidre Jordstyre

formann. sekretær.

Går til Oppland landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

OPPLAND FYLKESLANDBRUKSSTYRE SAMTYKKET
I DELINGEN DEN 2-9 Dek 22 19 77
ETTER FULLMAKT

den 19

formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 26 b.nr. 181.

VALDRES SORENSKRIVEREMBETE

Herfor til statskassen kr. 95,-
Valdres sorenskriverembete, den 23/9-
Rett utskrift bekreftes:
Gro Skinningsrud
e.f.

Informasjon fra kommunen

Selger av Bygdinvegen 2256, 2940 HEGGENES har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

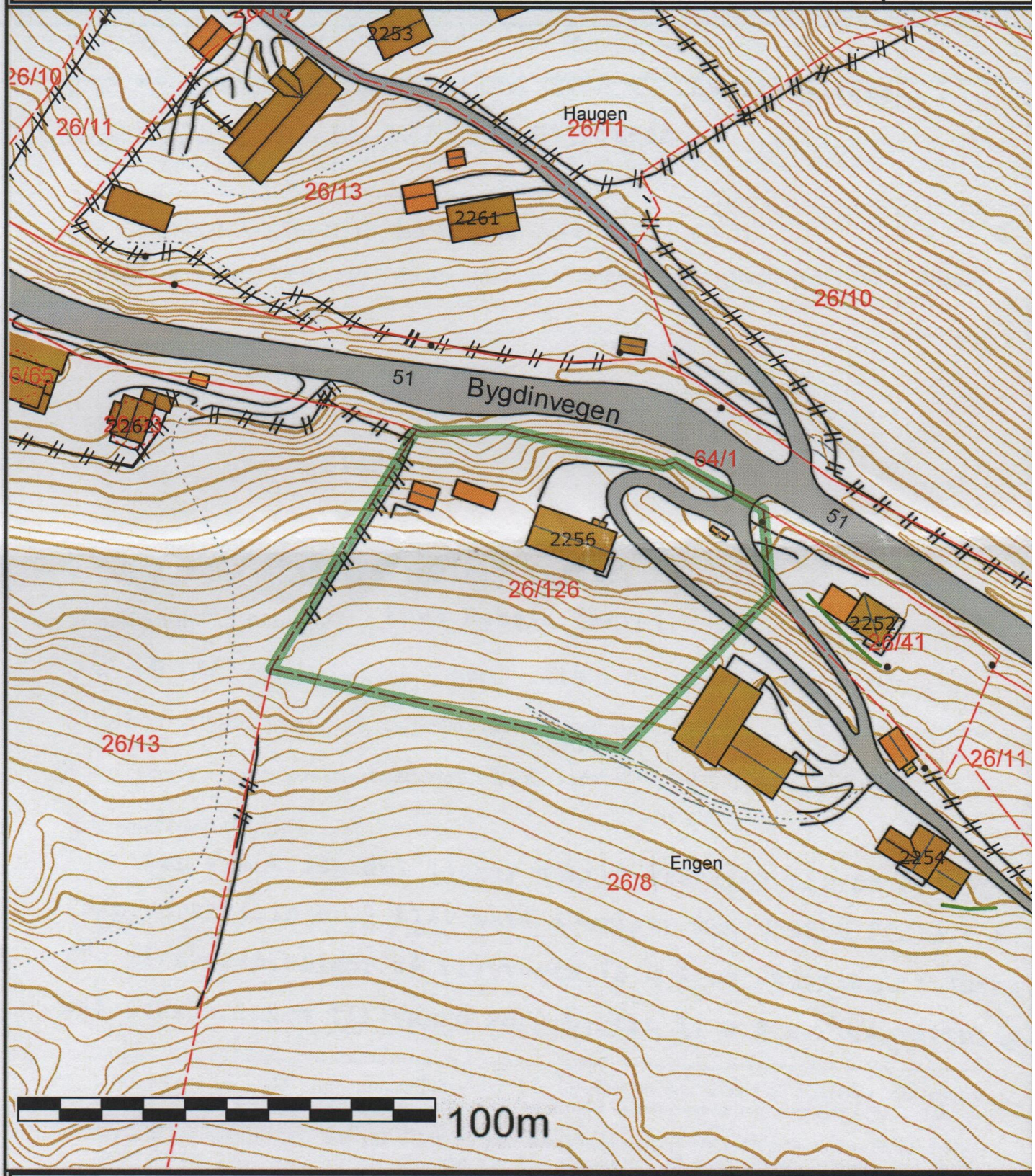
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 126	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Bygdinvegen 2256, 2940 HEGGENES			
Hj.haver/Fester:	ROGNE INGRID, BYGDINVEGEN 2256, 2940 HEGGENES, med flere			

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

Dato: 1/3-2018 Sign:

Målestokk 1:1500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type	Grunneiendom
Kommune	3453 ØYSTRE SLIDRE
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	126
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	Eng
Tinglyst	Ja

Koordinater	6793998 180004 (32633)
Areal	0 m^2
Historisk oppgitt areal	0 m^2
Arealmerknad	Fiktive grenser
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

ADRESSE	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS	KIRKESOKN	VALGKRETS
Bygdinvegen 2256	2940 HEGGENES	Heggebø syd	Hegge	Øystre Slidre

Bygninger (3)

Alle

BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDET	NÆRINGSGRUPPE	BYGNINGSENDRING
158233819	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	
158233827	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	
158233835	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Bolig	

Teiger (1)

TYPE	KOORDINATER	AREAL	MERKNADER
Eiendomsteig	6793998 180004 (32633)	722 m^2	Fiktive grenser

DETALJERT GRUNNLAG TAKST OG SKATT

EIGARREPRESENTANT	OPPLYSNINGAR - AVTALE			
Solberg Geir	***AvtaleNr***	2431	***Eigedom***	26 / 126 / 0 / 0
Nyhagevegen 178	***Bueiningar***	1		
2940 Heggenes	***Eigedomen si adresse***	BYGDINVEGEN 2256		
	Eigedomstype	Bolig		
	Fritak	Ingen		

OPPLYSNINGAR - BYGG

Garasje,uthus anneks til bolig - 181 ***Part*** *1 / 1* ***158233819 - 0*** ***Tatt i bruk***

Etasjetype	*Areal bolig*	*Etg.fakt*	*Areal annet*	*Etg.fakt*	*Areal alt.*	*Etg.fakt*	*Alt.2*	*Etg.fakt*	*Avg. areal*
Hovedetasje 1	0	1	26	1	0	0	0	0	26
							Sum avgiftsareal:		***26***

Garasje,uthus anneks til bolig - 181 ***Part*** *1 / 1* ***158233827 - 0*** ***Tatt i bruk***

Etasjetype	*Areal bolig*	*Etg.fakt*	*Areal annet*	*Etg.fakt*	*Areal alt.*	*Etg.fakt*	*Alt.2*	*Etg.fakt*	*Avg. areal*
Hovedetasje 1	0	1	29	1	0	0	0	0	29
							Sum avgiftsareal:		***29***

Enebolig - 111 ***Part*** *1 / 1* ***158233835 - 0*** ***Tatt i bruk***

Etasjetype	*Areal bolig*	*Etg.fakt*	*Areal annet*	*Etg.fakt*	*Areal alt.*	*Etg.fakt*	*Alt.2*	*Etg.fakt*	*Avg. areal*
Hovedetasje 1	154	1	0	1	0	0	0	0	154
Hovedetasje 2	154	0.8	0	1	0	0	0	0	123.2
Loftsetasje 1	86	0.2	0	0.2	0	0	0	0	17.2
Underetasje 1	139	0.6	0	0.6	0	0	0	0	83.4
							Sum avgiftsareal:		***377,8***

OPPLYSNINGAR - VERDIBEREGNING

Betegnelse	*Identifikasjon*	*Avg.areal*	*Part*	*Pris*	*Beløp*
Garasje,uthus anneks til bolig	158233819	26	1/1	1 500	39 000
Garasje,uthus anneks til bolig	158233827	29	1/1	1 500	43 500
Enebolig	158233835	377,8	1/1	10 000	3 778 000
			Verdiberegninger før korreksjoner og vurderinger:		**3 860 500**

KORREKSJONAR

Gruppe	*Undergruppe*	*Identifikasjon*	*Antall*	*Pris*	*Faktorer*		*Beløp*
Tomt	Tomt	26/126/0/0	1	100 000	1	1	100 000
				Korreksjonsbidrag til takst:			**100 000**

OPPLYSNINGAR - EIGEDOMSSKATT

Sum sjablontakst		*Sonefaktor*		*Vurderingsfaktor Indre*		*Vurderingsfaktor Ytre*	*Takst*
3 960 500	x	1	x	0,5	x	0,9	1 782 225
Skattetakstnemndas vedtak om takst:							**1 782 000**
Skattenivå/bunnfradrag:		1 782 000	x	70%		=	1 247 400
Vedteke eigedomsskatt		1 247 400		x	3‰	=	**3 742**

Kommunale avgifter for 26/126 (årleg)

Eigedomsskatt	3 742 kr
Årsavgift for vatn per m3 (inkl 25% MVA)	29 kr
Abonnementsgebyr for vatn per år (inkl 25% MVA)	4 654 kr
Årsavgift vatn etter stipulert forbruk, min. per år (inkl 25% MVA)	3 127 kr
Årsavgift for avløp målt per m3 (inkl 25% MVA)	46 kr (minimum 4 624)
Abonnementsgebyr for avløp per år (inkl 25% MVA)	2 303 kr
Feiing og tilsyn (2 skorsteinar)	894 kr
Renovasjon	3 670 kr
Sum	23 014 kr



NEK 405-2, elkontroll bolig

Bygdinvegen 2256

GEIR SOLBERG BYGG OG SERVICE

Oppdragsinformasjon

Dato	18.09.2023		
Daglig Leder	Jan Hansson	jan.hansson@valdres-elkontroll.no	91166407
Kunde	GEIR SOLBERG BYGG OG SERVICE		
Kontrollsted	Heggenes - Bygdinvegen 2256		

VALDRES EL-KONTROLL AS

Sertifikat - Sertifisert takstmann

Sertifikat: Sertifisert takstmann
Utsted til: Jan Hansson
Sertifikatnr:

Utsteder: Norsk Takst
Utstedt dato: 21.03.2019
Gyldig til: 21.03.2029

Sertifikat - Elkontroll bolig

Sertifikat: Elkontroll bolig
Utsted til: Jan Hansson
Sertifikatnr:

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 21.03.2019
Gyldig til: 10.12.2024

Innledning

VALDRES EL-KONTROLL AS har i henhold til oppdrag, utført elektrokontroll for GEIR SOLBERG BYGG OG SERVICE. Kontrollen er utført 18. september 2023 av Jan Hansson. Kontrollen er utført i henhold til NEK 400-62.1.2 - Periodisk verifikasjon, og er en visuell kontroll.

Beskrivelse av oppdraget

Oppdraget består av:
• Elkontroll og eventuell termografering er utført etter gjeldende kontrollplan. Oversikt over bygg og anlegg for internkontroll elektro og termografering.
• Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av de elektriske installasjoner i bedriftens bygningsmasse. Dette for å kunne avdekke eventuelle feil eller mangler ved utstyr, verninnretninger, kabler, etc. som er montert i installasjonen. Det er også foretatt noen målinger.
• Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen, samt stikkprøvekontroller av anlegget. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader

TG 1	TG 2	TG 3
0	7	0

Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

Hvordan lese denne rapporten?

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon. Benyttes ikke på termograferingsavvik.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik, slik at anlegget kan nullstilles. Vi ønsker også en tilbakemelding på hva som er utbedret, slik at vi kan lukke avvikene i vårt system.

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	L1-L2 (V)	L1-L3 (V)	L2-L3 (V)	L1-N/PE (V)	L2-N/PE (V)	L3-N/PE (V)	R iso (Mohm)	Kont. (Ohm)	Anm.
2 etg: Trapp til loft	Hovedfordeling		Kontrollert	238	238	238	122	133	126	1,0	0,50	TG 0
Kjeller: Bad	Varmtvannsbereder											TG 0
Kjeller: Lager 1	Fordeling		Kontrollert									TG 0
Loft	Inntak		Kontrollert									TG 0
017										1,0		TG 0

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Bygdinvegen 2256			Avvik			
Plassering	Kontrollpunkt	Id	TG 1	TG 2	TG 3	Sum
Kjeller: Lager 1	Fordeling		0	1	0	1

8601.014

TG 0

Beskrivelse
Kabel av gammel type (Kulo) Bør byttes



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.016 1 etg: Kjøkken

TG 2

Beskrivelse
Opplegg er ikke forskmessig utført I benk



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.010 2 etg: Gang

TG 0

Beskrivelse

Det er gammel kulokabel

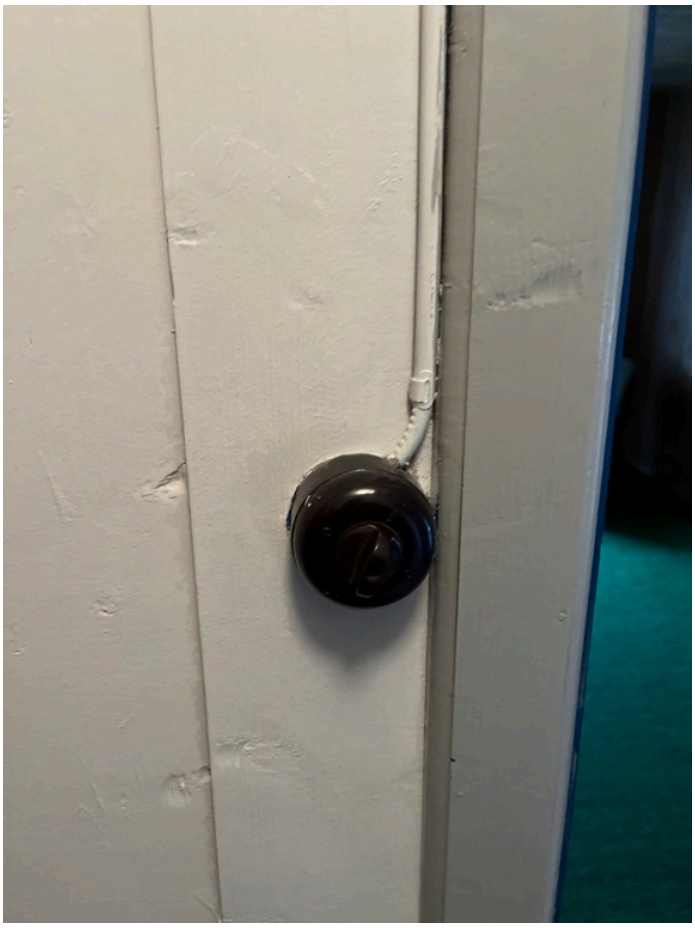
Bør byttes





Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse





Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.008 2 etg: Rom 11

TG 2

Beskrivelse
Ovn mangler jording. Jf. FEL §21.

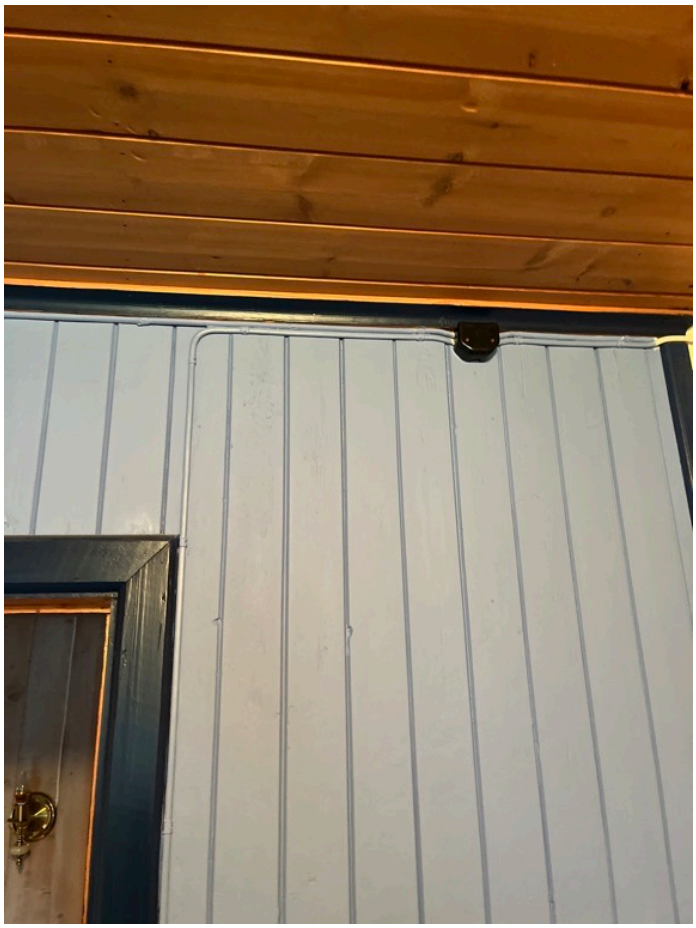


Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.013 2 etg: Rom 4

TG 0

Beskrivelse
Kabel av gammel type (Kulo) Bør byttes



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.012 2 etg: Rom 5

TG 0

Beskrivelse
Kabel av gammel type (Kulo) Bør byttes



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.019 2 etg: Rom 5

TG 2

Beskrivelse
Kabel er ikke avsluttet forskriftsmessig Jf. FEL §20.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.011 2 etg: Rom 6

TG 0

Beskrivelse
Kabel av gammel type (Kulo) Bør byttes



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.020 2 etg: Trapp til loft

TG 2

Beskrivelse
Kuppel mangler. Jf. FEL §36.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.009 2 etg: Ute på trapp

TG 2

Beskrivelse
Lampe mangler jording. Jf. FEL §21.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.007 Kjeller: Generelt

TG 0

Beskrivelse
Anlegg er av gamnel årgang





Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.001 Kjeller: Lager 1

TG 2

Fordeling

Beskrivelse
Tildekking til fordeling er defekt. Jf. FEL §20.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

8601.006 Kjeller: Lager syd

TG 2

Beskrivelse
Kuppel mangler. Jf. FEL §36.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringsskap	
1.1 Er det varmgang i tilkoblinger?	Ok
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabeltversnitt?	Ok
1.3 Kontroller sikringslokk, bunnskruer (UZ) og sjekk at sentralen er ryddig	Ok
1.4 Kabelinnføring	Ok
1.5 Isolasjonsmåling	Isolasjonsmåling registrert
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Ok
1.7 Overspenningsvern	Ikke aktuelt
1.8 Jording og utjevning – sikringsskap	Ok

2. Installasjon forøvrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Utstyr mangler tilstrekkelig jordpotensiale
2.2 Kontroller kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	Ok
2.4 Lavvolt belysningsanlegg	Ok
2.5 Kontroller skjult varme	Ikke aktuelt
2.6 Ladepunkt for elbil	Ikke aktuelt
2.7 Solcelleinstallasjoner	Ikke aktuelt
2.8 Batteri installasjoner	Ikke aktuelt

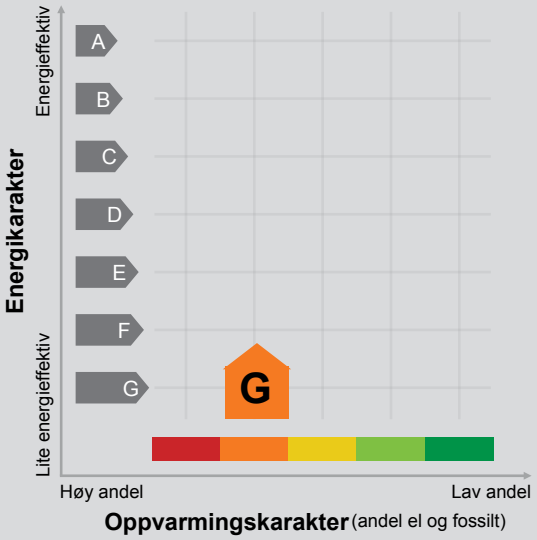
4. Informasjonspunkter	
4.1 Komfyrbranner og fordel med komfyrvakt	Ikke aktuelt
4.2 Eiers ansvar overfor installasjon, samsvarserklæring og dokumentasjon	Ikke aktuelt
4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr	Ikke aktuelt
4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder	Ikke aktuelt
4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	Ikke aktuelt
4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom	Ikke aktuelt

4. Informasjonspunkter	
4.7 Risiko for TV-og monitorbranner og krav til galvanisk skille på antennekabel.	Ikke aktuelt
4.8 Behov for overspenningsvern, finvern til elektronikk og jevnlig ettersyn.	Ikke aktuelt
4.9 Behov for jordfeilvern og fordel med lysbuevern(AFDD)	Ikke aktuelt
4.10 Test av jordfeilbryter minst to ganger årlig	Ikke aktuelt
4.11 Tørt/sprøtt ledningsanlegg	Ikke aktuelt
4.12 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.	Ikke aktuelt
4.13 Varslingsanlegg for brann, vedlikehold med jevnlig batteribytte og funksjonstest	Ikke aktuelt

5. Informasjon om kontrollen som er utført	
5.1 Hvilket nivå av uavhengighet har denne kontrollen?	Nivå A.
5.2 Hvilket referansenivå er benyttet?	Krav som gjaldt da anlegget ble bygget
5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet?	IT
5.4 Hvilken spenning har anlegget?	230V

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdinvegen 2256
Postnummer	2940
Sted	HEGGENES
Kommunenamn	Øystre Slidre
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	126
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158233835
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	682ef83e-e9ca-43c0-b698-af4052fdaeca
Dato	15.10.2023



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 bustadtypen. 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 betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

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

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

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

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

Gode energivanar

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.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

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

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av urbrytar på motorvarmar
- Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pellets-kamin
- Isolering av varmtvassrør
- Tilsetning av lys i lamelomnar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. 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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggjeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	529
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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 skjermbiletet "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 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 gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bygdinvegen 2256
Postnummer: 2940
Stad: HEGGENES
Kommune: Øystre Slidre
Bustadnummer: H0101
Dato: 15.10.2023 12:45:08
Energimerkenummer: 682ef83e-e9ca-43c0-b698-af4052fdaeca

Kommunenummer: 3453
Gårdsnummer: 26
Bruksnummer: 126
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 158233835

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper.

Tiltak 4: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pelletkamin

I gamle vedomnar og peisar med dør blir berre 30-55 prosent av energiinnhaldet i veden utnytta, medan verknadsgraden er på 70-80 prosent i dei nye, reintbrennande vedomnane og peisinnsatsane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletkamin. Nye vedomnar, peisinnsatsar og pelletkaminar utnyttar energien meir effektivt samtidig som røykgassforureininga og utsleppa blir reduserte med inntil 90 prosent jamført med i ein gammal vedomn. Dei fleste pelletkaminane blir styrte av ein romtermostat, slik at ein kan stille inn den temperaturen ein ønskjer. Kaminen kan starte og sløkke av seg sjølv, og på mange kaminar kan ein også programmere inn eit vekeprogram, med for eksempel nattesenking.

Tiltak 6: Montering av peisinnsats i open peis

I ein open peis (mura peis utan støypejernsinnsats og utan dører) er det berre 10-30 prosent av energiinnhaldet i veden som blir utnytta. Ved å montere ein lukka, reintbrennande eldstad (peisinnsats med tette dører) reduserer ein varmetapet, og energien i veden blir utnytta meir effektivt - opptil 75 prosent i verknadsgrad. I tillegg blir røykgassforureininga og utsleppa reduserte med inntil 90 prosent.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 7: Isolering av varmtvassrør

Ein isolerer uisolerte varmtvassrør for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Tidsstyring av panelomnar

Elektriske varmeomnar er utstyrte med termostat, men har ikkje automatikk for tidsstyring/nattesenking av temperaturen. Dersom omnane er svært gamle, kan ein vurdere å skifte til nye omnar med termostat- og tidsstyring, eller ein kan ettermontere spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 11: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 14: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 15: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 17: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 20: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 22: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarma rom

Ein isolerer ein innervegg mot eit uoppvarma rom i bustaden.

Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av veggen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 11 900

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 200/2 600/2 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.